



**Séance de consultation publique
Projet de développement partiel du Club de golf Saint-Jean**

**Le 20 juin à 19 h au Club de golf Saint-Jean
320, rue Jacques-Cartier Sud à Saint-Jean-sur-Richelieu**

Compte-rendu et rétroaction

Sont présents :

- 117 personnes ont signé le carnet des présences. Le nombre de personnes est cependant estimé à 125
- Le maire Alain Laplante
- Le conseiller du district 4 Jean Fontaine
- Le conseiller du district 8 Marco Savard
- Le directeur du Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique Luc Castonguay
- La chargée de projet au Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique Julie Lafrance
- La conseillère en urbanisme au Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique Catherine Poisson
- Le président du Comité de disposition partielle du terrain et actionnaire du club de golf M^e Luc Boulais
- L'architecte paysagiste et actionnaire du club de golf Claude Saint-Pierre
- Le directeur et actionnaire du club de golf Robert Lanciault
- L'architecte Sophie Tétreault
- Le coordonnateur consultation publique et amélioration continue Sylvain Latour

Il s'agit de la seconde rencontre. La première a eu lieu le 24 mai 2018. Ces soirées de participation publique sont l'initiative de la Ville et c'est elle qui organise et coordonne le tout. Le présent exercice n'est pas régi par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et il s'agit d'un exercice préalable à la présentation du dossier et de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, au Comité de l'environnement et du développement durable et au conseil municipal. L'animation et la modération est assurée par le directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable Luc Castonguay. Le maire et les conseillers municipaux sont présents à titre d'observateurs et non à titre d'acteurs actifs. Il est important de préciser que Me Luc Boulais, Claude Saint-Pierre, Robert Lanciault et Sophie Tétreault sont ici pour représenter le Club de golf

Saint-Jean, pour faire la présentation du projet et répondre aux questions. Luc Castonguay et Julie Lafrance sont présents pour représenter la Ville tout comme Sylvain Latour et Catherine Poisson qui assurent la coordination de la soirée et la prise de notes.

1- Mot de bienvenue et présentation du déroulement de la soirée

Luc Castonguay souhaite la bienvenue aux citoyens et explique le déroulement de la soirée. Il cède la parole au maire Alain Laplante.

Dans son mot de bienvenue, le maire Alain Laplante précise que la Ville veut être en amont dans ses consultations. Il invite les citoyens à s'exprimer et tient à les remercier à cet effet.

Luc Castonguay insiste sur le fait que le projet n'a pas encore été présenté au conseil municipal ni même au Comité consultatif d'urbanisme. Il souligne que tous les documents sont disponibles sur le site internet de la Ville. La première soirée permettait aux actionnaires du club de présenter le projet. Ce soir, une place beaucoup plus importante est offerte aux citoyens. Il précise que les citoyens peuvent s'inscrire pour prendre la parole et présenter des mémoires. Une période de cinq minutes est offerte à chacun des citoyens. Il note que neuf commentaires ont été acheminés à la Ville depuis la soirée du 24 mai.

Luc Castonguay demande aux citoyens de s'exprimer dans le respect en évitant les attaques personnelles. Il ne s'agit pas d'une soirée à saveur politique. Il veut être clair sur un point : cette soirée de consultation publique porte sur le projet du Club de golf Saint-Jean et non sur celui des Légendes et de la Mairie.

2- Retour sur le contexte urbain

La chargée de projet au Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique Julie Lafrance fait un retour sur le contexte urbain. Le club est situé dans la zone C-1862, qui intègre les usages «marina ou service de location de bateaux», «terrain de golf», «terrain de pratique de golf» et «golf miniature». La zone visée par le projet est située à l'est de la rue Jacques-Cartier sud et elle a une dimension de 100 mètres de profondeur. La petite rivière Bernier sera évidemment protégée et le projet serait érigé à une bonne distance de ce cours d'eau. Le projet ne sera pas évidemment construit dans la zone inondable et les boisés d'intérêt et milieux humides inclus dans le plan de conservation ne seront pas touchés. Dans la zone plus élargie, il y a un chemin de fer, une servitude aérienne et une antenne de télécommunication.

Concernant les infrastructures et services de transport, il y a la présence d'une ligne d'autobus (ligne rouge), une piste cyclable bidirectionnelle (la route verte), des trottoirs sur les deux côtés des rues, une traverse piétonne, de l'éclairage sur rue, la proximité d'arrêts d'autobus (rue de Coulomb) et il n'y a aucun stationnement sur rue.

Au niveau de la desserte commerciale, nous comptons quelques restaurants, services spécialisés (garage auto, clinique vétérinaire, école de musique, épicerie etc.), un centre commercial de voisinage et le club Optimiste. Parmi les autres activités et services, il y a le Club de golf Saint-Jean, des services scolaires et à l'enfance (école primaire, centre de la petite enfance) et le Centre communautaire Saint-Eugène.

3- Retour sur la présentation du projet

Les actionnaires M^e Luc Boulais, Claude Saint-Pierre et Robert Lanciault et l'architecte Sophie Tétreault font un retour sur la présentation du projet de développement partiel du Club de golf.

Ils veulent présenter le projet de demande de changement de zonage aux riverains du club de golf et à l'ensemble des citoyens. Ce projet est en préparation depuis deux ans. Un « comité de disposition du terrain » a été créé en 2015. Le but de ce comité est de poursuivre l'opération golf et de procéder au remboursement de la dette. Les premiers plans ont été réalisés en juillet 2016. Les plans présentés représentent une vision du projet qui répond à plusieurs critères. Ils veulent expliquer ce qui les incite à déposer cette demande : la situation et les faits ainsi que la vision du projet.

Le Club de golf Saint-Jean existe depuis 1922, il a donc 96 ans. Comme la majorité des terrains de golf depuis la fin des années 90, des changements importants sont apparus et se sont accélérés. Ils ont constaté les faits suivants :

- Diminution du nombre des membres actionnaires : de 400 à 147 aujourd'hui;
- Moyenne d'âge des actionnaires est de 63 ans, présentement;
- Changement des habitudes de loisirs chez les jeunes, donc une relève réduite;
- Améliorations partielles au parcours au début des années 2000, suite au verglas de 1998 notamment;
- Rationalisation de certaines activités (efforts et choix réalisés).

En 2013-2014, après plusieurs années de déficits, les actionnaires constatent que la structure opérationnelle du club de golf doit être révisée s'ils veulent continuer d'opérer comme parcours privé ouvert au public.

À l'automne 2014, ils ont dû amorcer un plan de redressement qui s'est imposé par la capacité de payer des actionnaires et le resserrement des conditions bancaires.

Dans les faits :

De 2014 à 2016, la banque a placé le club au registre des comptes spéciaux :

- Obligation à rencontrer des objectifs de réduction de la dette (suivi de chaque poste de dépenses, arrêt des dépenses, diminution de l'administration et de la restauration);
- Des cotisations supplémentaires ont été demandées aux membres actionnaires en plus des efforts déjà consentis pour éponger les déficits d'opération des dix

dernières années et de l'année des inondations en 2011, où le club a encaissé un déficit d'opération important.

Depuis le début du plan de redressement, le club a arrêté tous les investissements et réduit les dépenses au maximum (fermeture du terrain de pratique, cuisine avec traiteur, une partie de l'administration est bénévole ainsi que plusieurs autres travaux de maintien des actifs le sont également, etc.)

Efforts déployés :

- Ouverture du parcours au public depuis cinq ans et heures de départ disponibles au public. Présentement, il y a 52 % des rondes qui sont jouées par le public;
- Abandon du terrain de pratique (service non rentable, le club n'est pas propriétaire du terrain de pratique);
- Réduction du budget d'entretien du parcours au minimum;
- Maintien des bonnes conditions du parcours mais établissement de zones de gazon non coupées (herbes longues);
- Restauration avec traiteur seulement pour événements. Service de cuisine réduit au minimum;
- Aucun budget d'amélioration des installations, mais maintien des actifs;
- Travaux requis au niveau du parcours, du chalet et de la maintenance;
- Bénévolat des membres de plus de 2 000 heures par année.

Situation financière

- Niveau de la dette : plus de 2 M \$;
- Dépenses en immobilisations (ajustements du parcours), honoraires professionnels (arpentage, architecte etc.), imprévus et autres améliorations au parcours et aux installations : 950 000 \$.

Total requis pour minimalement payer la dette : 2 950 000 \$.

Les représentants du club sont donc ici pour présenter en fait un plan de survie qui consiste à procéder à une demande de changement de zonage d'une petite partie du terrain de golf.

L'objectif du changement de zonage :

- Poursuivre l'opération golf et assurer la continuité du club pour les années à venir en conservant 18 trous;
- Rembourser la dette du club qui génère à elle seule pour 100 000 \$ de remboursement d'intérêts annuellement;
- Assurer un fonds d'ajustement du parcours et de la mise à niveau des installations (ponts, chalet, stationnement, parcours).

Site et superficie de la demande de changement de zonage :

La superficie est d'environ 3,85 % du terrain de golf pour le développement d'un projet à vocation résidentielle intégrée au club de golf.

Le terrain en demande de changement de zonage a une superficie de 220 000 pi² alors que la superficie totale est de 5 719 611 pi².

Le site du projet : solution golf et immobilier intégrés :

- Parcelle de terrain en bordure du réseau routier pour le développement avec un minimum d'investissement en infrastructures (parcelle en bordure « est » de la rue Jacques-Cartier sud);
- Parcelle suffisamment grande pour générer un produit de vente permettant de régler la dette du club de golf;
- Parcelle suffisamment petite pour conserver un parcours de golf standard de 18 trous;
- Nombre d'unités minimum requis pour intéresser les promoteurs immobiliers est d'environ 88 unités;

Objectifs d'une solution intégrée :

- Conserver le meilleur parcours, en l'améliorant si possible;
- Vendre une partie du parcours de golf à des fins de développement;
 - > Solution immobilière : développement intégré au site, pourrait être construit rapidement et permettrait minimalement de rembourser la dette.
 - > Solution golf : impact minimal sur le parcours et maintien des espaces verts, permettrait d'améliorer le parcours et les coûts d'ajustements du parcours réduits au minimum.

Caractéristiques générales du projet :

- Trois bâtiments disposés autour d'un espace vert central;
- Chemin d'accès de desserte et stationnements requis;
- Lien golf par sentier de voiturettes d'entretien;
- Arbres conservés en périphérie et bordure de la rue Jacques-Cartier sud.

L'architecte au dossier Sophie Tétreault de STA Architectes présente le plan concept avec un nombre optimal d'unités (plus ou moins 88 unités), la partie architecturale, le nombre d'étages requis et les services envisagés.

Conclusion :

- Après deux ans de travaux, le comité de disposition du terrain et le conseil d'administration soulignent que la solution immobilière est la seule façon de solutionner le problème de la dette et de poursuivre l'opération golf;
- Le Club de golf Saint-Jean ne demande pas d'argent, mais des outils pour être en mesure de modifier le zonage;
- Le Club n'est pas le promoteur du projet et il ne fera que vendre le terrain;

- Le Club n'a aucune offre en main.

Par la suite, Luc Castonguay fait un état de situation sur la capacité du réseau sanitaire. Il y a une problématique en temps de pluie. La Ville doit réduire la quantité de débordement. Le site du Club de golf Saint-Jean étant situé loin de l'usine d'assainissement n'aide pas la cause.

Il parle également de la répartition des coûts. C'est la « grande ville » qui assume les coûts de remplacement d'équipement. Les promoteurs seront cependant mis à contribution. La loi le permet.

Luc Castonguay indique que la date limite pour la réception des commentaires et appréciations du projet, par écrit, est fixée au 30 juin. Au cours de l'été et de l'automne 2018, la demande du Club de golf Saint-Jean cheminera à travers le Comité consultatif d'urbanisme et ensuite au conseil municipal. Concernant la période de questions, M. Castonguay informe les citoyens qu'ils peuvent s'inscrire sur un registre soit à l'accueil ou même durant la séance.

4- Période de questions et interventions

- Intervention d'un citoyen : Il demande s'il est possible de présenter un mémoire. Luc Castonguay lui accorde cinq minutes. Ce citoyen a préparé un mémoire de six pages. Il dit avoir réfléchi « à l'extérieur de la boîte » pour trouver des idées hors du commun. Il insiste sur le fait que le Club de golf Saint-Jean fait parti du patrimoine. Il est dans l'ADN de la Ville. Les dirigeants ont fait diverses interventions et trouver des solutions pour sauver le club. Selon lui, le changement de zonage n'est pas la seule solution. Il est clair qu'il faut libérer le club de ses dettes. Cependant, il juge que le projet présenté est une forme de « spot zoning » et ne répond pas à l'intérêt collectif. Par ailleurs, il juge important de préserver les espaces verts. Ce lieu pourrait devenir un espace de vie. Il propose donc une acquisition du club par la Ville et une location aux actionnaires via un bail emphytéotique où ces derniers offriraient à la population du golf et des activités hivernales. Le concept du bail emphytéotique pourrait permettre au Club d'opérer durant des centaines d'années.
- Intervention d'un citoyen : Le manque de grands espaces verts récréatifs à Saint-Jean-sur-Richelieu est évoqué. L'aspect historique est souligné en indiquant qu'il y a 100 ans, des gens audacieux avaient créé un parcours de 9 trous golf. Il y a 50 ans, le parcours est passé de 9 à 18 trous. Des citoyens souhaitent que les actionnaires actuels soient aussi audacieux en faisant prospérer le club de golf. Une forme de partenariat ou bien la formation d'un organisme à but non lucratif comme le journal La Presse est suggéré. On parle également d'une association avec la Ville de même que la formation d'un comité avec des personnes qui ont des compétences en urbanisme, en loisirs et en environnement.

- Intervention d'un citoyen : Combien va rapporter la vente des terrains, où ira l'argent et est-ce que la Ville demandera des états financiers avant de permettre un dézonage ? La vente des terrains pourrait rapportée 3,5 M \$ alors que la dette du club de golf s'établit à 2 M \$. Les revenus iront à l'entreprise appartenant aux actionnaires. La Ville n'est pas tenue d'exiger les états financiers.
- Intervention d'un citoyen : Un citoyen trouve que le projet n'est pas très vendeur, qu'il n'est pas « sexy ». Il demande quelle est la capacité du réseau sanitaire, de l'usine d'assainissement et des infrastructures en général ? L'usine d'assainissement n'est pas à pleine capacité. Par ailleurs, tels que mentionné, des correctifs devront être apportés à la station de pompage Saint-Maurice dans Saint-Eugène. Concernant la répartition des coûts pour de tels travaux, le conseil municipal doit décider. On demande une garantie écrite de la viabilité du golf. Le projet immobilier ne semble pas écologique : pas de toits verts, pas de concept Leed, pas de bornes électriques. Il ne s'agit pas d'un projet à valeur ajoutée. En réponse, le petit parc sera accessible à tous, c'est donc une valeur ajoutée. Le modèle d'affaires du Club de golf Saint-Jean est-il viable ? Le projet immobilier a pour objectif de régler la dette. Plusieurs investissements seront nécessaires bientôt pour le Club dont refaire le stationnement. Les actionnaires croient que le Club pourrait frapper un mur bientôt.
- Intervention d'un citoyen : Un citoyen s'oppose au projet en mentionnant qu'il n'y a pas de retombées positives, qu'il y aura une augmentation de la circulation, une baisse de la valeur des maisons et que ce sera le début de la fin pour le club de golf.
- Intervention d'une citoyenne : Il est mentionné que la partie dézonée est minime et que les revenus associés au projet assureront la survie du club pour plusieurs années.
- Intervention d'un citoyen : Il est question d'une entrevue du journal Le Canada Français avec le Mouvement écologique du Haut-Richelieu, où l'organisme déclare que 93 % du territoire est déboisé. Il soutient que nous pouvons dire non au projet pour des raisons environnementales et que le club de golf devrait participer à des salons de golf pour faire de la promotion. Il est suggéré aussi que le Club pourrait être vendu à un groupe qui achète des terrains de golf. Un dirigeant du club répond que le groupe en question n'achète plus de terrains de golf.
- Intervention d'une citoyenne : Elle s'exprime son scepticisme et son manque de confiance face à la volonté de conserver des espaces verts. Elle a été marquée par le dossier du boisé Douglas. Les dirigeants du club soutiennent qu'il y aura plus d'arbres qu'actuellement.

- Intervention d'une citoyenne : Un membre du club déclare que la volonté des gens qui sont pour ou contre le projet est la même : conserver le club de golf. Elle trouve utopique que la Ville achète le club.
- Intervention d'une citoyenne : Des garanties sont demandées à l'effet qu'il n'y aura pas d'autres morcellements du terrain de golf. Le dézonage pour un tel projet est considéré comme un « spot zoning ».
- Intervention d'une citoyenne : Davantage de précisions et plus de transparence sont demandées pour la mise à niveau des infrastructures. Il y a un mandat de donner pour les coûts relatifs à la mise à niveau des infrastructures. Est-ce que cette consultation publique s'inscrit dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ? La réponse est non. Il s'agit d'une initiative de la Ville. Lorsque le projet sera étudié par le Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique ainsi que par le Comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal et que si un processus de changement de zonage s'enclenche, le projet suivra les étapes prévues dans la loi. Quel est le nombre d'actionnaires? 147. Est-ce qu'il y a des membres du club qui vont acheter des habitations dans le projet ? Oui il y en aura. Est-il questionnable de faire du dézonage parcellaire pour l'intérêt privé ? Le principe de précaution devrait-il s'appliquer concernant les risques environnementaux, puisque nous sommes à proximité de la zone inondable?
- Intervention d'une citoyenne : Un projet de Frisbee Golf serait-il viable et pourrait-il être une forme de conciliation ? L'un des dirigeants répond que certains club de golf l'ont essayé mais l'ont retiré parce que c'était dangereux.
- Intervention d'une citoyenne : Il pourrait y avoir des horaires de Frisbee Golf et de Soccer Golf. L'un des dirigeants du club prétend que c'est ingérable à cause des tournois.
- Intervention d'une citoyenne : Elle vient du domaine de la pédiatrie et ne trouve pas le projet intéressant. Elle soutient que 7 étages c'est trop et que c'est la hauteur de l'hôpital. Selon elle, il faut préserver l'aspect historique du site.
- Intervention d'un citoyen : Une question relative à la taxation est posée. Qui serait prêt à payer pour une augmentation de taxes si la Ville achète le Club de golf?
- Intervention d'une citoyenne : Une citoyenne soutient que selon une chronique sportive à TVA, le golf serait en progression. Un dirigeant du club soutient qu'un récent article du Journal de Montréal rapporte que le golf est en difficulté. Une inquiétude est soulevée pour la suite des choses s'il y a dézonage. S'il n'y a pas de dézonage, est-ce que la Ville pourrait contribuer ? Est-ce qu'il y a un plan B s'il n'y a pas de dézonage ? Un dirigeant du club répond que s'il n'y avait pas de nouveaux revenus, la banque pourrait reprendre le Club.

- Intervention d'un citoyen : Un membre du club depuis 50 ans tient à préciser qu'un immeuble résidentiel de 7 étages n'est pas comparable à un immeuble institutionnel de 7 étages (ex : hôpital).
- Intervention d'un citoyen : Un point de vue est apporté à l'effet que la Ville n'a pas à s'ingérer dans le monde des affaires ou bien dans l'entité juridique qu'est le club de golf. Pourquoi la Ville viendrait au secours d'une entreprise ? Les problèmes du Club ne concernent pas les 96 000 citoyens de la ville. De côté écologique, la préservation des arbres, des espaces verts et donc du club de golf est demandée. Certains disent qu'il manque d'air à Saint-Jean-sur-Richelieu. Un arbre ça retient le CO².
- Intervention d'une citoyenne : Concernant les trois dernières années de réflexion du Club de golf Saint-Jean concernant son avenir, est-ce que les dirigeants ont déjà invité des gens du milieu, des jeunes familles et le Mouvement écologique du Haut-Richelieu ? Il est suggéré de faire une consultation différente comme une table d'idées, d'échanges, une forme de « charrette », une journée d'activités qui permettrait aux jeunes familles de participer. Il est mentionné que le débat semble très polarisé.
- Intervention d'une citoyenne : Il est demandé que les commentaires et questions formulés au cours de cette séance soient colligés et qu'ils soient disponibles en ligne.
- Intervention d'un citoyen : Est-ce que les taxes vont augmenter en raison de l'acquisition d'espaces verts et de réhabilitation d'infrastructures ? Dans les deux cas (acquisition des espaces vers ou projet résidentiel), il y aurait augmentation de taxes.
- Intervention d'une citoyenne : Il est suggéré de réaliser un grand projet porteur, un projet phare pour la Ville.

Conclusion

Luc Castonguay tient à remercier les citoyens pour leurs questions et commentaires et il salue le fait que tous ceux qui souhaitaient s'exprimer aient pu le faire dans le respect.

Le Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique s'engage à colliger le tout et à publier le compte-rendu en ligne. Il est donc prévu que cet automne, le dossier sera apporté au Comité consultatif d'urbanisme et au Comité de l'environnement et du développement durable pour recommandations et qu'il sera soumis par la suite au conseil municipal pour prise de décisions.

Annexe

La section « Annexe » est un recueil de commentaires reçus en date du 30 juin 2018 par courriel auprès des intervenants municipaux.

Commentaire 1

Bonjour,

Afin que les citoyens puissent prendre une décision éclairée sur le sujet, il serait nécessaire de savoir s'il y aura des coûts qui devront être assumés par les citoyens de Saint-Jean. Aura-t-on besoin de rehausser ou de construire une nouvelle station de pompage pour répondre à cette nouvelle demande ? De plus, il faut aussi prévoir qu'il y aura d'autres projets de développement dans ce quartier, dont celui de plusieurs habitations sur une terre juste un peu plus loin. La vision doit se faire à moyen et long terme.

Ce que l'on constate pour le quartier Saint-Eugène dans lequel j'ai habité pendant près de 40 ans, c'est l'essor du quartier mais le manque de services; il n'y a même pas une épicerie digne de ce nom... L'école ne fournit pas à la demande, la route est de plus en plus achalandée...

Comme je ne possède pas toute l'information, il m'est difficile de me prononcer sur le sujet dont l'enjeu est d'éponger un lourd déficit pour le club de golf tout en conservant ce très beau terrain. Il faut s'assurer que les citoyens possèdent toutes les informations sur les impacts financiers, s'il y a lieu.

Commentaire 2

Bonjour,

J'étais présente à la réunion portant sur le projet du club de golf, en tant que citoyenne du quartier. Plus précisément, le club de golf fait partie de ma cour arrière.

Voici mes commentaires concernant le projet :

1. Au lieu de mettre le bâtiment à 190 pieds de la rue, je suggère de mettre le bâtiment au centre pour répartir le jardin à l'avant et à l'arrière et ainsi perdre moins d'espace vert sur le golf et éviter un futur bâtiment à l'intérieur du 190 pieds.
2. Quant à la hauteur, c'est un peu beaucoup haut. Je suggère d'agrandir les deux bâtiments qui se trouvent sur le côté et enlever un étage ou deux sur le bâtiment central.

Vous remerciant à l'avance pour l'attention que vous porterez à mes commentaires.

Commentaire 3

Bonjour,

J'habite depuis 32 ans au côté du golf, nous avons acheté la maison paternelle. Mon conjoint lui, c'est depuis 59 ans qu'il y demeure. Nous sommes situés au côté du *green* du 18^e trou, la vue et le paysage sont magnifiques et apaisants.

Depuis le début de notre arrivée en 1986, le golf entretenait son terrain de manière manuelle ce qui rendait le lieu calme et apaisant. Maintenant l'évolution de la mécanisation fait en sorte que vers 5h30 ou 6h du matin, nous entendons des tracteurs mais depuis les années, nous sommes habitués à ces bruits et c'est très normal, car le paysage lui n'a pas changé, il est toujours aussi beau.

Les bâtiments prévus dans l'implantation rendront impossible l'intimité de notre cour arrière. Aussi la vue, les espaces verts et la quiétude des lieux seront gâchés. Finalement, nous avons discuté avec des courtiers immobiliers de chez Remax Plus (lettre en pièce jointe) à savoir si notre propriété pouvait avoir une dévaluation; ils sont d'avis que l'on pourrait perdre de 10 % à 15 % de notre évaluation et ce, à cause de la hauteur des immeubles environnants.

Vous comprendrez que ce n'est pas juste incommodant pour les résidents près du golf, on parle d'une perte monétaire, ce pourquoi nous voulons garder notre espace vert, notre golf tel qu'il est. La suggestion est que la ville l'achète à 0,75 \$ du pied carré et qu'ainsi le golf paie leur dette et que l'on garde une richesse de près de 100 ans.

Dans l'espoir de garder ce lieu intact pour les années à venir.

Lettre en pièce jointe

Bonjour,

Mon conjoint et moi sommes 2 courtiers immobiliers de 10 ans d'expérience et nous avons pris le temps d'étudier les impacts qu'aurait le projet immobilier du golf de Saint-Jean sur votre propriété de la rue Coulomb à Saint-Jean-sur-Richelieu.

Les bâtiments prévus dans l'implantation rendront impossible l'intimité de votre cour arrière. Aussi, la vue sera gâchée. Finalement, cela risque d'amener beaucoup de va-et-vient, donc de gâcher la quiétude des lieux.

Si votre situation actuelle (vue sur un golf) est réellement remplacée par ce projet, nous sommes d'avis que votre propriété perdra de 10 % à 15 % de sa valeur marchande. Et ce, même si une rangée d'arbres sépare votre propriété du projet.

Nous restons à votre disposition pour toutes questions ou commentaires.

Cordialement

Commentaire 4

Bonjour,

On m'a donné votre adresse pour faire part de mon opinion au sujet du projet proposé par le golf de Saint-Jean.

D'abord, je suis en défaveur à ce qui nous a été proposé. J'ai communiqué avec le conseiller Jean Fontaine, mais il semble avoir son idée bien établie.

Le point le plus crucial au projet est la possibilité de construire le tout. De ce qu'on a appris, les infrastructures d'égouts ne permettent pas un tel projet. La proposition d'un bassin de rétention est selon moi impossible en raison de l'espace... et du même coup, avec le réseau d'égouts, le projet me semble très peu probable.

La superficie est très limitée, il n'y a simplement pas de place pour cette «solution» selon moi. Si le réseau d'égouts est saturé et que d'autres projets, domiciliaires et commerciaux, sont depuis longtemps refusés ou en attente, eux non plus ne seront pas autorisés à construire... Est-ce qu'un promoteur achèterait un terrain aussi cher s'il ne sait pas quand il pourra construire dessus? Le golf va avoir un terrain à vendre cher, mais personne ne pourra y construire tant que le réseau d'égouts ne sera modifié à grande échelle (dans quand même plusieurs années)... Est-ce que dézoner leur parcelle de terrain servirait à quelque chose si on ne peut construire dessus avant longtemps? Auront-ils leur prix ? Plusieurs questions restent.

Un immeuble de 7 étages paraîtrait démesuré dans le portrait (même avec des arbres plus matures), et abaisser le projet à des immeubles de six ou même cinq étages serait déjà plus acceptable, s'il est autorisé. Sept étages, c'est immense! D'ailleurs, n'y a-t-il pas un règlement qui limite les constructions de ce type à trois étages?

Finalement, les pistes cyclables de Saint-Eugène vers le centre-ville et Séminaire forment un super réseau. Il est selon moi un grand atout d'avoir cette connexion du quartier au centre-ville, à la route verte et vers le Cégep. Assurément, les commerçants y voient une belle opportunité d'être sur ce lien cyclable et achalandé qu'est Jacques-Cartier Sud. Selon moi, si le projet est autorisé, il serait plus intéressant pour le développement du quartier d'exiger des locaux commerciaux dans ce projet que d'avoir seulement des condos de luxe.

Des locaux modernes au niveau r-d-c. seront convoités. Cela va dans le même sens que l'intérêt pour les projets de cyclo-tourisme et commerciaux du quartier. Je serais même plus favorable au projet si on me vendait des bureaux aux étages 2-3 et qu'ils offrent seulement les derniers étages supérieurs en «penthouse» résidentiel. Un mini-parc dans sa cour avant et un golf dans sa cour arrière, c'est là une belle halte pour les cyclistes comme pour les automobilistes, résidents et visiteurs. Location-location-location. Puisque le golf ne fait pas d'argent en restauration et doit offrir du traiteur, qu'il délaisse ce département et nous offrent la possibilité d'avoir un beau restaurant donnant sur le golf ! Pour les bureaux, qui ne rêvent pas d'avoir son travail à proximité ? Pour cela,

il faut offrir des locaux/ bureaux de qualité à ces entrepreneurs et entreprises. Ce serait bénéfique d'avoir des emplois de créés et d'autres services offerts dans Saint-Eugène !

Merci pour votre attention.

Commentaire 5

Bonjour,

Je tiens à ajouter ma voix à ceux qui sont en faveur de tout projet qui permettrait le maintien d'un golf 18 trous dans Saint-Jean.

Il faudrait par contre consulter la commission scolaire car l'école Saint-Eugène déborde déjà et l'ajout d'unité d'habitation dans le secteur doit être corrélé avec des places dans les écoles.

Commentaire 6

Le projet proposé par le Club de golf Saint-Jean rate la cible, soit d'augmenter et rajeunir le membership du club de golf. En effet, lors de la soirée, les membres du Club n'ont cessé de mentionner le nombre de membres. Toutefois, le club de golf a proposé une solution visant uniquement les fonds du golf. Or, il apparaît qu'un plan de relance du nombre de membres est essentiel à sa survie, plus que le problème actuel de liquidité. Sans golfeurs, le terrain de golf est voué à un échec certain et on verra le morcellement périodique du Club.

Le faible impact de la tour de communication sur les finances du club de golf ne fait que confirmer qu'un tel projet n'aurait pas l'impact désiré sur les finances du Club.

Malheureusement, le club de golf n'a pas démontré que le morcellement du terrain serait sans impact sur l'attractivité (et le membership) de ce dernier. Le golf s'est gardé de démontrer une projection de son 18 trous, après la construction des unités. Mais surtout, il a failli à établir un dialogue avec les résidents de Saint-Eugène qui permettrait le renouvellement de sa base de membres.

D'un point de vue écologique, le Club de golf Saint-Jean constitue un corridor faunique unique, séparant Saint-Jean de Saint-Eugène, avec un accès direct à la rivière Richelieu, avec la splendide rivière Bernier. La construction d'unités d'habitations serait directement dans l'axe de ce corridor et provoquerait une disruption de circulation des espèces animales.

De plus, le projet se ferait à la limite de la rivière Bernier, avec un stationnement en sous-sol. Bien que le projet soit à la frange de la zone inondable, les promoteurs n'ont pas démontré que les efforts nécessaires pour garder ce stationnement au sec. Auxiliairement, il n'a pas été démontré si le réseau pluvial de Jacques-Cartier pourrait accepter les volumes d'eau générés pour garder le stationnement sec. On n'a pas non

plus démontré les études hydrogéologiques prouvant que le sol pourrait accepter de telles charges, advenant une inondation de l'ampleur, voire pire que celle de 2011. La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu n'a aucun intérêt pour les condos de pise ou le grand canyon de la fondation...

Les promoteurs n'ont pas discuté de la pente sur le terrain et le remblaiement nécessaire pour le réaliser. On n'a pas discuté de l'effet « d'inondabilité », en amont, par un tel remblaiement, particulièrement sur les rues Brais et de l'Oasis. On n'a pas discuté également du remblaiement nécessaire et de l'effet sur les arbres que le projet souhaite conserver. On n'a pas mentionné, également l'impact sur la plaque du monument sur le camp américain du siège de Fort Saint-Jean. Je ne mentionne pas également que l'agrandissement de l'école Saint-Eugène a été conçu sans ce projet. Venir construire ce projet rajouterait une charge supplémentaire non-prévue par la CSDHR et hypothéquer l'école avant même sa rénovation. Pour toutes les raisons énumérées précédemment, le projet doit être rejeté.

En tant que propriétaire de la rue Schubert, ma propriété bénéficie de la plus-value du terrain de golf. Je suis conscient que le projet est assujéti à l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Engagements :

- Signer une pétition demandant un registre pour la consultation sur ce projet;
- Signer un registre à l'hôtel de ville, demandant un référendum sur ce projet;
- À voter NON à un tel référendum exécutif sur le projet;
- Advenant la réalisation du projet, de faire évaluer ma propriété APRÈS le morcellement du club de golf et contester mon rôle d'évaluation, s'il y a une différence de plus de 5 000 \$ avec le rôle;
- Mentionner à mes voisins les économies potentielles de taxes advenant de telles contestations.

Je demande également au maire Laplante, qui s'est engagé à conserver nos terrains de golf, de me tenir au courant de chacune des étapes de ce processus législatif, afin que je puisse pleinement y participer.

Propositions :

Il m'est arrivé de me balader sur le terrain de golf, du côté Séminaire et du côté Jacques-Cartier. C'est un endroit bucolique et champêtre. Ce terrain doit être mis en valeur et utilisé par tous les citoyens de Saint-Eugène. De mon expérience sur le terrain, la gestion rigoureuse des finances des clubs de golf provoque un déficit d'entretien. On a qu'à prendre les ponts pour se rendre compte de la nature chambranlante de ces derniers.

Le conseil doit être conscient également du faible nombre de pistes cyclables dans Saint-Eugène. Le boulevard Carillon en a une. Le boulevard Jacques-Cartier possède une voie cyclable, plus dangereuse. Le seul lien permettant de traverser la voie ferrée sécuritairement est le boulevard Carillon. Cela crée littéralement deux cultures différentes de part et d'autre de la voie ferrée.

La distance à pieds est également accentuée pour les corridors scolaires, entre l'école Saint-Eugène et l'école Alexis-Bouthillier par le manque de voies entre ces deux parties de Saint-Eugène.

Je propose donc que la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu achète les terrains des sentiers du Club de golf Saint-Jean. Je propose également que la ville en fasse l'entretien et crée une entrée côté Séminaire, Schubert, Ravel et Therrien.

La plus-value foncière des résidents en serait décuplée, en plus de soulager le Club de golf du déficit d'entretien des sentiers. Cela permettrait de relier les divers secteurs de Saint-Eugène dans une piste cyclable bucolique. Cela permettrait de relier Ravel et Therrien à faible coût. Pour le terrain de golf, d'avoir certaines liquidités et de diminuer les budgets d'entretien des sentiers. Mais surtout, à force de se côtoyer, golfeurs et citoyens, de susciter un dialogue et des passions pour ce sport et résoudre le problème du membership.

En tant que résident du quartier, je serais prêt à accepter un règlement d'emprunt et une « taxe », permettant l'achat et l'entretien des sentiers du terrain de golf de Saint-Jean.

Commentaire 7

Consultation par la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu sur la demande de changement de zonage déposée par le Club de golf de Saint-Jean.

Il y a 100 ans : un golf de 9 trous.

Il y a 100 ans, des hommes visionnaires bâtirent à Saint-Jean un golf de 9 trous. C'était l'un des 10 premiers golfs du Québec et même de la région y compris l'état de New York.

Il y a 50 ans : un golf de 18 trous

La relève 50 ans plus tard était aussi ingénieuse et entreprenante que leurs pères. Ils se sont montrés à la hauteur des enjeux. De 9 trous, ils relevèrent le défi d'en faire un 18 trous. Ce qui à l'évidence confirma le dynamisme et la notoriété de Saint-Jean.

Il y a 40 ans : la ville achetait l'O.T.J.

Dans le même temps, un peu après, d'autres visionnaires à la Ville firent en sorte d'acheter l'O.T.J., le parc du Centre de plein air Ronald Beaugard aujourd'hui. À l'époque, la Ville de Saint-Jean avait une population de 30 000 habitants. Une autre vision futuriste ! Nous n'avons qu'à circuler par beaux jours pour y voir un achalandage débordant. Nous sommes près de 100 000 habitants; combien demain ? Il faut avoir de la vision.

Aujourd'hui peut-on penser futur, peut-on penser avenir? Peut-on poursuivre dans la lignée progressiste de nos prédécesseurs ? La demande de dézonage du golf pour en faire des condos ne va pas dans ce sens. La faisabilité économique du projet envisagé n'est pas démontrée; trois gros blocs de condos au centre d'un parcours de golf, on n'a

jamais vu ça. La distance à marcher pour contourner l'ensemble immobilier risque de rendre le golf moins attractif. Y aura-t-il encore diminution du membership ? Les amateurs de golf préféreront-ils aller jouer ailleurs? Le risque de perte de revenus pour le golf ne semble pas avoir été évalué. Où sont les garanties de rentabilité? Tout le monde sait qu'il y a toujours une grosse différence entre les prévisions et le coût réel de tels projets. Amputer le golf, c'est le début de la fin du golf.

En plus, la proposition ne tient pas compte :

- du caractère historique du site;
- de la destruction complète du paysage rue Jacques-Cartier vers le ruisseau et la rivière;
- du manque manifeste de places de stationnement pour les condos (au moins 88 places, si on pense que les propriétaires recevront sans doute des visiteurs qui auront à stationner quelque part) et pour le golf dont le stationnement déborde déjà bien souvent;
- du caractère résidentiel – faible densité – de la zone d'habitation actuelle déjà construite VS trois blocs à haute densité;
- du fait que le projet n'offre aucune caractéristique architecturale exceptionnelle, ça ne représente pas un « land mark » pour la ville;
- La solution proposée ne semble pas s'attaquer aux véritables causes du déficit du golf;
- Le coût des aménagements après l'inondation de 2011 - sachant qu'une nouvelle crue des eaux est tout à fait possible; que se passera-t-il la prochaine fois?
- Le départ de 60 % du membership vers d'autres terrains de golf de la région. Rien n'indique que la proposition les ferait revenir? Aucune proposition n'est faite pour augmenter le membership, entre autres chez la génération des 40 ans;
- Se peut-il que de mauvaises décisions aient été prises au fil des années... De ça, on ne parle surtout pas.

La proposition est présentée comme la seule et unique possible alors que de nouveaux modes de gestion pourraient être envisagés (OSBL – exemple de La Presse) ou la recherche de partenariats, collaborations ou associations.

La menace de laisser le golf en champ de foin si la demande de dézonage n'est pas acceptée ne tient pas compte du Règlement municipal qui oblige les propriétaires à entretenir leurs terrains. La proposition ne tient pas compte et c'est compréhensible mais la Ville, elle, doit en tenir compte. La position, l'emplacement stratégique du golf en fait la seule jonction entre deux parties importantes du plan de conservation des milieux naturels déjà approuvées par la Ville, soit entre le boulevard du Séminaire et la rivière Richelieu. Compte tenu que ce dossier transcende nettement la situation financière du Club de golf Saint-Jean, si la Ville devait se prononcer immédiatement sur la demande de changement de zonage, c'est NON, NON et NON.

D'autres solutions que l'amputation s'imposent et elles existent. Je suggère aux actionnaires qui ont travaillé en vase clos pour proposer leur solution, d'élargir la consultation et de faire un appel d'idées créatrices et de solutions novatrices auprès de citoyens, d'associations, du Mouvement écologique, de la Ville, d'experts dans le

domaine, de toutes les bonnes volontés soucieuses d'assurer la survie et le maintien de cet espace, de ce patrimoine important à Saint-Jean-sur-Richelieu. Un comité à cet effet pourrait être formé. J'aimerais en faire partie.

Une suggestion entre autres pourrait être envisagée, mais il y en a d'autres, assurément. Si les actionnaires, les membres du Club de golf Saint-Jean désirent le sauvetage du terrain de golf comme ils l'affirment haut et fort, il faudrait penser à un ou des partenariats. Celui qui semble le plus naturel et logique serait avec la Ville, sous la forme d'un partenariat public-privé, «gagnant-gagnant». Les représentants du club de golf disent que s'ils n'obtiennent pas le changement de dézonage, c'est la banque qui deviendra propriétaire du terrain.

Plutôt que de laisser aller le terrain à la banque pour le montant de la dette (2 M \$), il serait préférable d'envisager la vente du terrain à la Ville pour la somme que le Club souhaite aller chercher avec le projet de condos, soit près de 3 M \$.

La Ville deviendrait propriétaire du terrain et la gestion des opérations de golf serait confiée au Club, comme ça se fait, actuellement.

Le terrain serait sauvé de façon durable, ce qui assurerait l'atteinte de l'objectif partagé par l'ensemble des intervenants, soit le maintien du parcours du terrain de golf de Saint-Jean dans son intégrité. Il ne serait pas question d'amputation. L'opération permettrait à la Ville de relier entre eux deux espaces faisant partie de son Plan de conservation de chaque côté du terrain de golf, au nord-ouest, sur le boul. du Séminaire et au sud-est, sur la rivière. Cette acquisition se ferait à un coût d'environ 0,50 \$ le pied carré, un coût bien inférieur au prix envisagé pour d'autres terrains du Plan de conservation, entre 3 \$ et 4 \$ le pied carré. L'entente de partenariat devrait confier au club de golf la gestion des opérations du golf de façon à ce qu'il puisse poursuivre ses activités avec l'organisation en place actuellement.

Quand les bonnes volontés se rencontrent, le succès est assuré.

Aujourd'hui, qui est prêt à ne pas baisser les bras ?

Qui est prêt à relever un vrai défi à la hauteur de ceux qui furent relevés dans le passé?

L'innovation s'impose.

Le défaitisme doit s'effacer, il faut innover.

Merci !

Commentaire 8

Sujet : Changement de zonage – Terrain de golf Saint-Jean-sur-Richelieu

A qui de droit,

Demeurant sur la rue Brais dans une demeure voisine immédiate au Club de golf Saint-Jean, c'est donc avec grand intérêt que j'ai assisté à la rencontre d'informations du 24 mai dernier pour le sujet mentionné en rubrique.

Lors de celle-ci, il a beaucoup été question de la situation financière difficile du Club de golf Saint-Jean. Il a été mentionné que l'endettement du Club était notamment dû suite aux conséquences des inondations du début de la décennie. Il importe ici de dire que le golf ne fût pas le seul à subir les conséquences de la nature.

De nombreuses personnes et entreprises ont également été touchées directement ou indirectement par ces inondations.

Étant propriétaire d'entreprise, cette dernière a heureusement été épargnée par ce sinistre. Toutefois, si on se contente de regarder le passé, je dois vous dire que mon entreprise a été durement touchée par le verglas de 1998. À ce moment, en aucun temps la municipalité est venue à mon aide. En fait, ce fût même l'inverse puisque j'ai sacrifié une partie de mes opérations déjà grandement diminuées afin d'héberger des pompiers et leurs camions dans le but d'offrir une meilleure sécurité aux citoyens de la ville.

Il a été également question de la courbe descendante que subit l'industrie du golf pour expliquer la situation financière du Club. Je comprends bien ce point et il appert que des statistiques peuvent certainement appuyer ces mots. Toutefois, il va falloir à un certain moment cesser d'utiliser cette explication à tout vent. D'une part, il importe de rappeler qu'il y a déjà eu de nombreuses fermetures de terrains de golf dans les environs (Brossard, La Prairie, Boisé de la Mairie, etc.) créant une opportunité pour les terrains de golfs restants d'aller chercher cette clientèle. D'autre part, la diminution importante de membres que le club a connue ces dernières années ne s'expliquerait pas davantage par le fait que plusieurs ont déserté le club pour un autre terrain (lire ici le Pinegrove), que par une baisse de l'industrie ?

Vous conviendrez à la lecture des paragraphes précédents que je suis peu favorable au projet qui nous a été présenté et ce pour de nombreuses raisons que d'autres ont notamment citées :

- Impacts environnementaux sur un lieu d'une grande beauté (j'ai bien entendu les promesses de planter davantage d'arbres que le nombre qui seront coupés mais ces arbres plantés n'auront certainement pas la maturité, le prestige et la beauté de ceux qui seront coupés);
- Impacts de circulation et de sécurité;
- Impacts sur les infrastructures (capacité, coûts, etc.);
- Impacts patrimoniaux (monument de la Bataille et ses vestiges);
- Impacts éthiques et légaux (intérêts privés et non collectifs, précédent dommageable, etc.);
- Finalement, des impacts évidents sur la quiétude du voisinage suite à l'implantation d'un tel édifice.

Conséquemment à ce qui précède, je ne peux être d'accord avec le projet. Néanmoins, mon analyse de la situation m'a amené vers une autre piste de réflexion.

Je me souviens notamment que durant cette même soirée d'information, les présentateurs ont également fait mention de la vétusté du bâtiment principal et des

bâtiments adjacents qui nécessiteront éventuellement des rénovations importantes et coûteuses. Pourquoi alors ne pas considérer démolir le tout pour en faire un projet intégré (inspiration possible ici du Club de golf de Venise-en-Québec), mais résidentiel – golf (plutôt qu’hôtelier – golf). Cela fera une pierre deux coups et optimiserait les avantages tout en réduisant les impacts directs et indirects. De plus, le zonage adjacent immédiat a déjà l’avantage d’être multi-logements.

En somme, je considère que ce n’est pas le rôle d’une municipalité de s’impliquer dans le but d’aider financièrement une entreprise privée, notamment quand cette implication a des nombreux impacts sur plusieurs autres plans. Il est d’ailleurs clair dans le présent cas qu’un changement de zonage se ferait essentiellement dans le but d’aider le Club de golf Saint-Jean et aucunement dans un but de planification et d’aménagement du territoire de la municipalité normal et dans l’intérêt collectif de la population. Finalement, il importe de considérer que la possible implication de la municipalité à ce niveau pourrait faire un précédent nuisible pour celle-ci (autres entreprises ou industries vivant des difficultés, autres terrains de golf de la municipalité actuellement en processus de consultation).

Néanmoins, comme les impacts évoqués me semblent à première vue nettement moindres, je pourrais reconsidérer ma position si un projet d’une hauteur raisonnable était évoqué pour le côté ouest, plutôt que est de la rue Jacques-Cartier.

Cordialement.

Commentaire 9

Bonjour !

Suite à la dernière assemblée du 24 mai.

J’espère que notre conseiller Jean Fontaine et notre maire Alain Laplante vont respecter notre environnement et s’opposer à la construction de l’édifice de sept étages que les 147 actionnaires du golf veulent nous imposer.

D’autres promoteurs seraient ravis de construire des logements ou condos de trois à quatre étages, comme il y en a ailleurs à Saint-Eugène; au-delà de quatre étages, c’est trop.

Comme vous êtes en déficit année après année sans possibilité de future relève, l’option la plus réaliste serait de vendre afin de payer votre dette.

J’aimerais que la ville achète le terrain de golf de Séminaire sud à la rivière Richelieu, afin d’augmenter notre surface d’espaces verts dans le plan de conservation de Saint-Jean.

Ça favoriserait la venue d’autres citoyens à visiter notre parc et à profiter de nos restaurants et commerces en même temps.

Quand à vous les actionnaires, vous pourriez aller jouer sur d'autres terrains, il y en a un très beau de 18 trous sur le Petit Bernier, à 10 minutes d'ici.

Résidente de Saint-Eugène

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Latour', with a stylized flourish at the end.

Sylvain Latour
Coordonnateur consultation publique et amélioration continue
Direction générale
450 357-2383, poste 2360
s.latour@sjsr.ca