

LE SITE DE L'ANCIEN GOLF DE ROSEMÈRE A 100 ANS

Protégeons notre dernier grand espace vert



Survol de la rencontre

1. Mise en contexte
2. Pourquoi protéger le site de l'ancien golf?
3. La suite: poursuivre la mobilisation, maintenir la vigilance et comment s'impliquer
4. Période de questions et discussion

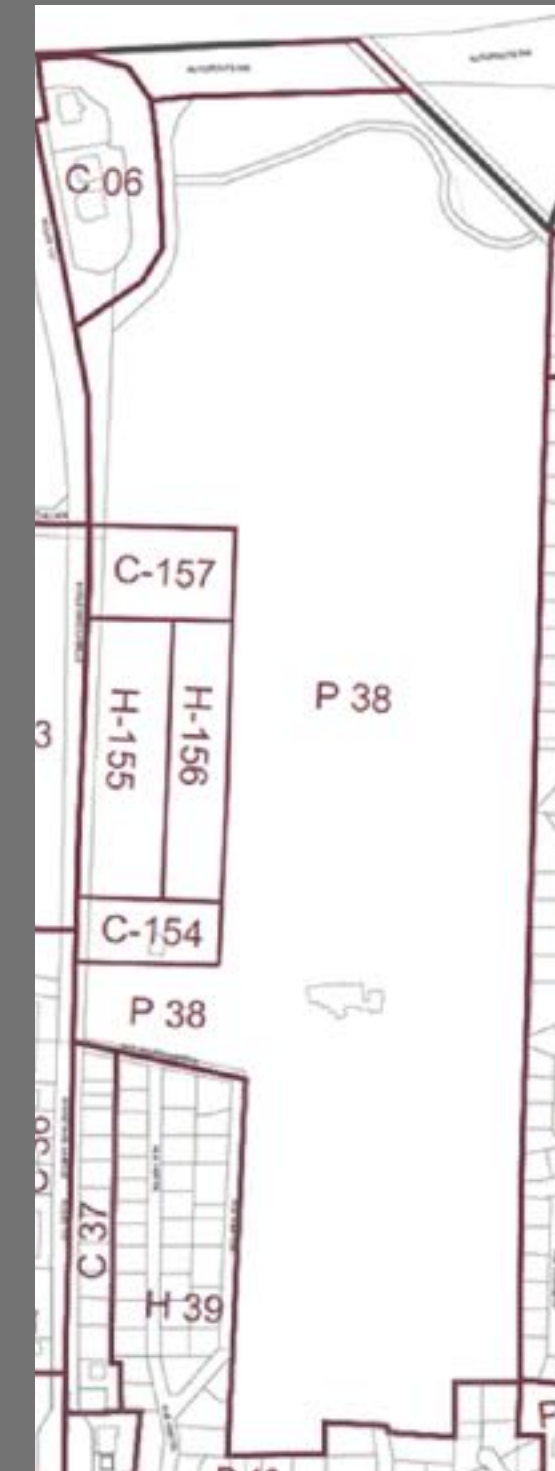


1. Mise en contexte



Zonage actuel

88,5% zonage
"Public"



Ce que propose le projet de plan préliminaire d'urbanisme (PPPU)

PÔLE RÉGIONAL DE LA PLACE ROSEMÈRE

61 à 100 logements/hectare =
1200 habitations
3000 résidents

RÉAFFECTATION DE 100% DU GOLF EN "RÉSIDENTIEL" EN MILIEU PAYSAGER

21-40 logements/hectare = 630 à
1200 logements
1500 à 3000 résidents

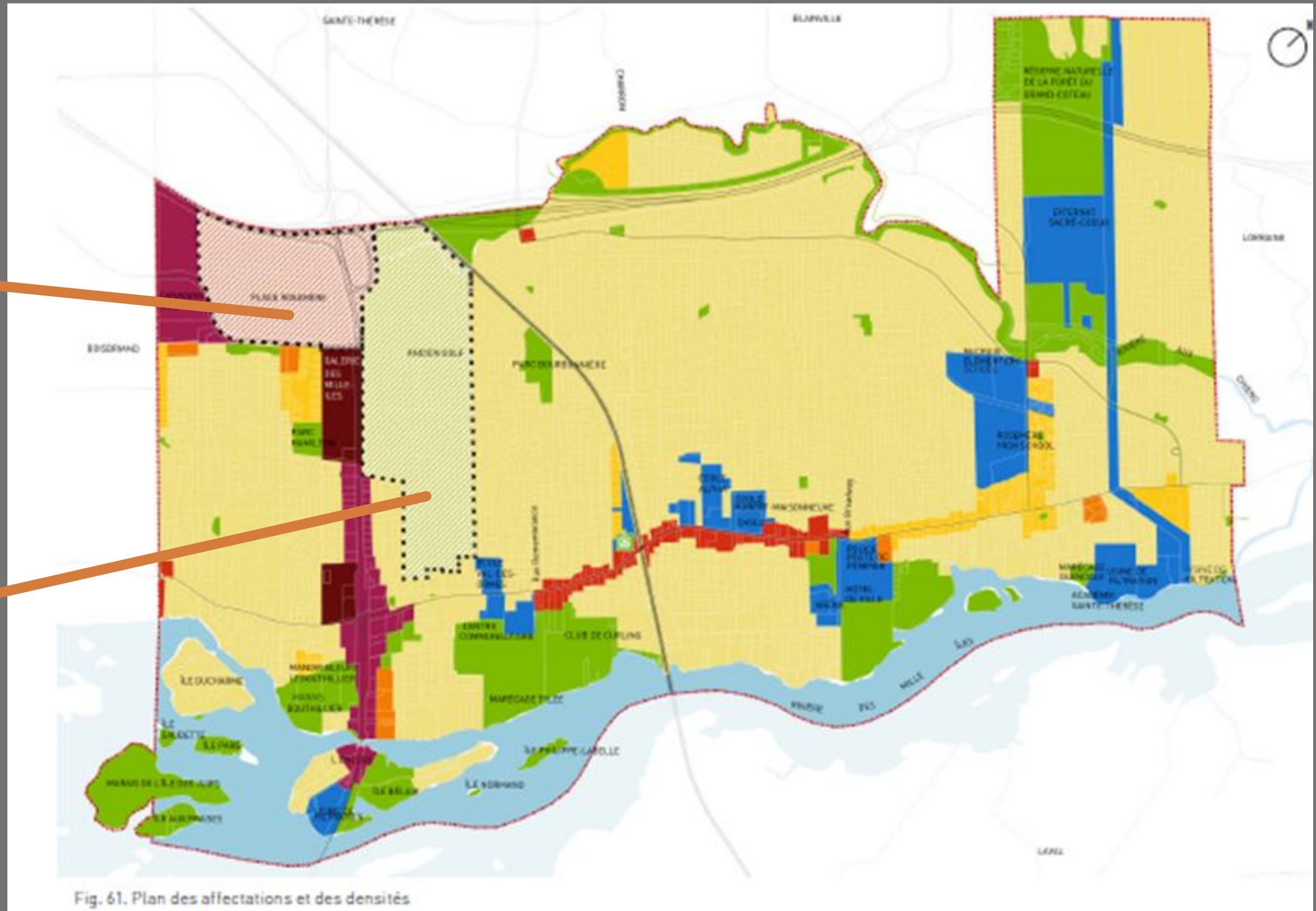


Fig. 61. Plan des affectations et des densités

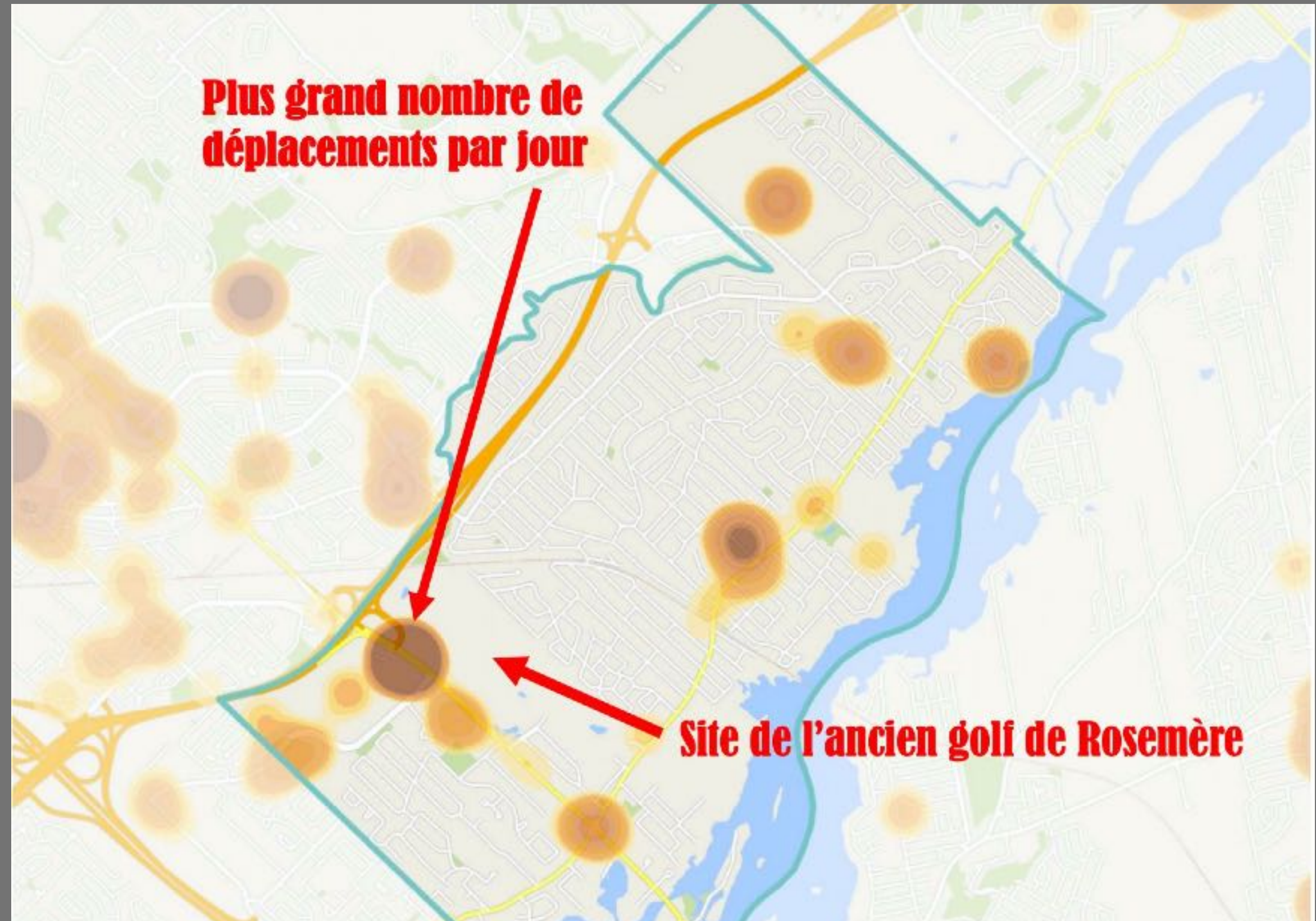
Ce que propose le PPPU de la ville

- Étude FNX Innov. évalue la circulation entre 250 et 300 véhicules à l'heure additionnels sur Roland-Durand
- Cette estimation ne considère pas un développement sur le site de l'ancien golf
- Favorise le transit régional



Ce que propose le PPPU de la ville

- Réseau déjà saturé et congestionné
- On estime 6 000 à 12 000 déplacements journaliers supplémentaires.
- S'ajoute à l'ensemble du réseau déjà saturé.



Avis du gouvernement

- Problèmes de circulation automobile liés à l'ajout de "projets résidentiels d'envergure"
- Aucune disposition proposée pour le transport actif et collectif
- Prioriser le développement à proximité de la gare
- Analyser l'adéquation entre les besoins et l'offre



Nos actions en 2021

- Levée de fonds
- Campagne de sensibilisation
 - Pétition, affiches, médias, infolettre, bulletins, rencontre virtuelle, site web, médias sociaux,
- Actions politiques
 - Questions aux séances du conseil, manifestations, enjeu électoral,
- Demande de classement pour site patrimonial
- Nombreuses démarches auprès de la MRC, la CMM, le MAMH en lien avec le changement d'affectation



2. Pourquoi protéger le site

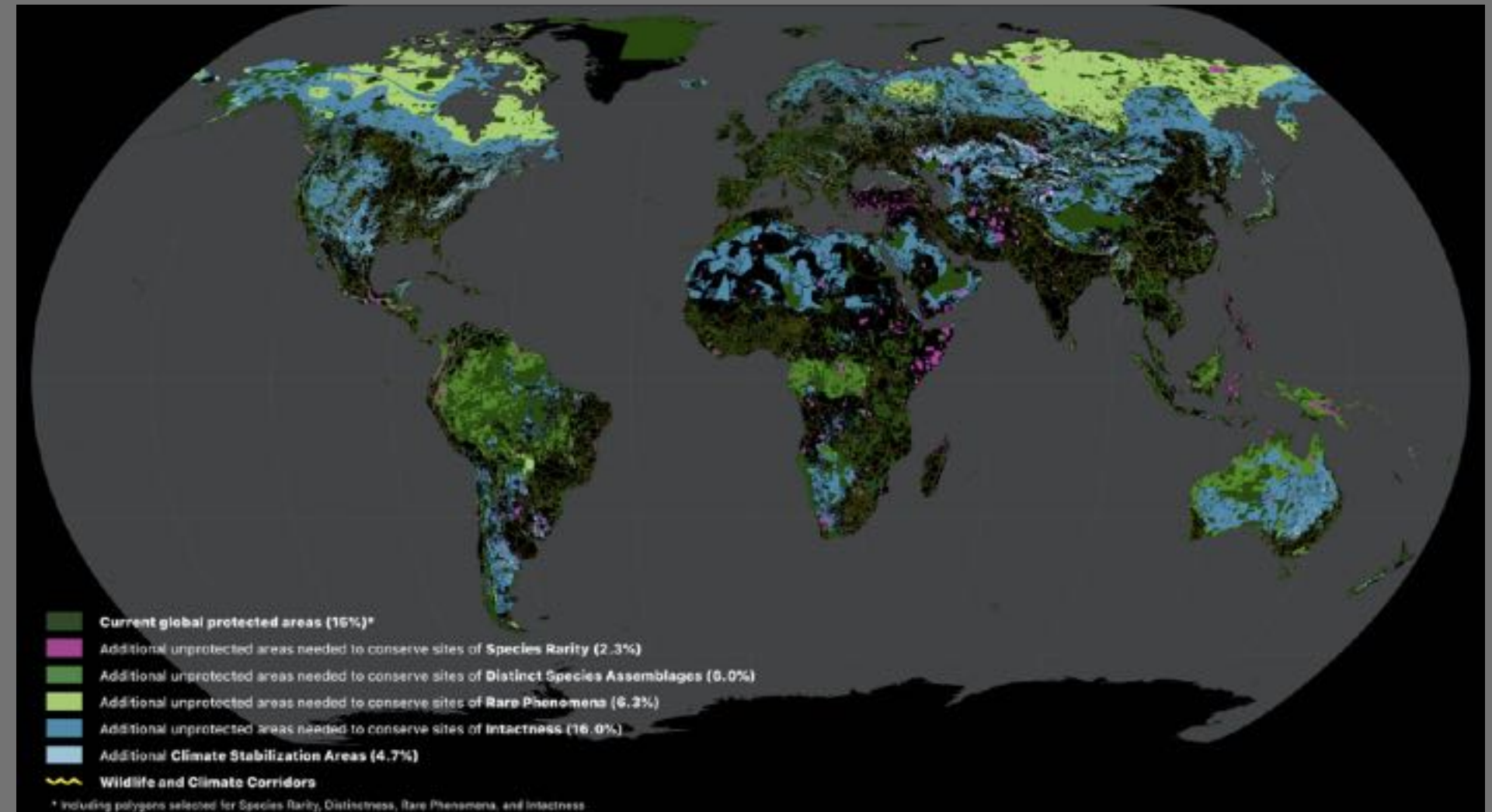
Pour respecter nos cibles de protection et nos services écosystémiques



Les cibles de protection globale

**NOUS DEVONS PROTÉGER
50,4 % DE LA SURFACE
TERRESTRE POUR...**

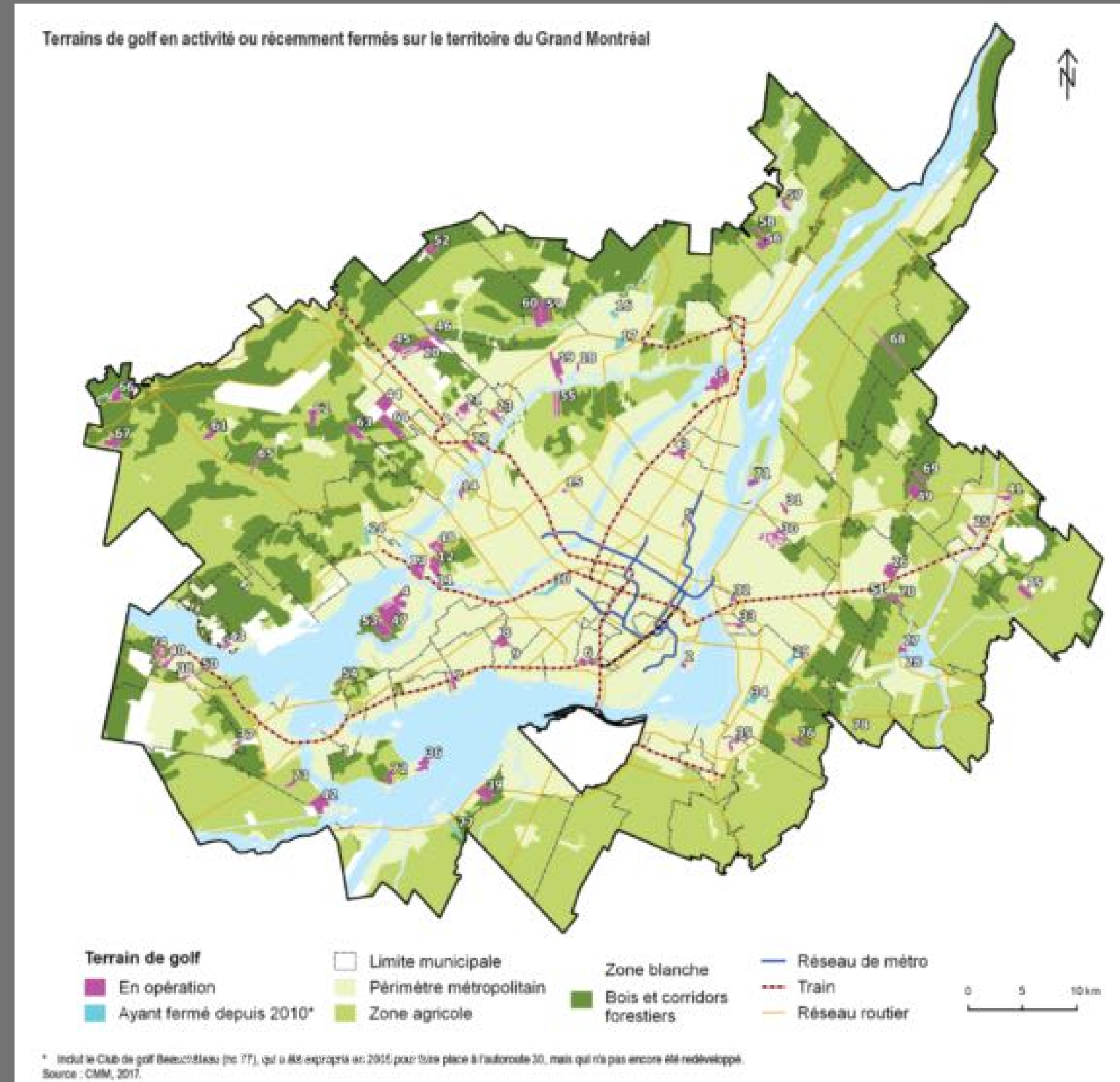
- Freiner l'érosion de la biodiversité
- Freiner les changements climatiques
- Se protéger contre les pandémies



Les cibles de protection

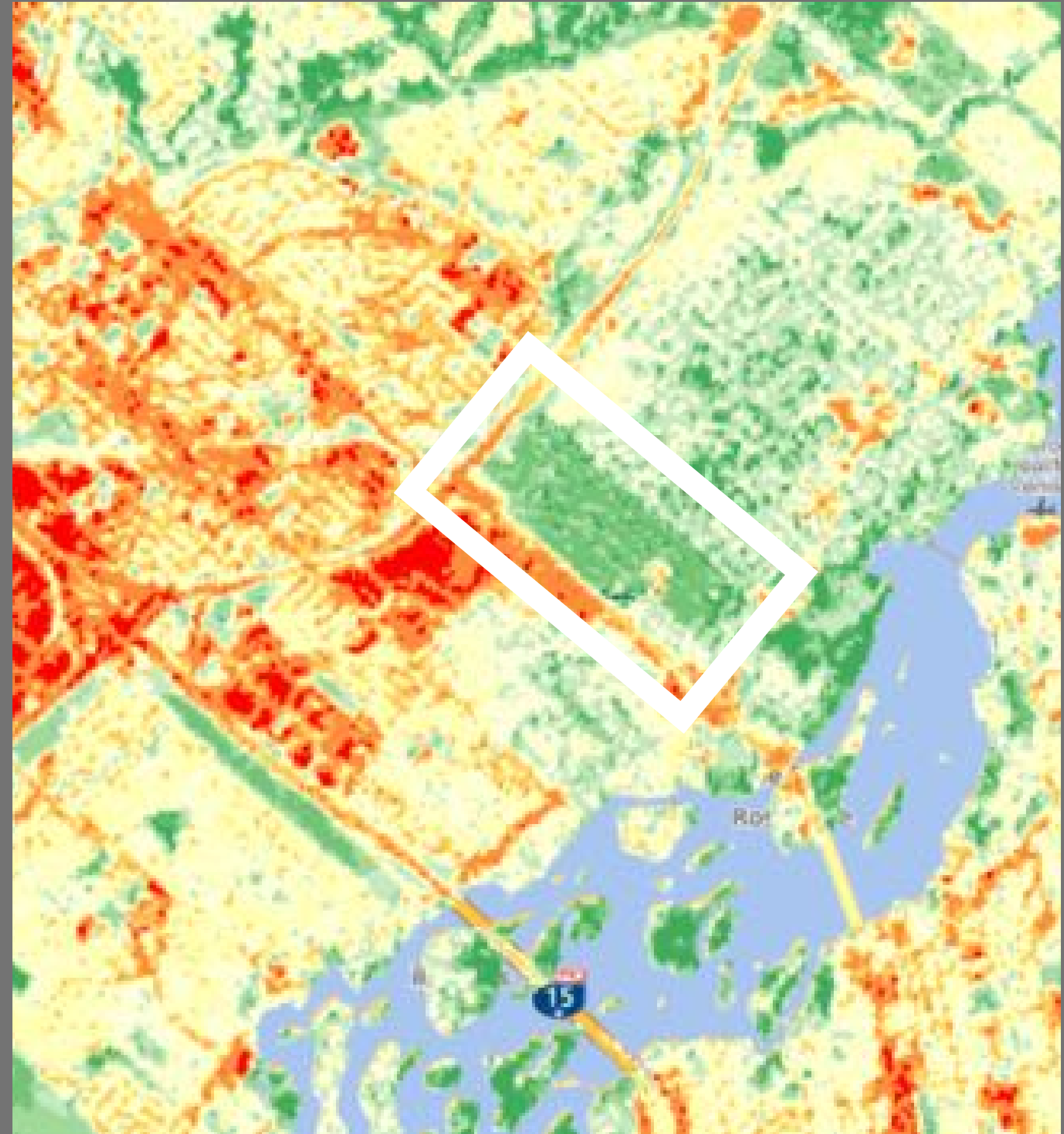
Les golfs occupent 1,5% de la superficie terrestre de la CMM

	État en 2022	Cible 2030
Mondial (ONU)	16,4 %	30 %
CMM	10,1 %	17 %



Services écosystémiques

- Recharge des nappes phréatiques
- Diminution des inondations
- Création d'un immense îlot de fraîcheur
- Résilience face aux changements climatiques
- Amélioration de la qualité de l'air
- Diminution du bruit (117/640)
- Protection contre les rafales
- Réservoir de biodiversité
- Contribution à un corridor écologique
- Amélioration de la santé physique et mentale de la population
- [...]



Vision des promoteurs



2. Pourquoi protéger le site

Parce qu'il y a des enjeux liés à la contamination



La contamination du site

- 18 trous ont été caractérisés (départs, allées et verts)= 165 échantillons
- Au moins 68 échantillons ont une contamination à l'arsenic et/ou mercure au delà du critère B permettant la construction résidentielle
- 45 044 m³ de sols contaminés (90 088 tonnes métriques)

Source: La Presse



La majorité des verts et des allées sont contaminés

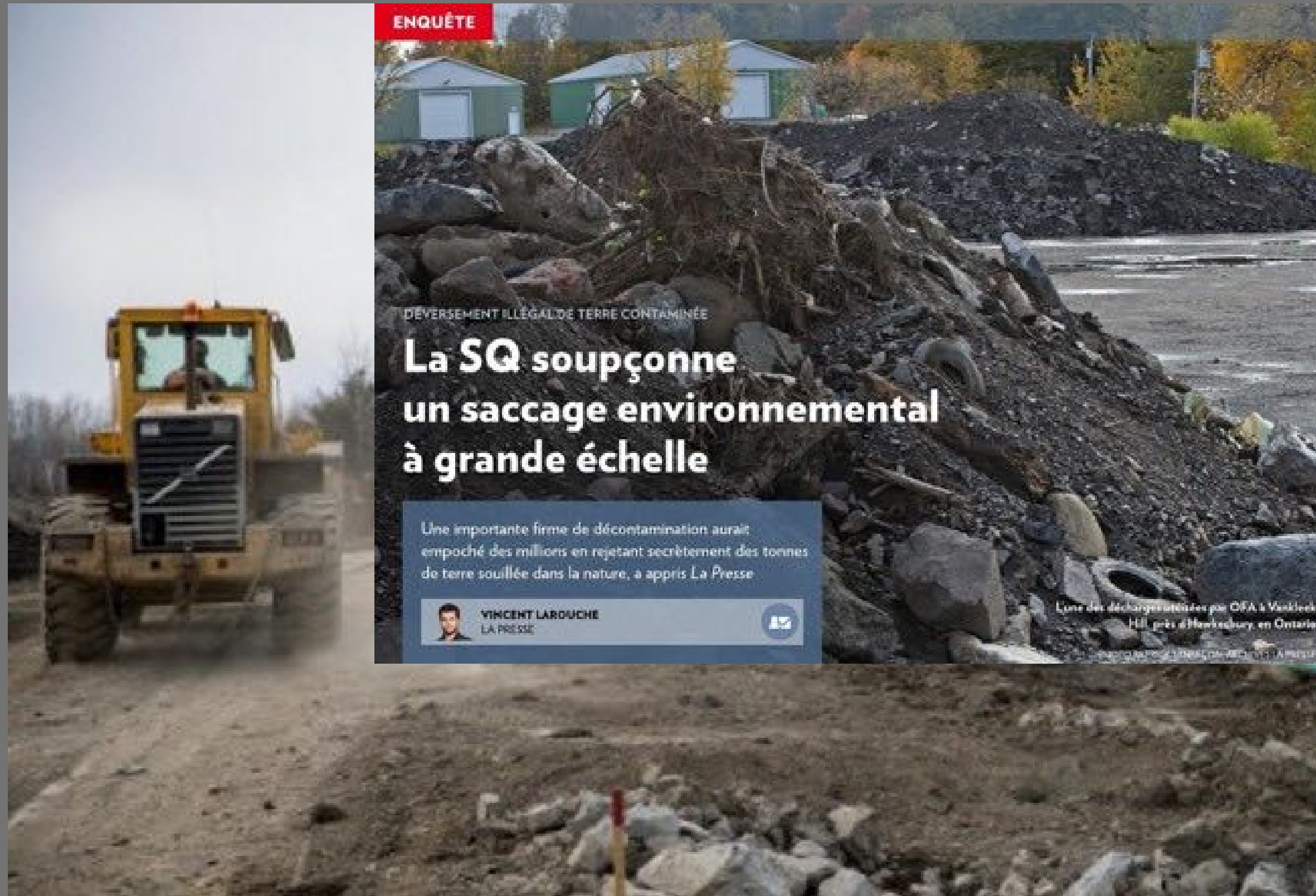
Ce que la décontamination implique

- La contamination ne permet pas la construction résidentielle à moins de retirer les sols.

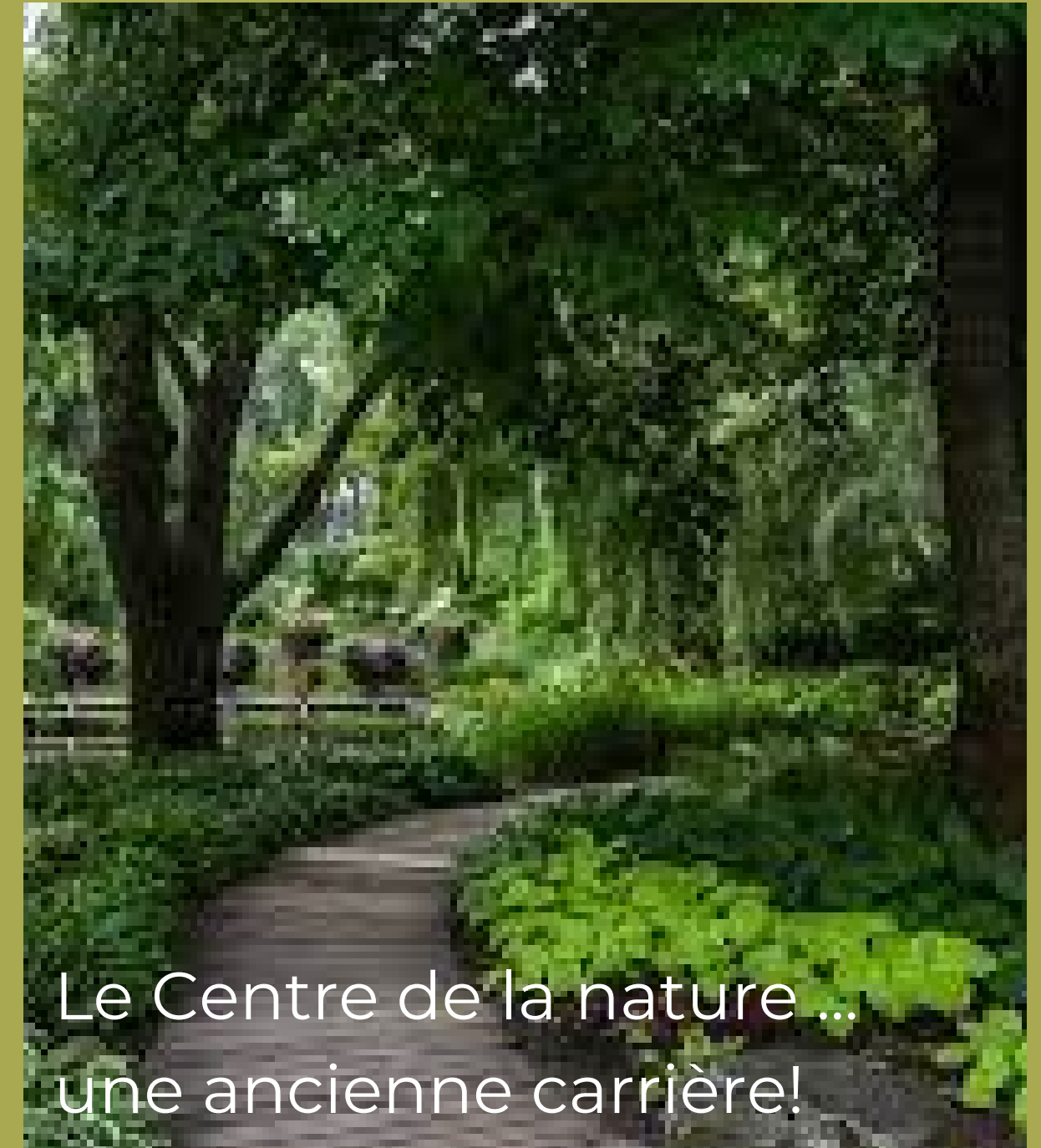
- 2252 camions = potentiellement plus de 4000 aller-retours

Nuisances...

- sonores : camions et pelles mécaniques
- atmosphériques : poussières potentiellement toxique à l'arsenic et au mercure



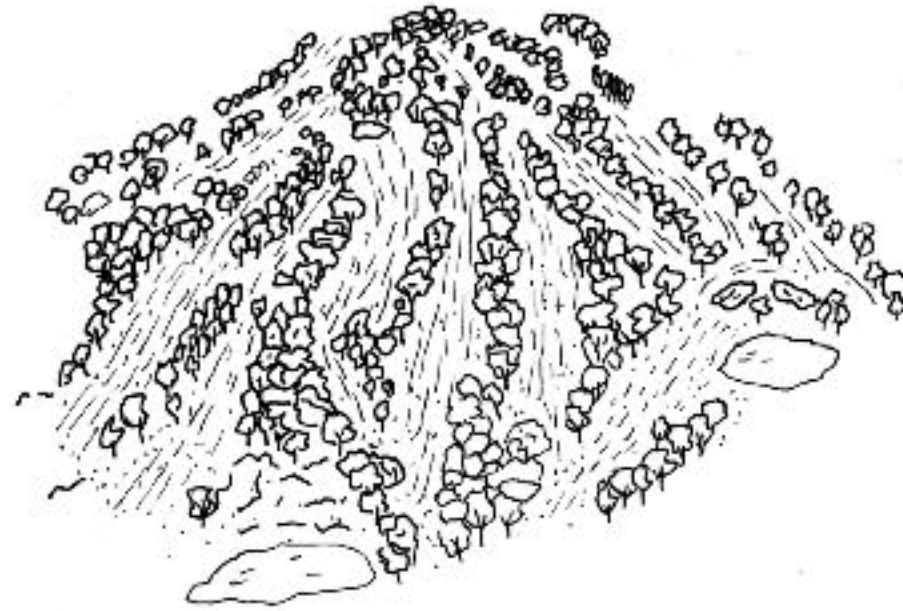
Le MELCC a confirmé que l'usage parc ne requiert pas de décontamination !



2. Pourquoi protéger le site

Parce qu'il y a une opportunité en or.



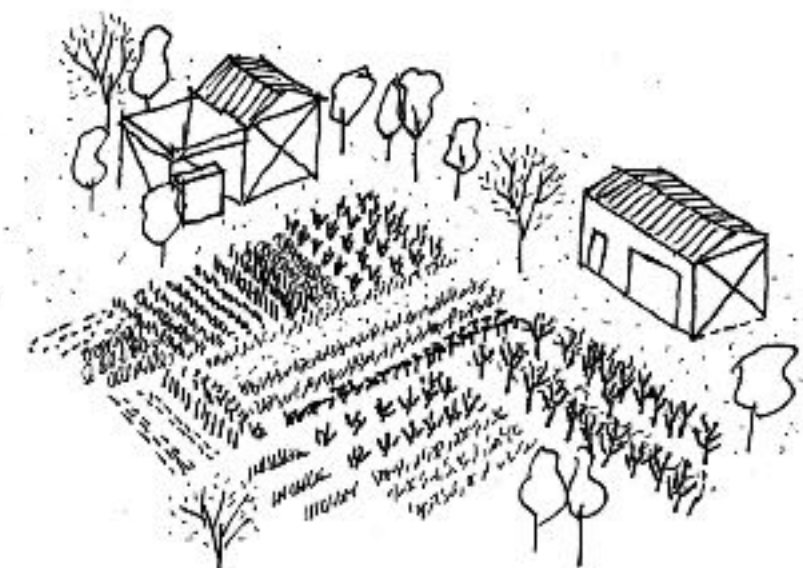


Voir l'existant d'un oeil nouveau

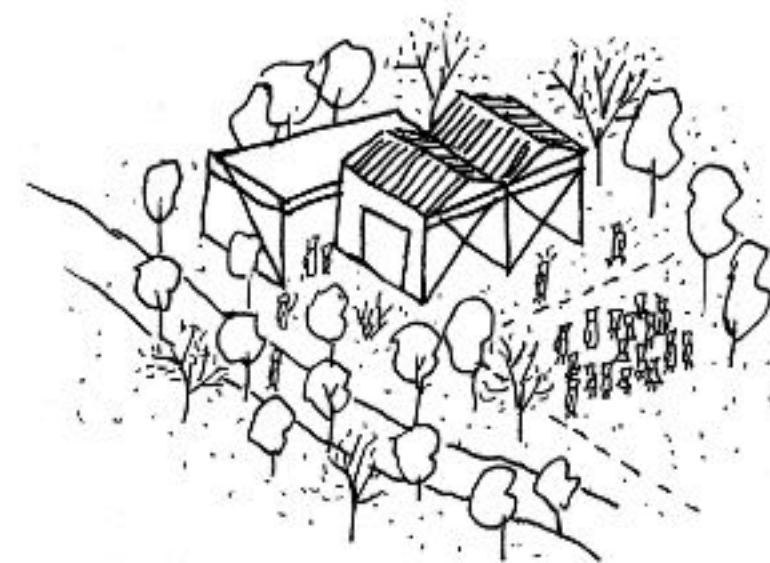
Milieux naturels riches et variés - Symbolique de la parcelle agricole -
Empreinte spatiale du golf



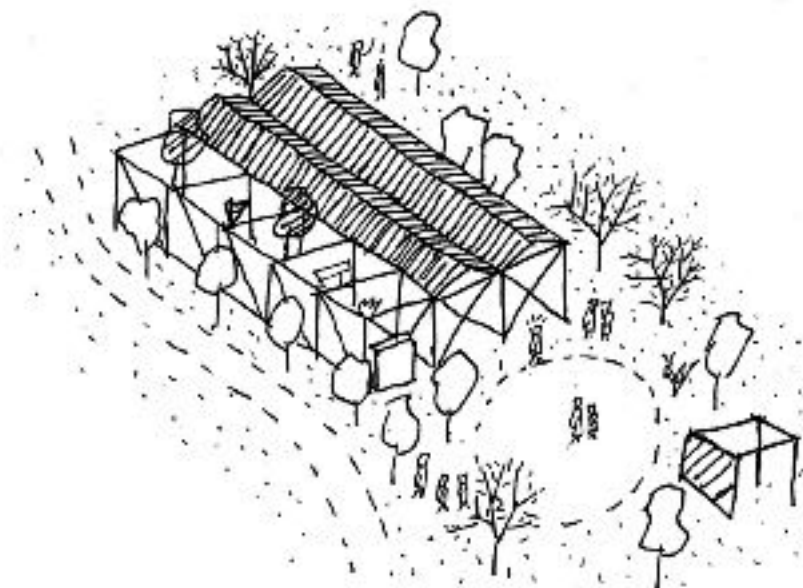
Une opportunité pour...



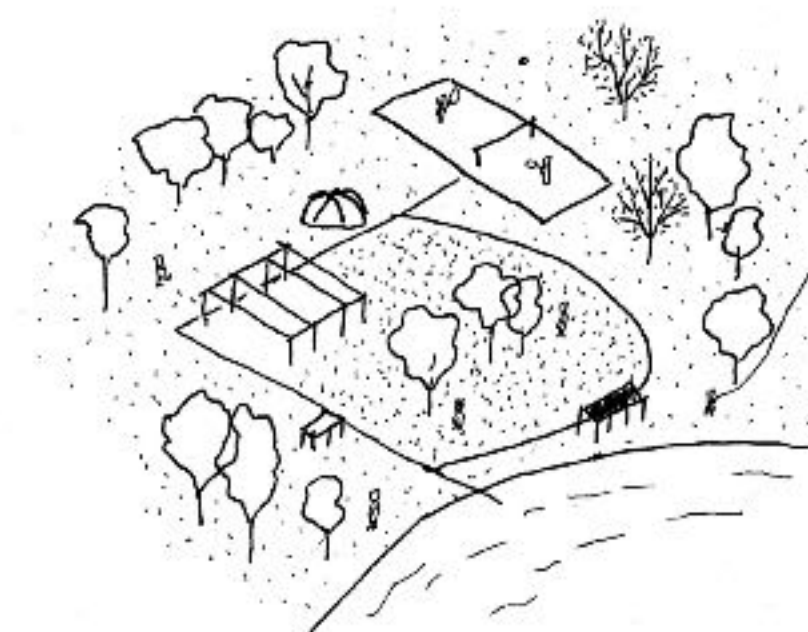
de l'agriculture urbaine



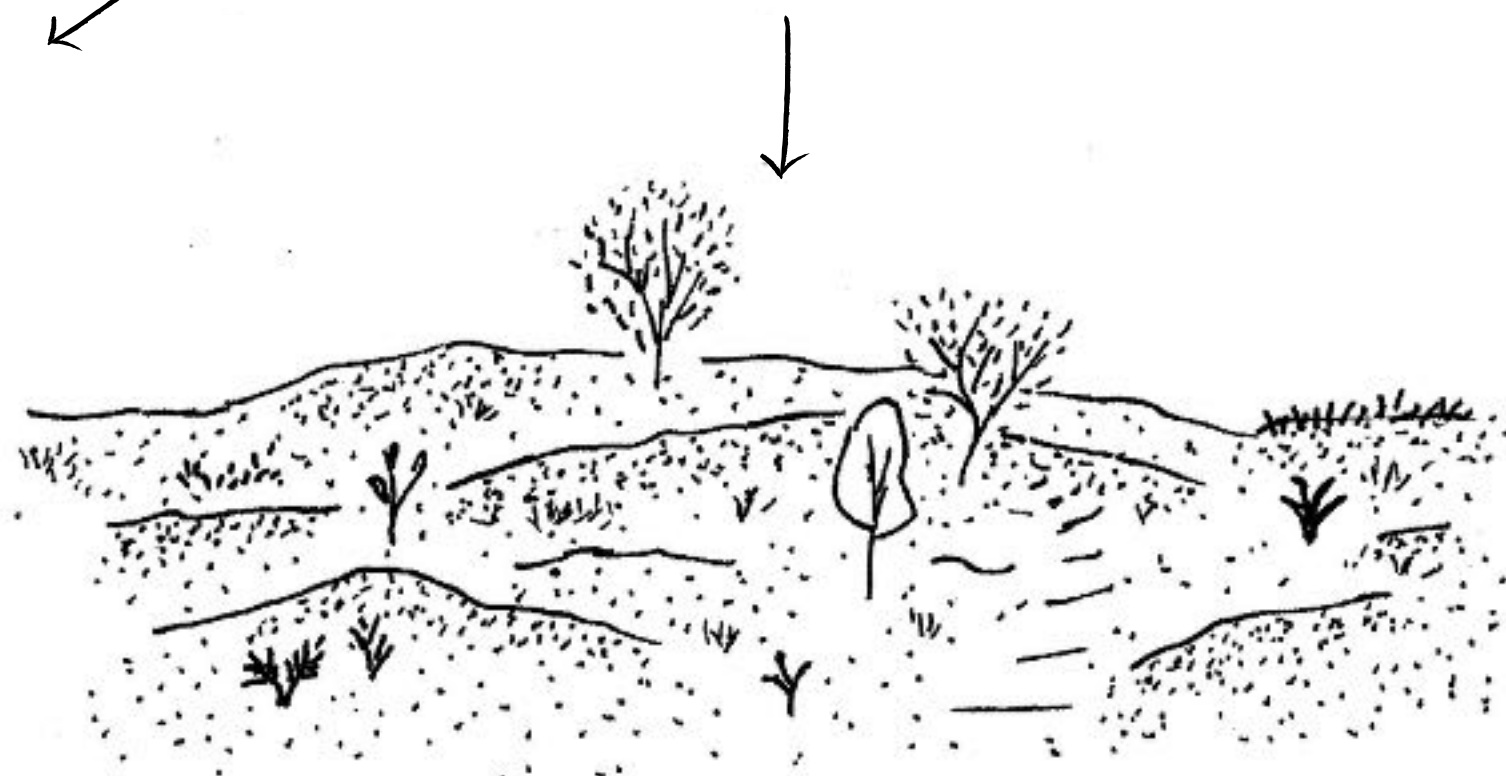
des espaces éducatifs



Un marché public



Une offre récréotouristique



Mettre en valeur le patrimoine naturel

Parc Frederick Back



©LECAHIER



©LECAHIER



Roundhouse au Connecticut



©ROUNDHOUSEWILTON

Arboretum de l'Université du Wisconsin



©THE NEW YORK TIMES



Parc du Vallon



©LES VICTOIRES DU PAYSAGE



rosemerevert.ca



©LES VICTOIRES DU PAYSAGE

2. Pourquoi protéger le site

Parce que l'offre d'habitations est suffisante pour combler les besoins de la population.

Besoins en logements à Rosemère?

Pas besoin de construire sur le site de l'ancien golf!

Augmentation de la population prévue pour 2031:

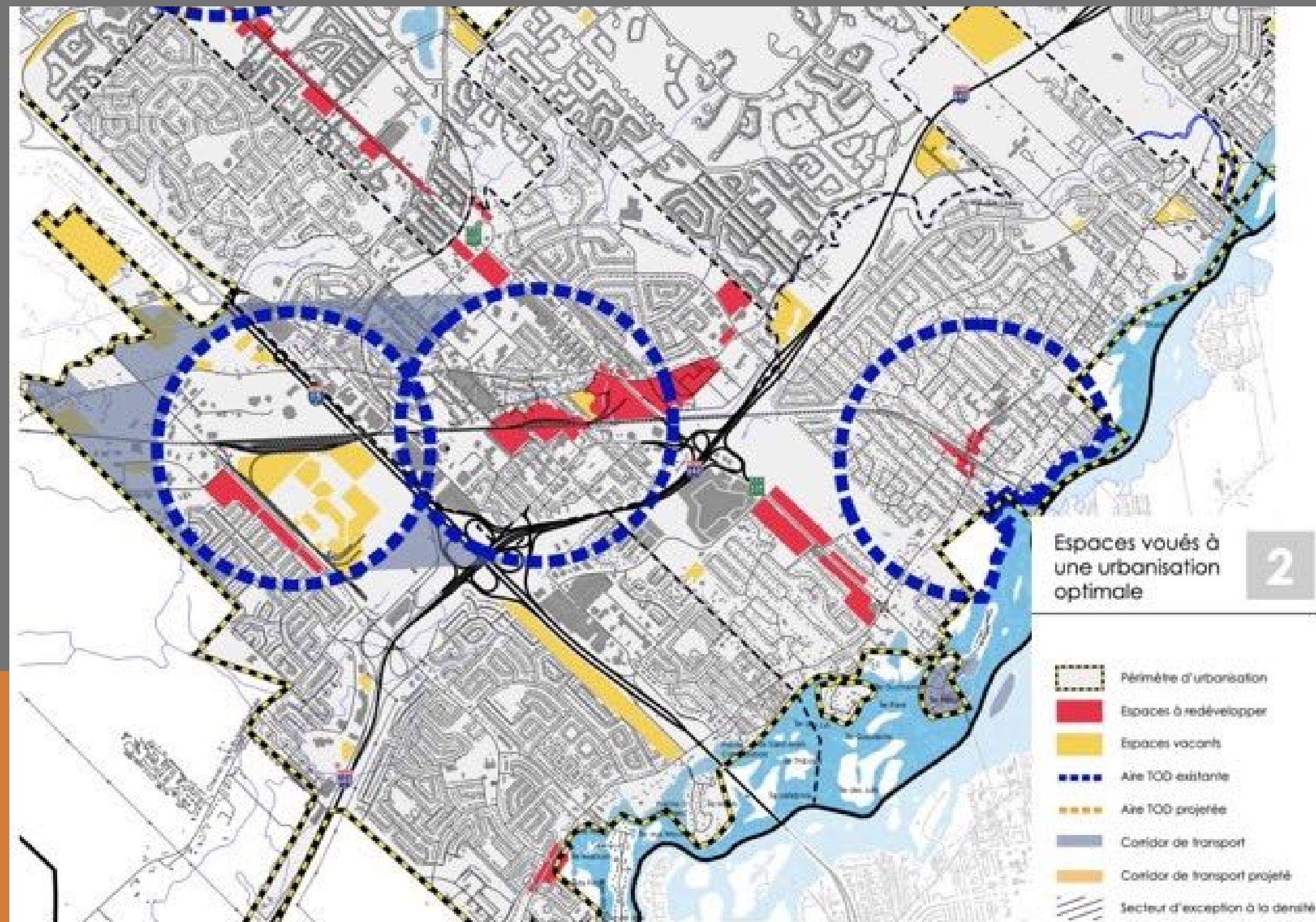
- + 616 habitants

Unités prévues dans les projets immobiliers actuels:

- 328 unités supplémentaires
- + 820 habitants

Rosemère a déjà la capacité d'accueillir la croissance prévue de la population

rosemerevert.ca



2. Pourquoi protéger le site

La protection est un scénario financièrement réaliste.



La protection: un scénario financièrement réaliste

COÛT D'ACHAT EN 2018

18 M\$

- Valeur de la partie permettant la construction (11,5%): 12 M\$
- Valeur de la partie ne permettant pas la construction (88,5%): 6 M\$

CALCUL DE LA VALEUR

- Usages (affectation et zonage)
- Offre/demande
- Contamination

VALEUR À L'EXPROPRIATION

- La ville de Rosemère, la MRC et l'UMQ demandent une modification de la *Loi sur l'expropriation* pour exproprier à la valeur marchande, sans compensation excessive.
- Réforme de la loi à venir

Les promoteurs ont acheté en spéculant qu'ils feraient changer l'affectation et le zonage.

La protection: un scénario financièrement réaliste

Selon le Sondage Léger, $\frac{2}{3}$ des citoyens sont prêts à payer 200\$
et + !

Taxes par tranche de 10 millions	+ 69\$
Estimation des coûts d'aménagement d'un parc	5 M\$
Entretien annuel	270 000\$
Services de la dette	915 000 \$
Hausse totale des taxes (sur 20 ans)	134\$

**Cette évaluation exclut toutes subventions et potentiels revenus de l'utilisation de cet espace vert!*

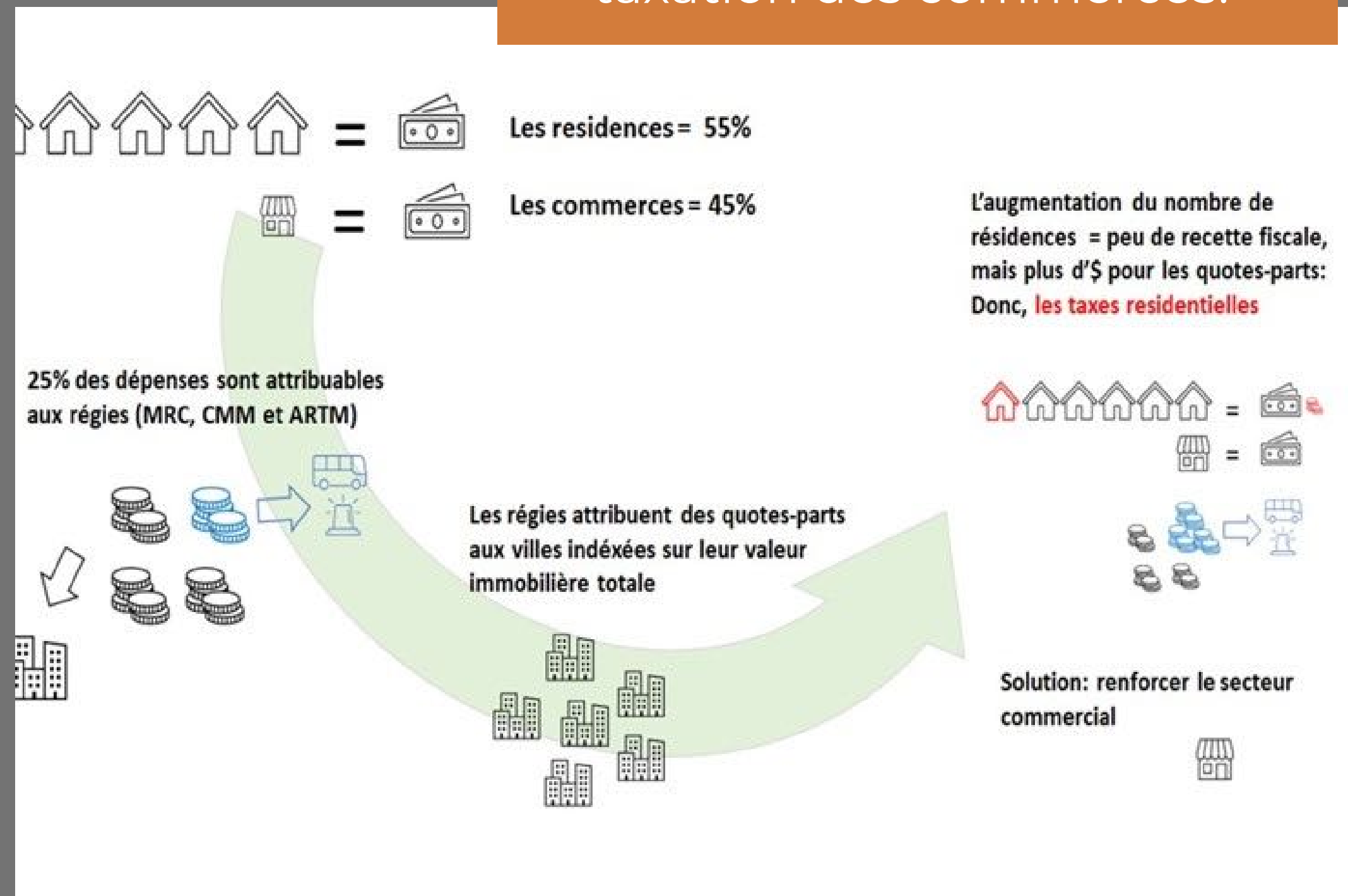
Développer: un scénario onéreux?

Analyse Peter Trent, maire de Westmount
durant 20 ans:

- Faible taux de la taxe d'habitation
- Augmentation de la quote-parts à la MRC
- Les revenus obtenus par la taxation couvrent à peine l'augmentation des dépenses municipales.

**LE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER SUR LE GOLF
NE DIMINUERAIT PAS NÉCESSAIREMENT LE
COMPTE DE TAXES DES RÉSIDENTS.**

Les revenus de Rosemère
proviennent aussi de la
taxation des commerces!



3. La suite...



La suite... poursuivre la mobilisation et maintenir la vigilance

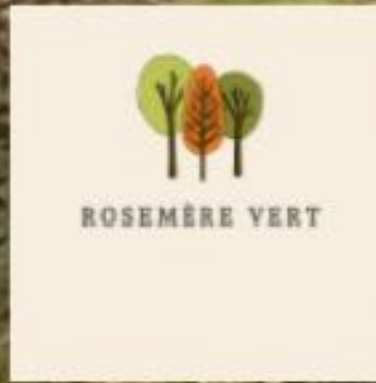
- Ville de Rosemère et MRC
 - Modifier le Schéma d'aménagement et le PPPU pour préserver un minimum de 88,5% en espace vert
 - Évaluer la création d'une réserve foncière
- CMM et Gouvernement du QC
 - Moratoire pour soustraire les golfs et anciens golfs au développement
 - Réforme de la *Loi sur l'expropriation*
 - Leviers financiers pour l'acquisition



Un parc régional!



Comment s'impliquer?



S'informer

Stay informed

Agir

Take action



Faites un don / Donate

- Vous inscrire à notre Infolettre !
- Signer la pétition
- Participer aux séances du conseil de ville
- Participer aux activités organisées par RV
- Afficher une pancarte sur votre terrain

- Écrire aux élu.e.s (Ville, MRC, MAMH)
- Partager avec vos concitoyen.ne.s
- Faire un don à l'organisation
- Vous inscrire comme bénévoles (action@rosemerevert.ca)





4. Période de questions et discussion



MERCI!

**Pour nous joindre:
action@rosemerevert.ca**

