

Résumé

Séance d'information : Projet domiciliaire – Golf le Marthelinois

16 décembre, 19 h à l'hôtel de ville

Présences

Nom	Poste	Rôle
Steven Hill Paquin	Coordonnateur à la participation publique	Animateur
Sébastien Roy	Directeur général adjoint – Planification	Présentateur principal
Dominic Thibeault	Directeur de l'Aménagement et du développement durable	Présentateur
Robert Lajoie	Urbaniste en chef	Présentateur
Jean Lamarche	Maire de Trois-Rivières	Mots d'ouverture et de clôture Observateur
Daniel Cournoyer	Conseiller du district de Sainte-Marthe	Observateur
Pierre-Luc Fortin	Conseiller du district des Estacades	Observateur
René Martin	Conseiller du district des Carrefours	Observateur
Luc Tremblay	Conseiller du district de Châteaudun	Observateur
Alain Lafontaine	Conseiller du district des Forges	Observateur
Dany Carpentier	Conseiller du district de La-Vérendrye	Observateur
Jonathan Bradley	Conseiller du district de Richelieu	Observateur
Pascale Alberne-Lahaie	Conseillère du district des Rivières	Observatrice
Maryse Bellemare	Conseillère du district de Chavigny	Observatrice
Pierre Montreuil	Conseiller du district du Carmel	Observateur (à distance)

Nombre de personnes participantes :

- En personne : 56
- En virtuel : 35

Mise en contexte

La Ville de Trois-Rivières a entrepris une démarche de modification réglementaire en vue d'autoriser la construction de nouveaux logements sur les terrains du Club de golf le Marthelinois, dans le secteur de Sainte-Marthe-du-Cap.

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, un tel processus de modification exige la tenue d'une assemblée publique pour permettre aux gens d'exprimer leur point de vue. Dans ce dossier particulier, l'assemblée s'est déroulée le mardi 1^{er} octobre 2024 et s'est terminée après la durée de l'heure allouée.

Face aux questions et préoccupations laissées en suspens, la Ville a organisé une séance d'information le 16 décembre dernier. Cette rencontre est complémentaire à l'assemblée publique de consultation prévue à Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. En plus de répondre aux questions citoyennes, cette rencontre visait à présenter l'historique du dossier, à rappeler le rôle de la Ville dans la démarche et à détailler le processus de modification réglementaire en cours.

Rappelons qu'en raison des enjeux d'acceptabilité sociale, le conseil municipal a demandé de mettre le projet de modification réglementaire sur la glace. En 2025, le conseil municipal aura à prendre position sur le dossier, en considérant les opinions exprimées lors des différentes rencontres citoyennes.

Afin d'inviter la population concernée par le projet à participer à la séance d'information du 16 décembre, la Ville a déployé les actions suivantes :

- [Alertes citoyennes](#) – catégorie Vie démocratique dans le secteur de Sainte-Marthe-du-Cap situé à proximité du projet domiciliaire projeté (150 abonnés);
- Distribution d'accroche-portes dans les rues avoisinantes (550 résidences);
- Affichage temporaire sur le boulevard Sainte-Madeleine.

Synthèse de la présentation

La présentation a permis de dresser la chronologie du dossier, d'expliquer la position de la Ville à l'égard de celui-ci et de répondre aux questions de la population.

Historique du dossier

Lors des fusions municipales, la Ville de Trois-Rivières a hérité d'une entente signée entre la Ville de Sainte-Marthe-du-Cap et le Club de Golf Le Marthelinois pour l'aménagement d'un parcours de golf.

Ce que prévoit l'entente :

Volet golf	Volet construction résidentielle
Engagement de la Ville Céder par emphytéose 96,21 hectares ou 10,3M pi² au promoteur pour une durée de 60 ans (échéance : 2058).	Engagements de la Ville - Vendre au promoteur une superficie pour aménager environ 275 terrains représentant 16,78 hectares ou 1,8M pi² 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 même la partie résiduelle du terrain d'origine en-dehors des espaces aménagés pour l'usage terrain de golf, et ce, 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 sur simple demande du promoteur, d'obtenir, les autorisations nécessaires (demande de CA) pour la construction des infrastructures nécessaires à l'aménagement de ces terrains et de mettre en place lesdites infrastructures.
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	Engagement du promoteur Aucun

payant la somme de 875 500\$ indexé selon l'IPC à partir de 1998, ce qui représente 1,5 M\$ en 2024, ainsi que tous les terrains résiduels pour fin résidentielle à 0.085 \$/p.c.	
---	--

Autrement dit, en vertu de l'entente et en parallèle à 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, qui et comment réaliser le projet;
- Effectuer les démarches d'autorisations et de réalisation, lorsque requis par le promoteur, pour la mise en place d'infrastructures municipales nécessaires à un projet résidentiel;
- Permettre au promoteur la possibilité de racheter la propriété en tout temps et mettre fin à l'exploitation du golf.

Bien que ces avantages puissent paraître importants selon notre vision actuelle et particulièrement en faveur du promoteur, Trois-Rivières n'a d'autre choix que d'honorer l'entente qui est toujours en vigueur. Elle ne peut remettre en question l'obligation de vendre les terrains ni le prix établi à l'époque. Les autorités municipales s'opposent toutefois à la reconnaissance d'un addendum qui concerne la fourniture de sable à des fins privées. Cet élément fait d'ailleurs l'objet d'un litige entre la Ville et le Golf Le Marthelinois.

En 2022 il y a une pause juridique. Les deux parties acceptent de suspendre leurs procédures juridiques, car le promoteur a entrepris des discussions pour vendre son entreprise. Deux ans plus tard, en juin 2024, la compagnie propriétaire du Club de Golf Le Marthelinois change d'actionnaire. 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 logement (dont 32 portes en logement social);
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 leur mise à niveau 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.

Une occasion de régulariser la situation

La présentation a été l'occasion de présenter la position de la Ville à l'égard de la proposition qui lui a été déposée. En plus de résoudre le litige en cours, la proposition permettrait de :

- Régulariser certains aspects de l'entente qui sont non conformés aux yeux de la Ville;
- Protéger des milieux humides présents dans le secteur;
- S'assurer que l'opération du terrain de golf sera maintenue;
- Développer les infrastructures et obtenir diverses études aux frais du promoteur;
- Intervenir positivement sur la crise de l'habitation.

C'est dans ce contexte que le conseil municipal accepte d'entreprendre les procédures de changement de zonage. En septembre 2024, la Ville amorce le processus pour modifier les éléments suivants :

- Règlement sur le 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.
- Règlement établissant le cadre normatif en matière d'urbanisme :
La Ville lance également une procédure de modification réglementaire visant à autoriser les habitations multifamiliales et unifamiliales jumelées à un endroit du territoire où actuellement, seul l'unifamilial isolé est autorisé.
Ce changement est susceptible d'approbation référendaire.

Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ces modifications réglementaires ont fait l'objet d'une assemblée publique de consultation le 1^{er} octobre 2024. En considérant les enjeux d'acceptabilité sociale qui entourent le projet, le conseil municipal demande à ce que le processus soit mis sur pause afin de rencontrer la population concernée.

Lors de la séance du 16 décembre, plusieurs questions du public portaient sur l'effet du projet sur la circulation, la nappe phréatique et les infrastructures de gestion des eaux. Les personnes présentes se demandaient notamment pourquoi la Ville n'attendait pas le

résultat de l'ensemble de ces études avant de prendre une décision sur le changement de zonage.

Les représentants de la Ville ont profité de cette occasion pour expliquer le processus menant à l'approbation de projets domiciliaires comme celui projeté sur les terrains du golf le Marthelinois. Essentiellement, un projet domiciliaire comme celui-ci passe par cinq grandes étapes.

Étapes menant à l'approbation d'un projet

Étapes	Explication
1. Dépôt des études préliminaires	Le promoteur doit déposer les études écologiques et les études préliminaires en lien avec les infrastructures sanitaires et d'eau potable. Ces études permettent de procéder à une première évaluation de la faisabilité du projet.
2. Conformité aux règlements d'urbanisme	Pour aller de l'avant, un projet doit être conforme aux règlements d'urbanisme de la Ville. Lorsqu'elle juge un projet pertinent, la Ville peut amorcer un processus en vue de modifier ses règlements d'urbanisme. Cette étape vise à définir le type de projet autorisé (résidentiel, commercial, nombre d'étages, etc.). Le processus de modification des règlements d'urbanisme est régi par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et nécessite une décision du conseil municipal pour aller de l'avant.
3. Plan directeur	Le promoteur doit ensuite déposer un plan directeur qui explique comment il compte réaliser le projet. Celui-ci doit comprendre toutes les études nécessaires pour évaluer les différents aspects du projet (infrastructures sanitaires et pluviales, circulation, etc.). Ces études sont plus poussées que les études préliminaires et sont réalisées par le promoteur afin d'obtenir les autorisations nécessaires de la Ville et du ministère de l'Environnement.
4. Protocoles d'entente	Quand le projet a obtenu l'ensemble des autorisations nécessaires, on établit alors un protocole d'entente entre la Ville et le promoteur quant aux infrastructures nécessaires au projet. À cette étape, on définit qui va payer pour les infrastructures, combien ça va coûter et quand le projet sera réalisé. Les protocoles d'entente peuvent porter sur l'ensemble d'un projet ou sur différentes phases de celui-ci. Il est important de comprendre que les

	protocoles d'entente sont sujets à une décision du conseil municipal. Ainsi, le conseil municipal a le pouvoir discrétionnaire de dire non à un projet ou à une phase de projet s'il le juge inadéquat, et ce, même s'il est conforme au zonage en vigueur.
5. Émission du permis de construction	Émission du permis de construction permet la mise en œuvre du projet. Aucun permis de construction ne peut être délivré si le projet n'est pas passé par les étapes précédentes du processus.

La suite des choses

Actuellement, le projet domiciliaire sur le terrain de golf le Marthelinois est à la seconde étape du processus qui vise à établir sa conformité avec les règlements d'urbanisme de la Ville.

En 2025, le conseil municipal aura à prendre position sur les projets de modification aux règlements d'urbanisme, en considérant l'opinion des citoyennes et citoyens exprimée durant les rencontres publiques.

Si les modifications aux règlements d'urbanisme de la Ville sont acceptées par le conseil, le projet poursuivra les différentes étapes du processus d'approbation de projet. Le promoteur réalisera notamment diverses études en vue de produire son plan directeur et obtenir les autorisations nécessaires pour réaliser son projet.

Si, au contraire, les modifications aux règlements d'urbanisme sont rejetées par le conseil, la suite des choses dépend du promoteur.

Le protocole actuellement en vigueur prévoit des obligations de la Ville envers le promoteur. La Ville ne conteste pas l'obligation de vendre des terrains, ni le prix négocié. Elle conteste l'addendum prévoyant la fourniture gratuite de sable. Ce litige devra être tranché.

Cela dit, dans le cadre du protocole en vigueur, le promoteur pourrait présenter une demande à la Ville en vue d'acheter les 275 terrains prévus à l'entente. 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 de la totalité du terrain de golf avant la fin du bail emphytéotique pour maintenir ou cesser les opérations du golf à sa seule discrétion.

Pour de l'information supplémentaire sur le projet, visitez le [site Web municipal](#). Vous y trouverez :

- [Un résumé de la chronologie du dossier.](#)
- [La présentation.](#)
- [L'enregistrement de la séance d'information.](#)

Il est également possible de communiquer avec le 311 par téléphone ou par courriel (311@v3r.net) pour discuter avec un membre de l'équipe municipale.