

Un projet immobilier pour maintenir l'espace vert du golf de Cap-Rouge



Pour les actionnaires du Club de golf de Cap-Rouge, le projet immobilier proposé permet de garantir la pérennité de leurs activités et des espaces verts dans l'avenir. /Esquisse gracieuseté

CONSTRUCTION. Pour la direction du Club de golf de Cap-Rouge, le projet immobilier envisagé en remplacement du chalet d'accueil aura deux principaux impacts positifs. D'abord, pérenniser les activités de l'organisme qui vient de célébrer ses 60 ans d'existence. Ensuite, et surtout pour la communauté environnante, assurer la préservation de ce vaste espace vert au cœur du quartier résidentiel.

Confronté à la réalité de la baisse de fréquentation qui affecte le loisir en général, le club de golf de la rue Saint-Félix refuse de jeter la serviette. Entre la mort et la survie, ses actionnaires privilégient la seconde option, afin de rester un actif dans son milieu. C'est dans cette optique qu'ils ont choisi d'ériger un

immeuble en copropriétés sur le site. La décision a fait l'objet d'une longue analyse pour réduire les inconvénients.

«Il y avait un choix à faire entre plusieurs bâtiments à implanter par phases à la grandeur du parcours sur environ cinq ans ou un seul édifice en hauteur pouvant être complété en un an et demi. Nous avons opté pour le chantier le plus court et le moins dérangeant. Les gens peuvent se rassurer, le projet est unique et ne se veut pas le premier d'une série. Contrairement à ce que certains détracteurs pensent, on n'est pas devant le début d'une tendance à bâtir en hauteur dans le secteur», explique Pierre Le Gallais, nouveau président du c.a. du Club de golf de Cap-Rouge.

En guide de preuves des efforts consentis pour favoriser l'acceptabilité sociale, il indique que les consultations publiques ont permis de bonifier le projet initial. Ainsi, de la première à la troisième mouture, l'édifice a été rabaissé de 15 à 12 puis finalement à 10 étages. Le bâtiment devant remplacer le chalet d'accueil datant de 1959 a été décalé vers l'ouest, afin d'atténuer l'effet d'ombrage. Enfin, pour la même raison, l'architecture propose une graduation par paliers.

«Le promoteur Groupe Tanguay est reconnu pour son écoute et sa sensibilité à l'égard des citoyens. La réduction de 30% du gabarit en est une éloquente démonstration. Nous estimons proposer un bel édifice, qui permettra aux retraités actifs de Cap-Rouge de rester dans leur secteur. En plus, ce renouveau de nos installations contribuera à revitaliser l'ensemble de la communauté», soutient M. Le Gallais.

Servitude comme garantie

Autre ajustement resté méconnu à son avis, l'inquiétude concernant l'avenir du champ de pratique a été dissipée. Celui-ci se trouve désormais inclus dans la servitude de conservation des espaces verts rattachée au projet immobilier. L'ajout a été appuyé et voté à l'unanimité par les actionnaires. Cela fait en sorte que les résidents voisins de la rue James-Bowen n'ont plus à craindre la construction de bâtiments sur cette portion du terrain de golf.

«Cette entente légale garantit la vocation d'espace vert sur l'ensemble du terrain, et ce, même s'il advenait dans un futur éloigné que le golf devait cesser ses activités. La volonté qu'il en soit ainsi est partagée autant par les actionnaires que les propriétaires des rues avoisinantes. L'occasion se présente de prendre les moyens pour y arriver et assurer la pérennité de ces deux réalités avec le projet immobilier», précise M. Le Gallais certifiant également que l'entente avec la Ville de Québec en faveur de la pratique du ski de fond sur le site durant l'hiver est là pour rester.

En attente du municipal

Positif de nature, le président du Club de golf est conscient que l'acceptabilité sociale s'avère un long processus. Il considère que le récent sondage maison réalisé par le comité citoyen qui suit le dossier et affiche 80% d'opposition ne représente pas une photo fidèle de la réalité. Une demande d'opinion professionnelle à la firme Léger révèle que l'approche «par appel de volontaires» ne favorise pas un échantillon représentatif. De plus, il induit un biais en faveur des détracteurs. L'analyse de la dernière consultation par la Ville de Québec montre des avis beaucoup plus partagés.

«Certes, il reste du chemin à faire, mais nous sommes confiants. Nos échanges sur le terrain sont beaucoup plus favorables qu'il n'y paraît. Nous sommes dans l'attente d'une prise de position par la Ville sur les suites à donner au dossier. Notre souhait est que celle-ci soit connue le plus rapidement possible. Néanmoins, il n'y a pas péril en la demeure. Nous avons du temps pour bien faire les choses à la satisfaction de la communauté et à long terme», affirme Pierre Le Gallais. Chose certaine, il n'y a pas de quatrième mouture du projet sur les planches à dessin en ce moment.

«Avec les bonifications apportées tant à l'architecture qu'à l'emplacement de l'édifice, nous estimons proposer un projet adapté, réfléchi et qui s'intègre bien dans son milieu.» – Pierre Le Gallais, président du c.a. du Club de golf de Cap-Rouge