

Séance d'information · 16 décembre 2024



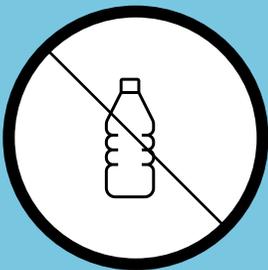
# **Dossier : projet domiciliaire aux abords du terrain de golf Le Marthelinois**



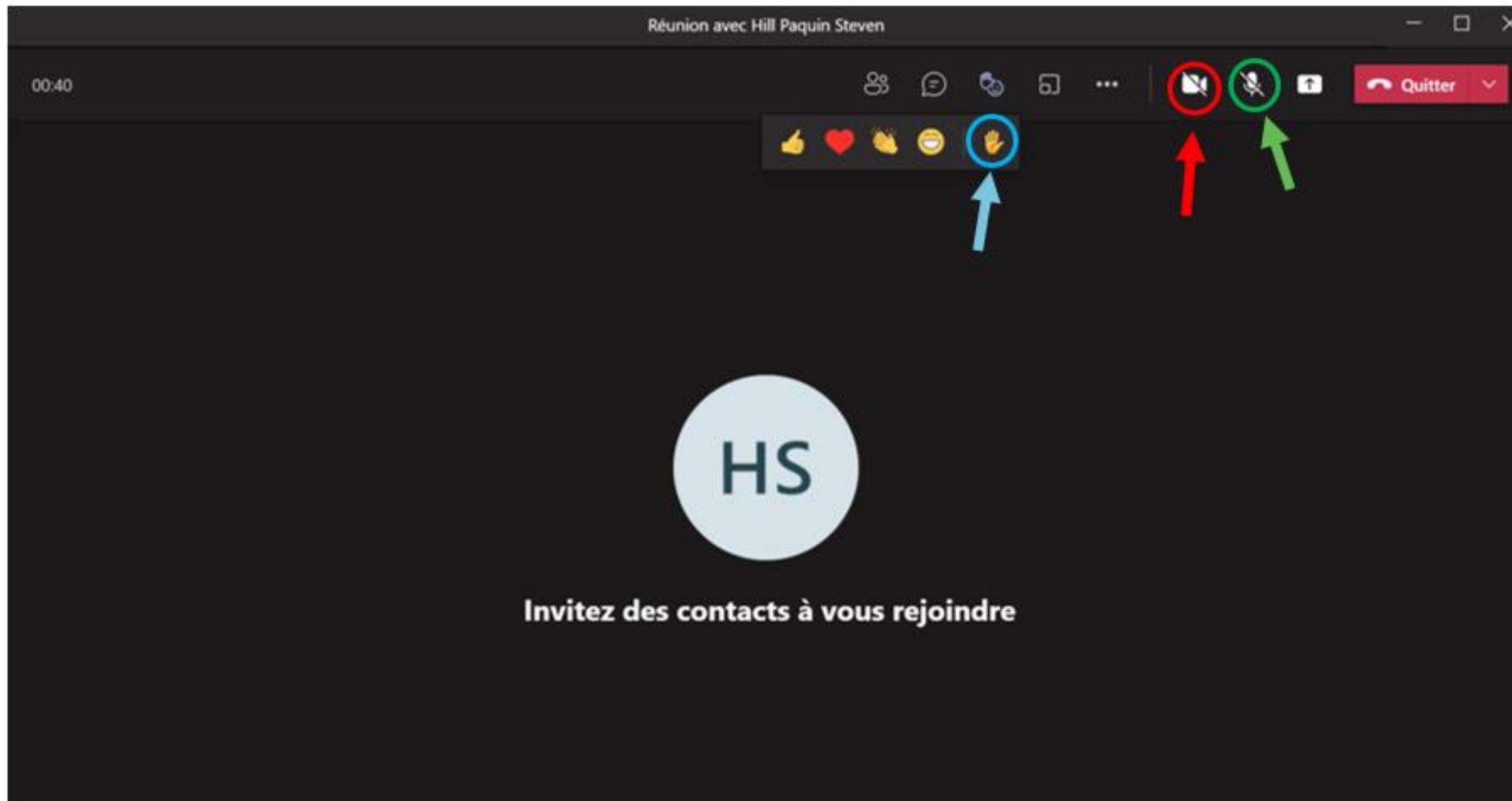
Photo : L'Hebdo journal

# Bienvenue

Règles de bienséance



# Fonctionnalités Microsoft Teams



# Objectifs de la présentation

1. Dresser la chronologie du dossier (1 heure)
2. Présenter la position de la Ville (15 minutes)
3. Répondre aux questions (1 heure)

# Participants

## Mot d'introduction

Jean Lamarche, maire de Trois-Rivières

## Présentation

Sébastien Roy, directeur général adjoint – Planification

## En support

Dominic Thibeault, directeur de l'Aménagement et du développement durable

Robert Lajoie, urbaniste en chef

## Animation

Steven Hill Paquin, coordonnateur à la participation publique



# Chronologie du dossier

1997 à aujourd'hui



## Volonté de transformer la vocation du terrain

Le terrain avait d'abord été acheté par la Ville de Sainte-Marthe-du-Cap pour une vocation industrielle. Or, les sols n'étaient pas propices à cet usage.

Conséquemment, la Ville a modifié ses plans pour y implanter plutôt un golf.

### Démarches faites par la Ville de Sainte-Marthe-du-Cap à l'époque :

- Demande de retirer le caractère industriel pour construire un golf annexé à un projet domiciliaire.
- Obtient un certificat d'autorisation (CA) auprès du ministère de l'Environnement pour l'aménagement du terrain de golf.
- Assume les dépenses pour concrétiser ce projet (frais administratifs et professionnels).

Selon la demande de CA, la Ville investirait 6,5 M\$ et aurait accès à une subvention provinciale de 200 K\$.



# 1998

## Signature d'une entente

Dès janvier

S'amorce une série de rencontres entre la Ville de Sainte-Marthe-du-Cap et le Club de Golf Le Marthelinois, représenté par la famille St-Germain.

En décembre

Les deux parties signent le Protocole d'entente relatif à un projet de terrains de golf.

11

MUNICIPALITÉ:

Ville de Sainte-Marthe-du-Cap  
1001 rang St-Malo  
Sainte-Marthe-du-Cap  
(Québec) G8T 7W2

PROMOTEUR:

Monsieur Normand St-Germain  
Club de Golf Le Marthelinois Inc.  
4600 boulevard Dagenais Ouest  
Laval (Québec) H7R 1L5

### G. ENTENTE CONFIDENTIELLE ET COMMUNIQUÉS

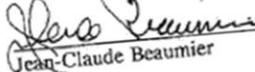
Le présent protocole constitue une entente confidentielle. Les parties conviennent de préparer un communiqué conjoint qui leur est mutuellement acceptable au sujet du présent protocole et d'en coordonner la publication ainsi que l'émission de tout communiqué ou autre communication publique ou individuelle que les parties comptent faire au sujet du présent protocole.

CONCLU ET SIGNÉ en trois exemplaires pour les parties par leur représentants dûment autorisés, à Sainte-Marthe-du-Cap, comme suit:

Ville de Sainte-Marthe-du-Cap, par l'intermédiaire de ses représentants, le 4 décembre 1998.

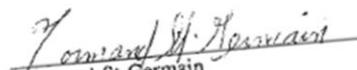
VILLE DE SAINTE-MARTHE-DU-CAP

par:   
Frédéric Prescott

par:   
Jean-Claude Beaumier

Club de golf le Marthelinois inc., par l'intermédiaire de son représentant, le 15 décembre 1998.

CLUB DE GOLF LE MARTHELINOIS INC.

par:   
Normand St-Germain

## Ce que prévoit l'entente **volet golf**



### Engagement de la Ville

- Céder par emphytéose 96,21 hectares ou 10,3M pi<sup>2</sup> au Promoteur pour une durée de 60 ans (échéance : 2058).

### Engagements du Promoteur

- Investir 3,3 M\$ pour la construction d'un terrain de golf à l'intérieur d'un délai maximal de 2 ans.
- Construire également un chalet 200 000 \$.
- Vendre pour 1 \$ à l'issue du bail emphytéotique les améliorations apportées au terrain cédé par la Ville.
- Possibilité de racheter, en tout temps, le terrain faisant l'objet de l'emphytéose, en payant la somme de 875 500\$ indexé selon l'IPC à partir de 1998, ce qui représente 1,5 M\$ en 2024.

Ce que prévoit l'entente  
**volet construction  
résidentielle**



### Engagements de la Ville

- Vendre au Promoteur une superficie pour aménager environ 275 terrains représentant 16,78 hectares ou 1,8M pi<sup>2</sup> d'un lot adjacent au golf.
- Les terrains seront vendus dans les proportions et selon les exigences du Promoteur quant à leur nombre et à leur emplacement, à sa discrétion exclusive.
- Le prix unitaire sera de 0,085 \$ par pied carré, soit le prix représentant le montant d'achat payé par la Ville.
- La Ville est responsable d'obtenir les autorisations nécessaires (demande de CA) pour la construction des infrastructures nécessaires à l'aménagement de ces terrains.

### Engagement du Promoteur

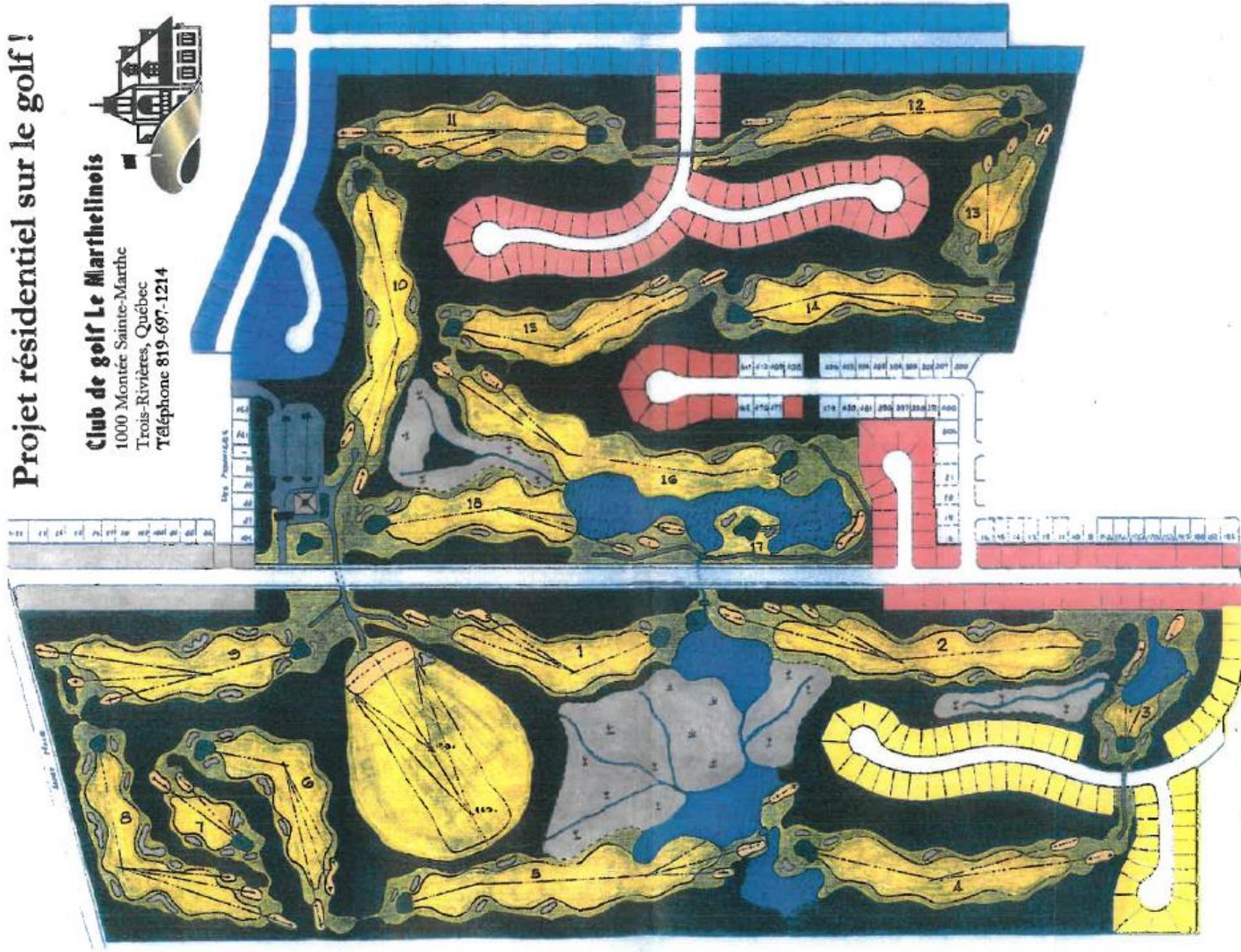
- Aucun

400-17-004872-186  
PIÈCE P-3

## Projet résidentiel sur le golf!

### Club de golf Le Marthellois

1000 Montée Sainte-Marthe  
Trois-Rivières, Québec  
Téléphone 819-697-1214



## Autrement dit

En vertu de l'entente et en échange d'un investissement pour aménager un golf, la Ville de Sainte-Marthe-du-Cap a accepté de :

- Vendre au Promoteur 275 terrains résidentiels au prix coutant sans possibilité de profits;
- Laisser au Promoteur le pouvoir de dicter quand et comment réaliser le projet;
- Effectuer les démarches d'autorisations lorsque nécessaires pour réaliser le projet;
- Permettre au Promoteur la possibilité de racheter la propriété en tout temps et mettre fin à l'exploitation du golf.



Un héritage  
du passé

## Addendum au Protocole d'entente

Le 13 octobre 1999, le maire et la greffière de Sainte-Marthe-du-Cap et le Club de Golf Le Marthelinois signent un addendum pour ajouter au Protocole d'entente les éléments suivants :

- Advenant la présence de terre organique au-dessous du niveau normalement prévu pour les fondations des terrains devant être cédé au Promoteur par la municipalité, Sainte-Marthe-du-Cap s'engage à procéder à l'enlèvement de cette terre, à fournir et à transporter **gratuitement** à proximité du terrain tout le matériau de remblai ou sable requis pour rehausser le terrain jusqu'au niveau projeté.
- Engagement similaire si les terrains sont situés sous le niveau du centre de la rue.



Cette entente, bien que signée, n'a jamais été appuyée par résolution

## Fusion

- Sainte-Marthe-du-Cap fusionne avec 5 autres agglomérations pour former la nouvelle grande ville de Trois-Rivières
- Par le fait même, la Ville de Trois-Rivières devient responsable de cette entente jadis signée par la Ville de Sainte-Marthe-du-Cap et doit honorer le Protocole.
- Or, les fonctionnaires constatent plusieurs non-conformités en contradiction avec les lois et règlements actuels.

Débute alors le litige.

## 2004

La Ville refuse désormais de fournir gratuitement le sable. Une première mise en demeure est envoyée par le promoteur. La Ville demande au Promoteur de lui fournir la résolution autorisant la signature de l'addendum, ce qui ne sera pas fait.

## 2016

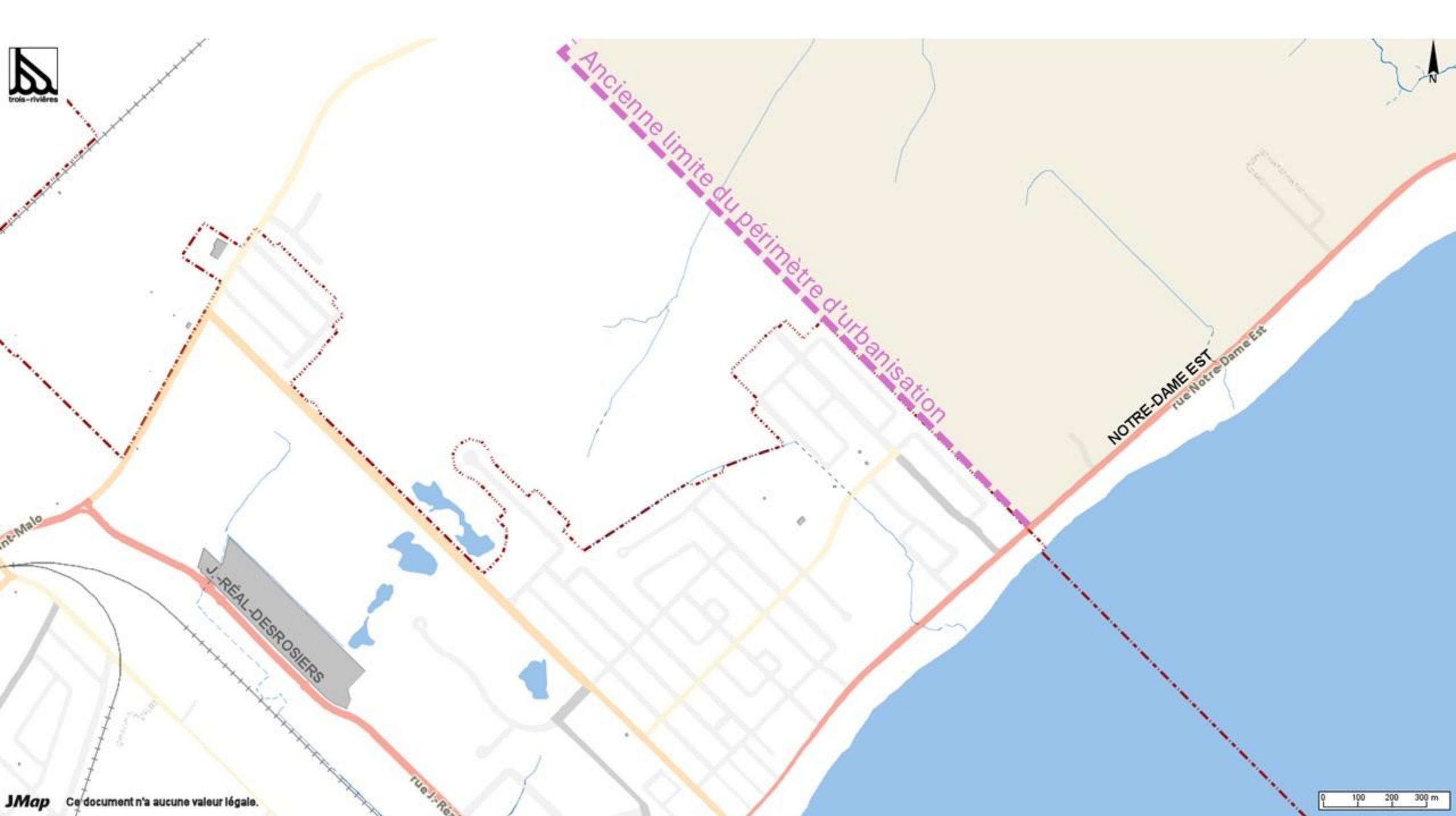
- La Ville reçoit une offre conforme à l'entente pour 4 lots représentant 25 000 pi<sup>2</sup>.
- La Ville refuse verbalement, sous prétexte qu'elle refuse toujours de fournir du sable.

## 2017

Retrait d'une partie du terrain du périmètre d'urbanisation par l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement, et ce, basé entre autres sur la présence de milieux humides de grande valeur écologique.

## 2018

- Dépôt des procédures juridiques devant la Cour supérieure par la Demanderesse Club de Golf Le Marthelinois
- Demande au Tribunal que soit ordonné à la Ville de Trois-Rivières de respecter entièrement les ententes convenues dans le bail emphytéotique et l'addendum.



Ancienne limite du périmètre d'urbanisation

NOTRE-DAME EST  
rue Notre Dame Est

J.-RÉAL-DESROSIERS

rue J.-Réal

nt-Malo

## 2019

- Dépôt d'une requête pour demander l'irrecevabilité du recours entrepris par le Promoteur.
- La requête est refusée par le Tribunal, mais la juge laisse une ouverture à la Ville :



" Dans le cas qui nous occupe... les termes de l'addendum auxquels réfère la demanderesse au soutien de sa demande constituent de fait une entrave au principe qu'une municipalité ne peut avantager d'aucune manière un établissement commercial puisqu'on s'y engage à préparer des terrains gratuitement en vue d'y construire des propriétés."



## Refonte règlement urbanisme

2020-2021

La Ville fait la rédaction de la refonte règlementaire.

2022

Entrée en vigueur du nouveau règlement d'urbanisme.

Ce qui est prévu dans secteur : golf + unifamilial isolé

## Pause juridique

- Les deux parties acceptent de suspendre leurs procédures juridiques car le Promoteur a entrepris des discussions pour vendre sa propriété.
- On veut se laisser la chance de discuter.

# Position de la Ville



## Juin 2024

La compagnie propriétaire du Club de Golf Le Marthelinois change d'actionnaire et celui-ci, M. Sébastien Neault, transmet à la Ville la proposition suivante :

1. Le zonage serait changé pour y autoriser la construction de 1 250 unités de logements.
2. Le projet ne comporterait pas uniquement des habitations unifamiliales.
3. La localisation des terrains résidentiels respecterait les modifications au périmètre d'urbanisation et minimiserait l'impact sur les milieux humides.
4. Le Promoteur s'engagerait à maintenir les activités du golf Le Marthelinois.
5. Le Promoteur serait responsable de la construction des infrastructures et des diverses études à produire.
6. La Ville n'aurait pas à fournir de sable.
7. L'ancien Protocole et son addendum seraient remplacés et les procédures juridiques seraient abandonnées.

## Avantages de résoudre le litige

1. Densification et crise du logement
2. Maintien des activités du golf
3. Protection accrue des milieux humides
4. Projet réalisé aux frais du promoteur



C'est dans ce contexte que le conseil municipal accepte d'entreprendre les procédures de changement de zonage.

## Septembre : amorces des modifications réglementaires

1. La Ville lance les procédures pour modifier son Plan d'urbanisme. Une partie de l'aire d'affectation golf doit être modifiée pour y autoriser une aire d'affectation résidentielle. La modification réglementaire qui suivra serait faite en concordance avec le Plan d'urbanisme.

*Ce changement n'est pas susceptible d'approbation référendaire.*

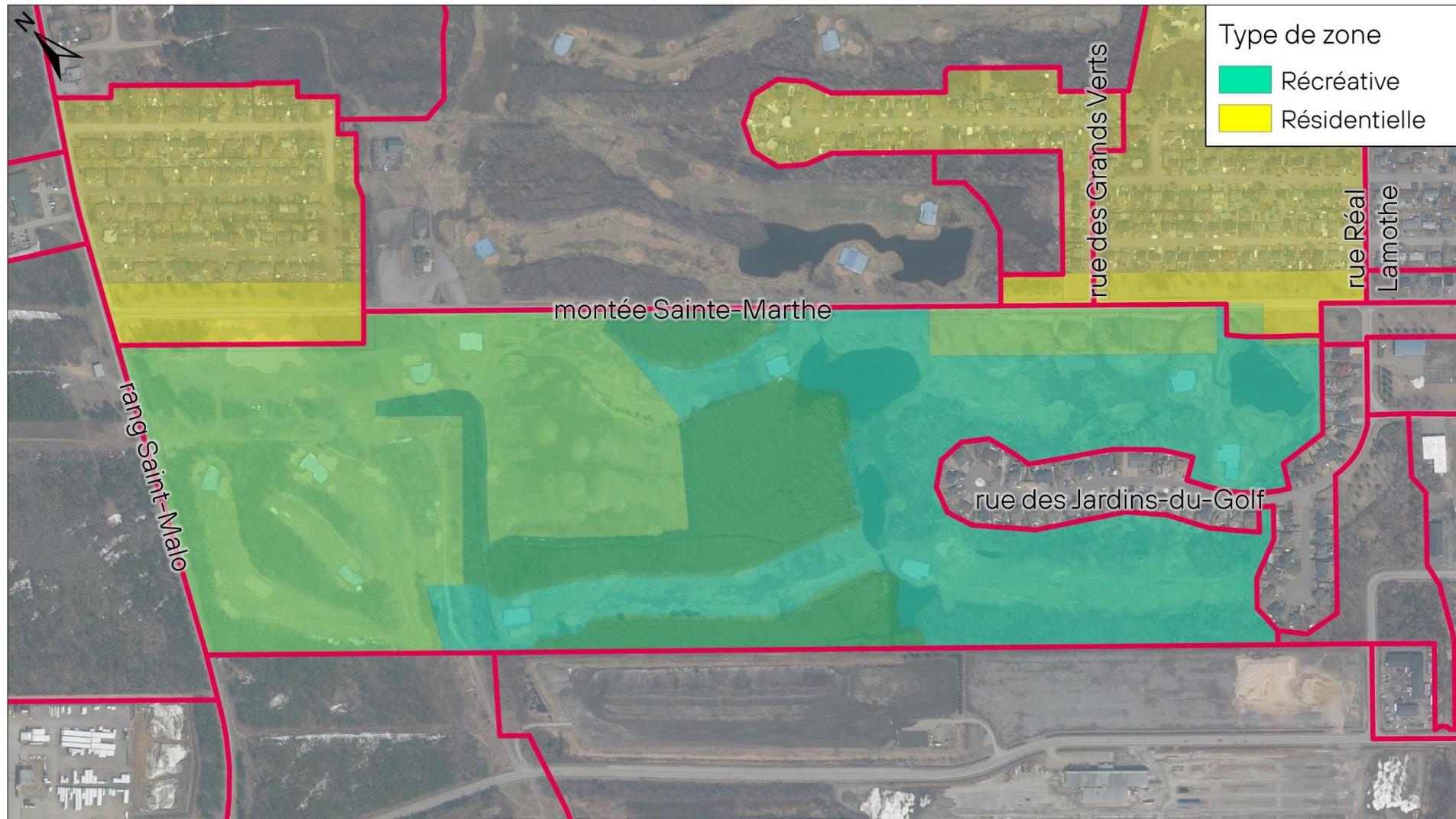
2. En parallèle, la Ville lance également une procédure de modification réglementaire visant à autoriser les habitations multifamiliales (jumelés) à un endroit du territoire où actuellement, seul l'unifamilial est autorisé.

*Ce changement est susceptible d'approbation référendaire.*

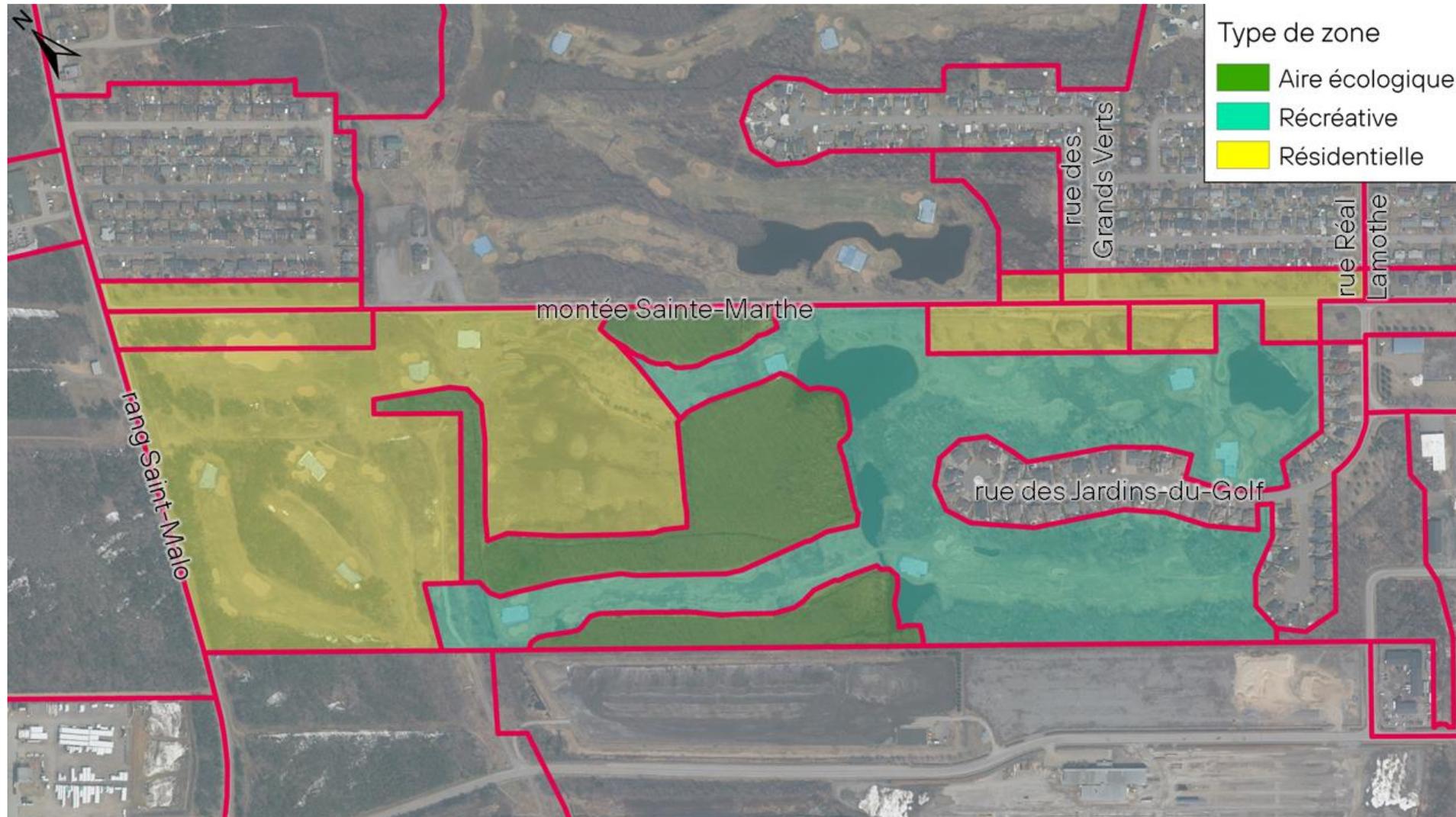
# Localisation



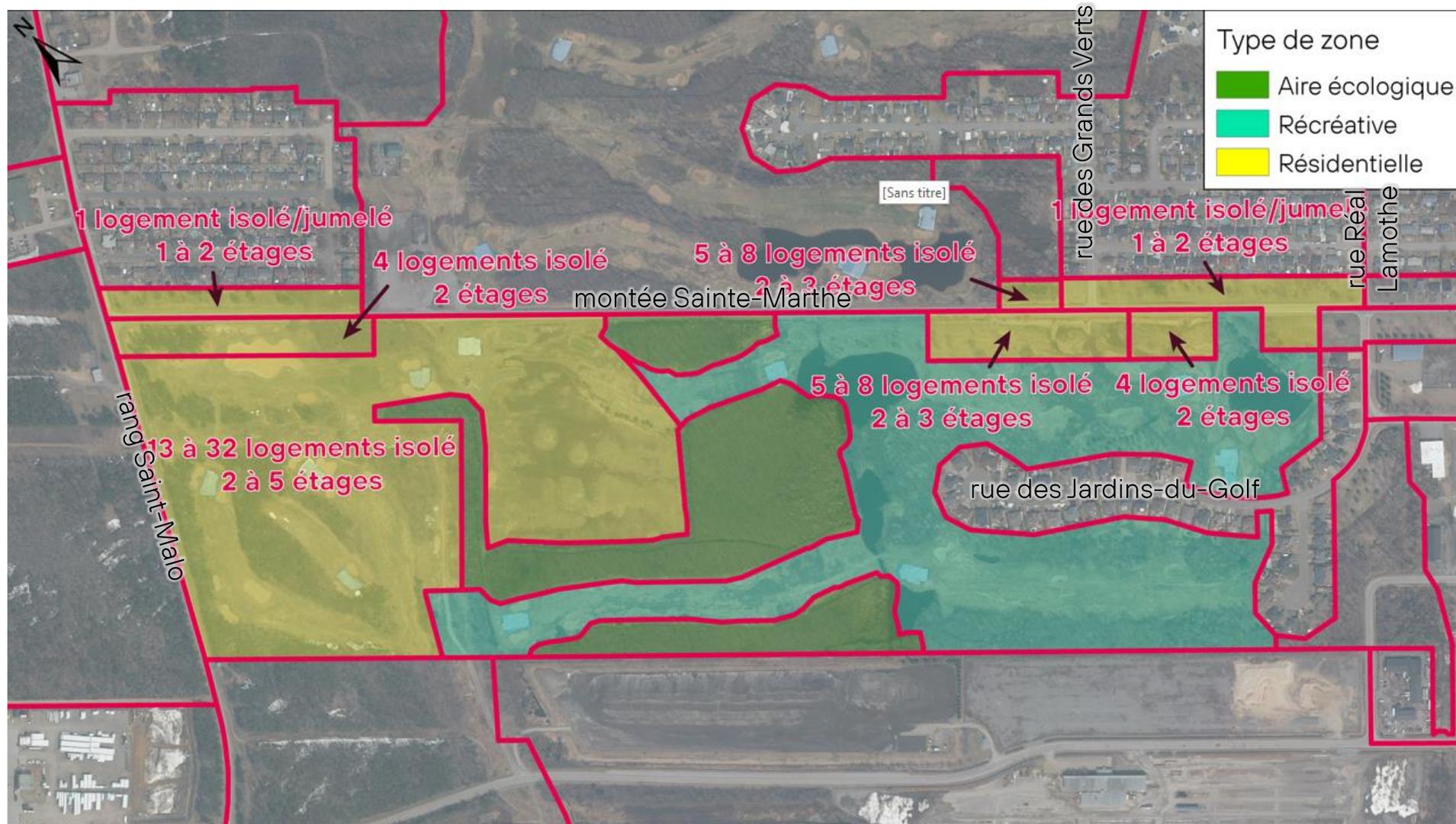
# Zonage et affectations actuels



# Zonage et affectations projetés



# Zonage et usages projetés



## Octobre, novembre, décembre

- Une assemblée publique est tenue le 1<sup>er</sup> octobre. En considérant l'enjeu d'acceptabilité sociale, le conseil municipal demande de mettre le projet sur la glace.
- Face aux questions et préoccupations laissées en suspens, le maire s'est engagé à tenir une série de rencontres citoyennes. Cette initiative est faite en complément à la démarche prévue par la loi.
- Le Promoteur a aussi tenu sa propre soirée d'information avec les citoyennes et citoyens.



En 2025, le conseil municipal aura à prendre position sur le dossier, en considérant l'opinion des citoyennes et citoyens exprimé durant les rencontres publiques.

# Des réponses

aux questions déjà adressées à la Ville



Les citoyens peuvent-ils racheter le terrain au même prix?

**Non.**

Les citoyens ne peuvent pas avoir le même prix.

Le Protocole d'entente signé en 1998 avec le promoteur prévoyait spécifiquement le prix de vente des terrains qui seraient vendus pour le volet golf et le volet résidentiel et ce prix fixé à l'époque est toujours en vigueur en l'absence de terme. Ce Protocole ne s'applique pas à d'autres parties non visées et dans l'éventualité d'une vente à un tiers, la Ville devra obligatoirement fixer le prix à la valeur marchande d'aujourd'hui.

Le Promoteur aurait, de son côté, le pouvoir et le droit de revendre ces terrains pour fin résidentielle à des particuliers. Cette négociation ne concernerait pas la Ville.

Essaie-t-on de régler le litige?

**Oui.**

On voit le projet comme une opportunité de régulariser la situation.

On voit assez d'avantages pour amorcer les démarches et sortir des engagements pour :

- Régulariser certains aspects de l'entente qui sont non-conformes aux yeux de la Ville;
- Protéger des milieux humides;
- Avoir l'assurance que l'opération du terrain de golf serait maintenue;
- Développer les infrastructures et obtenir diverses études aux frais du promoteur;
- Intervenir positivement sur la crise de l'habitation.

Est-ce que la Ville tient  
compte de l'acceptabilité  
sociale?

**Oui.**

La Ville a déjà organisé deux rencontres avec les citoyens :

- l'une dans le cadre du processus réglementaire;
- l'autre ce soir.

Elle s'est engagée à poursuivre le dialogue pour répondre à toutes les questions citoyennes.

La Ville a également participé à la rencontre organisée par le promoteur M. Sébastien Neault.

L'opinion des citoyennes et citoyens influencera assurément la position du conseil municipal dans la suite du dossier.

Et si le projet du promoteur est rejeté, qu'arrivera-t-il dans la suite du dossier?

# On ne le sait pas.

Ce qu'on sait : le statu quo n'est pas possible.

Le Protocole prévoit des obligations de la Ville envers le Promoteur. La Ville ne conteste pas l'obligation de vendre des terrains, ni le prix négocié. Le litige porte exclusivement sur la fourniture gratuite ou non du sable.

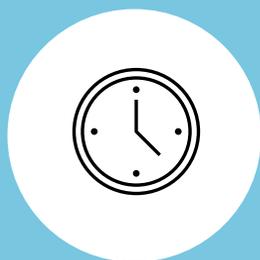
Les tribunaux trancheront cet aspect du dossier.

Entretemps, le Promoteur pourrait présenter une demande à la Ville d'acheter les 275 terrains prévus à l'entente et celui-ci serait responsable d'identifier la localisation de ceux-ci. La Ville aurait alors l'obligation d'entamer les procédures pour obtenir les autorisations nécessaires à la construction des infrastructures.

En vertu de l'entente, le Promoteur pourrait également se porter acquéreur du terrain avant la fin du bail emphytéotique pour maintenir ou cesser les opérations du golf.

La parole est à vous.

# On vous écoute.



Durée : 1 heure



Lever la main

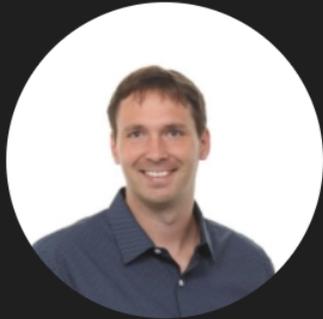


Respect

Conversation Participant **Lever la main** Réagir Affichage Salles Applis Autres | Caméra **Microphone** Partager **Quitter** ▾

1

2



Invitez des contacts à vous rejoindre

# Merci de votre participation.

Source : Ville de Trois-Rivières, décembre 2024