



**ÉTUDE DE LOCALISATION POUR L'IMPLANTATION  
D'UN COMPLEXE SPORTIF SUR LE TERRITOIRE DE LA  
MRC DES PAYS-D'EN-HAUT**

**Avis d'expertise**

**DOCUMENT DE TRAVAIL  
VERSION FINALE**

15 août 2017

## TABLE DES MATIÈRES

### Contenu

1. Introduction .....	1
2. Le projet du complexe sportif.....	2
3. Démarche méthodologique .....	3
3.1 Interaction avec les intervenants.....	3
3.2 Grilles d'évaluation .....	3
3.2.1 Critères retenus .....	3
3.2.2 Critères non considérés .....	5
4. Caractérisation des sites retenus.....	7
5. Évaluation des sites.....	21
5.1 Analyse des résultats .....	21
6. Conclusion et recommandations .....	23

## 1. Introduction

---

Le 9 juin 2017, la MRC des Pays-d'en-Haut a retenu les services de Raymond Chabot Grant Thornton et Cies S.E.N.C.R.L. (RCGT) afin qu'elle produise un avis d'expertise quant à l'emplacement préférentiel pour l'implantation d'un complexe sportif sur son territoire.

Cet avis s'inscrit dans l'annonce faite le 20 juillet 2017 qu'une subvention de 22 M \$ est octroyée par les paliers gouvernementaux fédéral et provincial dans le cadre du Fonds des Petites Collectivités.

Le dossier de candidature sur la base duquel le MEESR a fondé sa décision propose d'implanter le complexe sportif à proximité de l'école secondaire Augustin-Norbert-Morin, propriété de la Commission scolaire des Laurentides.

Or, avant de donner le feu vert à la préparation des plans et devis de ce complexe, le Conseil de la MRC des Pays-d'en-Haut a souhaité obtenir d'un consultant externe un inventaire des sites potentiels qui, sur la base de critères pondérés, permettra d'établir si le site de l'école secondaire Augustin-Norbert-Morin demeure le site préférentiel ou si un autre emplacement serait mieux adapté pour l'implantation du complexe sportif.

## 2. Le projet du complexe sportif

---

La MRC des Pays-d'en-Haut occupe un vaste territoire de 692 km<sup>2</sup> et regroupe dix (10) municipalités. Un peu plus de la moitié des 42 392 personnes que compte la MRC résident dans les villes de Sainte-Adèle (12 884 personnes) et Saint-Sauveur (10 375 personnes).

Une étude de pré faisabilité et d'évaluations technique et financière pour l'implantation d'un complexe sportif sur le territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut<sup>1</sup> a démontré un réel besoin que cette population soit desservie par un équipement destiné à la pratique des sports de glace et des sports aquatiques.

Le programme fonctionnel et technique préliminaire de ce centre sportif compterait donc deux (2) glaces et deux (2) bassins aquatiques dont l'un serait destiné aux compétitions (25 m x 8 couloirs) tandis que l'autre serait de type récréatif (10 m x 15 m).

L'implantation au sol du bâtiment a été évaluée à environ 10 000 m<sup>2</sup> tandis que la superficie du site nécessaire pour recevoir le bâtiment et son stationnement (± 450 cases) est estimée à environ 26 000 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Lemay Stratégies, Septembre 2016.

## 3. Démarche méthodologique

---

### 3.1 Interaction avec les intervenants

En dépit du court délai de six (6) semaines pour la production du présent avis, RCGT a tenté de maximiser l'implication des intervenants du milieu dans sa démarche.

#### 1) Rencontres avec les élus

Dès l'octroi du mandat, RCGT a tenu une rencontre de démarrage avec l'ensemble des maires de la MRC afin de bien cadrer les paramètres de l'étude et échanger sur les critères qui ont été utilisés pour évaluer les sites.

Une seconde rencontre a aussi eu lieu en fin de mandat cette fois pour présenter les résultats préliminaires et recueillir les commentaires des élus avant la remise finale de l'avis d'expertise.

#### 2) Rencontre avec les directeurs généraux et urbanistes

Les directeurs généraux et urbanistes des dix (10) municipalités de la MRC des Pays-d'en-Haut ont été conviés à une rencontre de travail au cours de laquelle les participants ont échangé sur les critères d'évaluation et sur les emplacements potentiels pour l'implantation du complexe sportif. De cette rencontre six (6) sites ont été retenus aux fins d'analyse.

#### 3) Échanges individuels avec certains officiers municipaux

Sur la base des sept (7) sites retenus, RCGT est entré en contact avec des officiers municipaux des villes de Sainte-Adèle, Sainte-Anne-des-Lacs et Piedmont afin d'obtenir de l'information technique sur chacun des emplacements potentiels (superficie, propriétaire, zonage, services municipaux, etc.).

#### 4) Contact auprès du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports du Québec (MTMEQ)

RCGT a enfin contacté M. Claude Thibault du MTMEQ pour obtenir de l'information sur les projets de réaménagement ou d'amélioration aux échangeurs de l'autoroute 15 situés à proximité des sites retenus.

### 3.2 Grilles d'évaluation

#### 3.2.1 Critères retenus

L'évaluation des sites retenus s'appuie sur sept (7) principaux critères :

### 1) Accessibilité

Il a été déterminé que le site d'implantation du complexe sportif devait se trouver à faible distance d'un des échangeurs de l'autoroute 15 qui constitue l'axe routier principal de la MRC des Pays-d'en-Haut.

Par ailleurs, les échangeurs offrant une accessibilité toute direction ont obtenu un pointage plus élevé que ceux offrant une accessibilité partielle.

### 2) Visibilité

Le complexe sportif constituera un élément identitaire du territoire de la MRC et contribuera à son rayonnement. Dans ce contexte, toute localisation lui permettant d'être visible de l'autoroute 15 et de la route 117 bénéficiera d'un pointage élevé. Cela dit, la visibilité de l'autoroute 15 demeure toutefois une priorité de sorte que la pondération des sites a été ajustée en conséquence.

### 3) Synergie

Le regroupement d'équipements publics et communautaires est favorable à la création de pôles sur le territoire et au développement d'une synergie de services surtout lorsque les usages sont complémentaires. Conséquemment, un site isolé recevra une pondération plus faible que celui qui serait à proximité d'un équipement collectif existant.

### 4) Intégration urbaine

Les impacts de l'implantation d'un complexe sportif sur son milieu récepteur sont de deux principaux ordres : volumétrie et architecture d'une part, et nuisances (bruit, achalandage routier, éclairage, etc.) d'autre part. Les voisinages résidentiels sont généralement à éviter tandis que les environnements commerciaux ou institutionnels sont préférables.

### 5) Caractéristiques du site

Ce critère définit les qualités du site à recevoir le programme fonctionnel et technique du complexe sportif. Il vise notamment les questions de superficie minimale de terrain (26 000 m<sup>2</sup>), les possibilités d'agrandissement de l'offre en stationnement ou de l'usage principal, la topographie (la plus plane possible), la présence ou la proximité aux réseaux d'égout et d'aqueduc, l'usage actuel du site, etc.

### 6) Urbanisme et réglementation

La MRC et les municipalités sont en mesure de modifier leurs instruments d'urbanisme pour s'assurer que le site préférentiel soit conforme à la réglementation applicable. Néanmoins, des délais plus ou moins longs sont associés à toute démarche de modification réglementaire. Conséquemment, les sites disposant de l'affectation ou du zonage approprié à l'implantation d'un

complexe sportif public recevront une pondération plus élevée que les sites non conformes à l'usage visé.

7) **Disponibilité et valeur sur le marché**

Les sites à vendre et ceux détenus ou sous le contrôle d'un organisme public, bénéficieront d'une pondération plus élevée que ceux qu'il nous a été impossible de déterminer si le propriétaire souhaiterait en disposer. Aussi, la valeur des sites telle qu'inscrite au rôle d'évaluation foncière 2017 interviendra dans la pondération de ce critère.

### 3.2.2 Critères non considérés

Aux fins de la présente étude, trois (3) critères énoncés par certains intervenants en cours de mandat n'ont pas été considérés pour les raisons suivantes :

1) **Lien entre le site et l'octroi de la subvention du MEESR**

Dans le contexte où la MRC des Pays-d'en-Haut se réserve le droit de discuter avec le MEESR advenant le cas où elle privilégierait un autre site (résolution CM172-07-17), nous n'avons pas considéré ce critère qui aurait eu un effet discriminant et inéquitable par rapport aux autres sites.

2) **Coûts d'acquisition ou termes de location**

Tous les sites retenus aux fins de l'étude devront être acquis ou loués à long terme par la MRC des Pays-d'en-Haut.

Le coût d'acquisition ou les termes d'un bail emphytéotique varieront substantiellement d'un site à l'autre et pourraient devenir un critère hautement discriminant dans le choix final du site.

Cependant, notre mandat n'incluait pas ce critère qui aurait nécessité l'intervention d'évaluateurs agréés et de fiscalistes. De plus, de telles évaluations n'auraient pu être réalisées dans les délais impartis par la MRC des Pays-d'en-Haut pour la production de l'avis d'expertise.

3) **Effet sur la réussite scolaire**

Les intervenants au dossier ont tous mentionné la volonté que la construction de ce complexe sportif sur leur territoire ait un effet rassembleur sur la communauté et contribue à motiver les jeunes aux études et à la réussite scolaire.

Il ne fait aucun doute que l'accessibilité facile à un tel équipement pourrait avoir un effet indirect sur la diminution du taux de décrochage scolaire, mais le présent niveau d'analyse comparative ne nous permet pas de retenir ce critère comme un facteur de localisation discriminant.

Par contre, nous avons retenu comme critère que la proximité d'un complexe sportif d'une institution d'enseignement serait susceptible de créer un effet synergique favorable à l'émergence d'un pôle institutionnel attractif.

## 4. Caractérisation des sites retenus

---

Sept (7) sites potentiels ont été retenus pour l'implantation d'un complexe sportif sur le territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut, soit un site à Sainte-Anne-des-Lacs, deux sites à Piedmont et quatre sites à Sainte-Adèle (plan 1).

Chacun de ces sites présente des caractéristiques satisfaisant à des niveaux divers aux critères retenus pour leur évaluation.

### 1) *Golf de Sainte-Anne-des-Lacs*

Situé à l'extrême sud du territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut, cet emplacement de 118 160 m<sup>2</sup> est situé en frontage de la route 117 tout juste vis-à-vis du chemin de Sainte-Anne-des-Lacs qui donne accès à la sortie 57 de l'autoroute 15 (plan 2).

Sa localisation en contrebas de l'autoroute et la végétation dense de conifères entre l'autoroute et la route 117 font qu'il n'est pas visible de l'autoroute 15.

Le site très plat est présentement utilisé comme terrain de pratique de golf. Le secteur regroupe des usages commerciaux et industriels, mais la réglementation municipale y autorise aussi des usages publics et institutionnels propres à permettre l'implantation d'un centre sportif.

Le site n'est pas desservi par le réseau municipal d'égout et d'aqueduc, mais pourrait l'être après entente avec la Ville de Prévost dont les services sont à proximité.

Le site serait présentement entre les mains du Curateur public du Québec et la valeur totale de l'immeuble telle qu'inscrite au rôle d'évaluation est de 542 000 \$ (69 400 \$ pour le bâtiment et 472 600 \$ pour le terrain). Dans le contexte d'une acquisition globale et sur la base du rôle d'évaluation municipale, la propriété a une valeur de 4,59 \$/m<sup>2</sup> (0,43 \$/pi<sup>2</sup>).

### 2) *Anciennes Cascades d'Eau*

La municipalité de Piedmont dispose sur son territoire d'un vaste site de 271 464,7 m<sup>2</sup> autrefois occupé par un parc aquatique extérieur (Cascades d'Eau) (plan 3).

La partie sud-ouest du site où se trouvaient les installations du parc aquatique est très dégagée et bien qu'elle soit en contrebas de l'autoroute 15, elle demeure très visible de celle-ci.

L'autoroute 15 borde le site à l'ouest et donne accès via la sortie 58 au chemin du Moulin duquel il est possible d'atteindre le site. Le site bénéficie d'un environnement immédiat peu développé à l'exception d'un petit secteur d'habitations dans sa partie sud-est à travers duquel (chemin des Cascades) on peut aussi accéder au site à partir de la route 117.

Le MTMEQ n'a aucun projet confirmé de modifications aux bretelles des différents échangeurs de l'autoroute 15 qui desservent les sites à l'étude. Toutefois, le MTMEQ a procédé de manière préliminaire à l'étude d'une nouvelle sortie direction sud entre les échangeurs 58 et 60. Si ce projet venait à se réaliser, l'accessibilité au site des Anciennes Cascades d'Eau serait alors grandement améliorée.

Le site est desservi par le réseau municipal d'aqueduc tandis que l'égout sanitaire situé non loin pourrait être prolongé jusqu'au complexe sportif projeté.

Les premiers mètres du site en bordure de l'autoroute 15 sont affectés d'un zonage commercial. Conséquemment, la réglementation d'urbanisme devrait être modifiée afin de permettre l'usage d'un complexe sportif public.

Le terrain est la propriété de 9322-7700 Québec Inc. (Guylain Verdier). Il est par ailleurs de notoriété publique que le propriétaire est disposé à vendre en tout ou en partie son terrain qui, au rôle d'évaluation municipale de 2017, a une valeur globale de 967 500 \$. Sur cette base, l'immeuble a une valeur de 3,56 \$/m<sup>2</sup> (0,33 \$/pi<sup>2</sup>) au rôle d'évaluation municipale.

### **3) Site du ET Golf (Sainte-Adèle)**

Localisé entre les sorties 60 et 64 de l'autoroute 15, le site du ET Golf a une superficie de 76 909,30 m<sup>2</sup> à la topographie plane et dégagée due à son usage actuel (terrain de pratique de golf) (plan 4). Cet emplacement est pratiquement isolé de toute zone habitée.

Le site a frontage sur la route 117, mais sa localisation en contrebas de l'autoroute 15 dont il est relativement éloigné fait en sorte qu'il n'est pas visible de l'autoroute 15.

L'accès le plus direct à l'autoroute se fait via la sortie 64 localisée à environ 1 km au nord du site.

Le site est desservi par l'aqueduc municipal, mais il n'y a pas de réseau d'égout sanitaire à proximité. Par ailleurs, l'usage d'un complexe sportif sur cet emplacement est autorisé à la réglementation d'urbanisme. Enfin, le milieu récepteur a une vocation commerciale.

Le site est la propriété de 129447 Canada Inc. et affiche une valeur globale de 514 000 \$ au rôle d'évaluation municipale 2017, soit 61 100 \$ pour le bâtiment et 425 900 \$ pour le terrain. Conséquemment, la valeur inscrite au rôle d'évaluation municipale est de 6,68 \$/m<sup>2</sup> (0,62 \$/pi<sup>2</sup>).

### **4) Site du Mont Gabriel 1 (Sainte-Adèle)**

Localisé dans le quadrant sud-est de la sortie 64 de l'autoroute 15, le site du Mont Gabriel 1 est constitué de deux lots qui occupent tout l'espace compris entre l'autoroute 15 et la route 117. Il est par conséquent accessible et visible depuis ces deux principaux axes routiers (plan 5).

Le plus petit des deux lots (8 258,40 m<sup>2</sup>) est bordé par l'autoroute 15, le chemin du Mont Gabriel et la route 117 et appartient à la société 9065-7842 Québec Inc. tandis que le second lot détenu par Les Stations de la Vallée de Saint-Sauveur Inc. a frontage à la fois sur l'autoroute 15 et la route 117 et fait 18 192,60 m<sup>2</sup> de superficie.

Le site très isolé de tout développement résidentiel est d'une superficie globale de 26 451,0 m<sup>2</sup> et est desservi par le réseau municipal d'égout et d'aqueduc. Cependant, tout nouveau raccordement au réseau d'égout sanitaire de la ville de Sainte-Adèle doit être accompagné de mesures compensatoires visant à diminuer la fréquence des débordements du réseau.

Le site a une affectation commerciale à la réglementation d'urbanisme, mais les complexes sportifs publics sont autorisés.

La valeur des immeubles inscrite au rôle d'évaluation municipale est de 730 700 \$ pour le lot appartenant à 9065-7842 Québec Inc. et de 227 200 \$ pour le lot appartenant à Les Stations de la Vallée de Saint-Sauveur Inc., soit une valeur globale de 957 900 \$ ou 36,21 \$/m<sup>2</sup> (3,36 \$/pi<sup>2</sup>).

#### **5) Site du Mont Gabriel 2 (Sainte-Adèle)**

Localisé dans le quadrant nord-ouest de la sortie 64 de l'autoroute 15, le site du Mont Gabriel 2 est un très grand lot de 658 545,0 m<sup>2</sup> appartenant à Les stations de la Vallée de Saint-Sauveur Inc. (plan 6). L'espace pertinent à l'implantation d'un complexe sportif se trouve toutefois directement à l'intersection de l'autoroute 15 et du chemin du Mont-Gabriel sur un terrain relativement plat partiellement aménagé à des fins de stationnement. Cet espace plat d'environ 40 000 m<sup>2</sup> est le résultat du remblayage d'une vaste zone humide cartographiée et protégée par le schéma d'aménagement de la MRC des Pays-d'en-Haut. Ce remblayage a été réalisé sans autorisation et ne donne aucun droit au développement de site.

Cela dit, le site du Mont Gabriel 2 n'est visible que de l'autoroute 15. Il n'est pas desservi par l'égout et l'aqueduc municipal, mais un usage de complexe sportif public serait conforme à la réglementation en vigueur.

La valeur de l'immeuble inscrite au rôle d'évaluation municipale est de 1 975 600 \$, soit 3,00 \$/m<sup>2</sup> (0,28 \$/pi<sup>2</sup>).

#### **6) Site de l'école secondaire Augustin-Norbert-Morin (Sainte-Adèle)**

La Commission scolaire des Laurentides est propriétaire d'un site boisé adjacent à l'école secondaire Augustin-Norbert-Morin. Il s'agit d'une grande propriété d'une superficie de 65 475,0 m<sup>2</sup> (plan 7).

Le site borde le côté ouest de l'autoroute 15 duquel il est accessible via la sortie 67 située à moins de 100 mètres. Il n'y a pas de voisinage résidentiel dans l'environnement immédiat du site.

Le site est desservi par le réseau municipal d'égout sanitaire. Cependant, tout nouveau raccordement au réseau d'égout sanitaire de la ville de Sainte-Adèle doit être accompagné de mesures compensatoires visant à diminuer la fréquence des débordements du réseau. Le réseau d'aqueduc est situé à proximité mais ne dessert pas le site. La réglementation d'urbanisme y autorise tous les usages institutionnels y compris les complexes sportifs publics.

L'autoroute 15 et la route 117 sont en contrebas du site de sorte que la visibilité du site est meilleure à partir de la route 117 que de l'autoroute 15. Toutefois, dans les deux cas, elle ne peut être qualifiée guère mieux que de moyenne à bonne.

Le site a déjà été privilégié pour l'implantation du complexe sportif dans des études précédentes et était d'ailleurs identifié dans la demande de subvention qu'a obtenue la MRC des Pays-d'en-Haut. À cet égard, des pourparlers ont déjà eu lieu avec la Commission scolaire des Laurentides en vue de l'implantation du complexe sportif. Toutefois, la Commission scolaire des Laurentides ne souhaite pas vendre sa propriété à la MRC des Pays-d'en-Haut et lui a plutôt proposé d'ériger le complexe sportif sur la base d'un bail emphytéotique de 20 ans au terme duquel le terrain sur lequel serait érigé le complexe sportif pourrait lui être cédé conditionnellement à l'autorisation du Ministre.

L'identification de la valeur de ce terrain telle qu'inscrite au rôle d'évaluation est problématique parce que ce lot est actuellement inclus dans une unité d'évaluation qui comporte également le lot 5 771 329 (Polyvalente Augustin-Norbert-Morin). La valeur inscrite au rôle T-2015 et attribuable à l'ensemble du terrain appartenant à la Commission scolaire des Laurentides est de 475 900 \$. L'attribution d'une valeur sur la seule base d'une règle de trois en référence du rôle T-2015 serait un indicatif, mais possiblement non représentatif.

De considérer hypothétiquement ce lot au rôle T-2015 comme une seule unité d'évaluation sur la seule base du calcul existant représenterait une valeur de 329 200 \$, mais compte tenu du zonage spécifique à ce terrain, cette valeur ne reflèterait possiblement pas sa valeur réelle (rôle T-2015) non plus. Il serait donc arbitraire d'estimer une valeur pour ce lot sans une analyse spécifique et pour cette raison, nous n'avons pu déterminer la valeur de cet emplacement.

#### **7) Site de M. Balit (Sainte-Adèle)**

Située à l'extrémité nord du territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut, cette propriété privée appartient à M. Guy Balit. Elle est formée de deux lots totalisant 70 553,7 m<sup>2</sup> et est accessible par l'autoroute 15 via la sortie 69, mais n'est pas visible de l'autoroute ou de la route 117 (plan 8). Elle est située dans un environnement résidentiel de très faible densité de sorte que l'implantation d'un complexe sportif à cet endroit pourrait porter atteinte aux propriétaires voisins quant à la jouissance de leur propriété résidentielle.

Le terrain est plat. Il est desservi par le réseau municipal d'aqueduc, mais pas par le réseau d'égout sanitaire et est affecté d'un usage mixte à la réglementation d'urbanisme «Touristique mixte» en frontage du chemin Pierre-Péladeau et «Résidentiel» sur le reste de la propriété). Ces affectations n'autorisent pas l'implantation de complexe sportif public.

La valeur totale de l'immeuble, telle qu'inscrite au rôle d'évaluation 2017 est de 754 200 \$ (542 600 \$ pour les deux bâtiments et 211 600 \$ pour les deux terrains). Dans le contexte d'une acquisition globale et sur la base du rôle d'évaluation municipale, la propriété a une valeur de 10,69 \$/m<sup>2</sup> (0,99 \$/pi<sup>2</sup>).

Le tableau de la page suivante consigne la synthèse de l'information disponible sur chacun des sites et qui sera utilisée dans la grille d'évaluation.

**ÉTUDE DE LOCALISATION POUR L'IMPLANTATION D'UN COMPLEXE SPORTIF SUR LE  
TERRITOIRE DE LA MRC DES PAYS-D'EN-HAUT**

**SYNTHÈSE DE LA CARACTÉRISATION DES SITES**

CARACTÉRISTIQUES		1	2	3	4	5	6	7					
		Golf Sainte-Anne-des-Lacs	Anciennes Cascades d'Eau	Golf ET	Mont Gabriel 1	Mont Gabriel 2	École A.-N.-Morin	M. Ballt					
Territoire municipal		Sainte-Anne-des-Lacs	Piedmont	Piedmont	Sainte-Adèle	Sainte-Adèle	Sainte-Adèle	Sainte-Adèle					
No de cadastre		3 763 902	3 167 231	3 052 402	1)	3 430 816	4 257 340	1)	2 233 730				
					2)	3 430 817		2)	4 365 138				
Propriétaire		Le Curateur public du Qc	9322-7700 Qc Inc.	129447 Canada Inc.	1)	9065-7842 Qc Inc.	Stations de la Vallée de St-Sauveur Inc	Commission scolaire des Laurentides	Guy Balit				
					2)	Stations de la Vallée de St-Sauveur Inc							
Superficie		118 159,90 m <sup>2</sup>	271 464,70 m <sup>2</sup>	76 909,3 m <sup>2</sup>	1)	8 258,40 m <sup>2</sup>	658 545,00 m <sup>2</sup>	65 475,00 m <sup>2</sup>	1)	14 138,70 m <sup>2</sup>			
					2)	18 192,60 m <sup>2</sup>			2)	56 415,00 m <sup>2</sup>			
Évaluation municipale	Bâtiment	69 400 \$	--	61 100 \$	--		--	--	1)	403 400 \$			
					2)	139 200 \$							
					Terrain	1)			730 700 \$	1 975 600 \$	N/D	1)	42 400 \$
						2)			227 200 \$			2)	169 200 \$
					Total				542 000 \$	967 500 \$	514 000 \$	957 900 \$	1 975 600 \$
Total		4,59 \$/m <sup>2</sup>	3,56 \$/m <sup>2</sup>	6,68 \$/m <sup>2</sup>	36,21 \$/m <sup>2</sup>	3,00 \$/m <sup>2</sup>	N/D	10,69 \$/m <sup>2</sup>					
Usage actuel		Terrain de pratique de golf	Vacant	Terrain de pratique de golf	Vacant	Vacant	Vacant	Propriété résidentielle privée					
Topographie		Terrain plat	Relativement plat	Terrain plat	Relativement plat	Plat	Pente légère	Plat					
Couvert forestier		Dégagé	Dégagé	Relativement dégagé	Dégagé	Dégagé	Boisé	Dégagé					
No échangeur (A-15)		57	58	64	64	64	67	69					
Distance de l'échangeur (A-15)		100 m	0 m	1000 m	0 m	0	1100 m	100 à 600 m					
Directions offertes	Sortie direction Nord	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui					
	Sortie direction Sud	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui					
	Entrée direction Nord	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Oui					
	Entrée direction Sud	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui					
Visibilité de l'A-15		Nulle	Excellente	Nulle	Excellente	Excellente	Moyenne	Nulle					
Visibilité de la route 117		Excellente	Nulle	Excellente	Excellente	Nulle	Bonne	Nulle					
Milieu récepteur		Industriel et commercial	Relativement isolé	Commercial	Isolé	Isolé	Adjacent à une école	Résidentiel faible densité					
Conformité réglementaire du projet		Conforme	Non-conforme	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme	Non-conforme					
Egout sanitaire et aqueduc		À proximité	Aqueduc présent, égout sanitaire à proximité	Aqueduc présent, pas d'égout sanitaire	Oui	Aucun	Egout sanitaire présent, aqueduc à proximité	Aqueduc présent, pas d'égout sanitaire					

ETUDE DE LOCALISATION POUR L'IMPLANTATION D'UN COMPLEXE SPORTIF  
SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DES PAYS-D'EN-HAUT

Plan 1: Localisation des sites à l'étude



SITE 7 *M. Balli*  
Lots 2 233 730 et 4 365 138  
Superficie: 70 553 7 m<sup>2</sup>

SITE 6 *École A -N. Morn*  
Lots 5 771 330  
Superficie: 65 475 m<sup>2</sup>

SITE 5 *Mont-Gabriel 2*  
Lot 4 257 340  
Superficie: 658 545 m<sup>2</sup>

SITE 4 *Mont-Gabriel 1*  
Lots 3 430 816 et 3 430 817  
Superficie: 26 461 m<sup>2</sup>

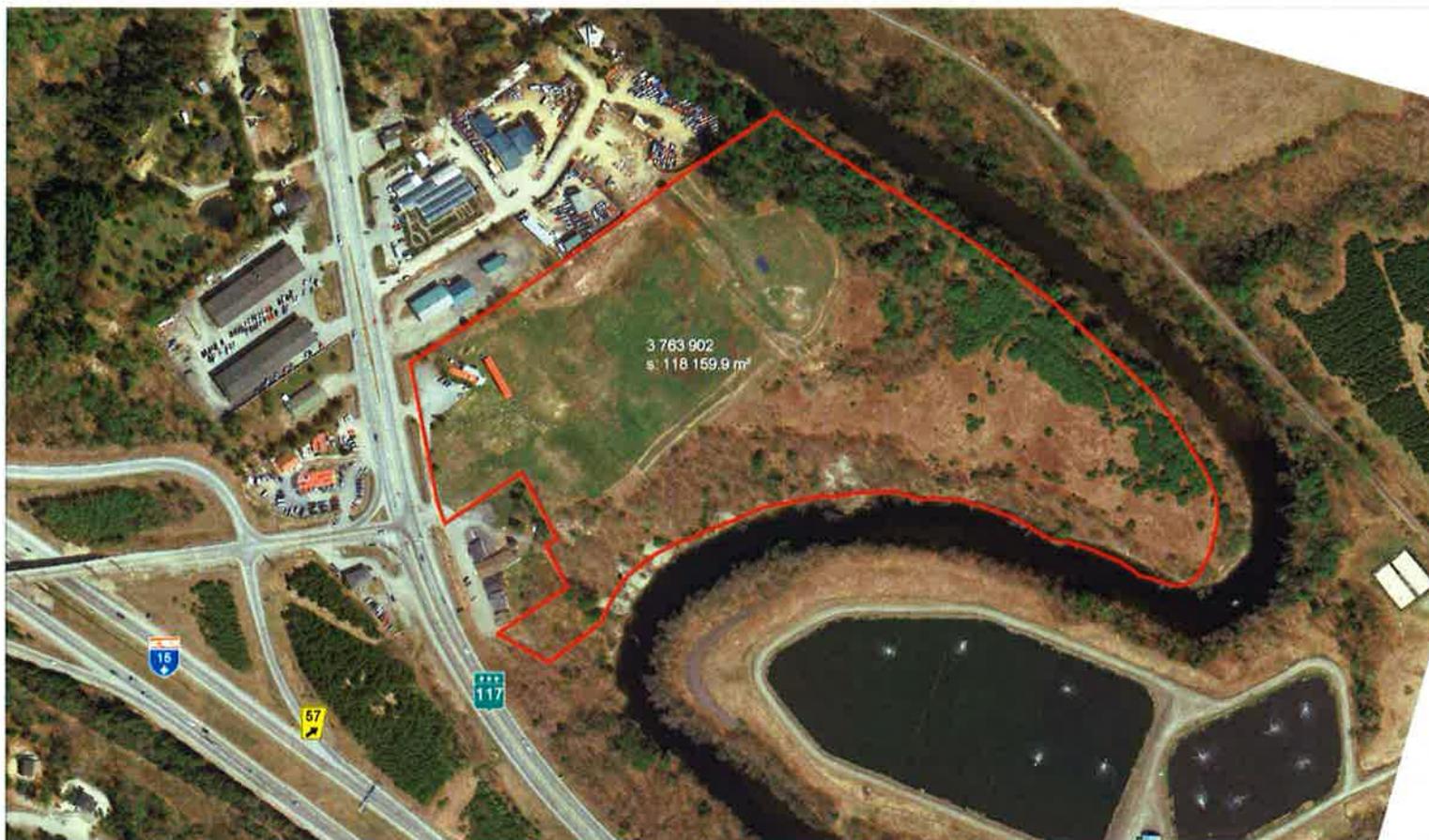
SITE 3 *Golf ET*  
Lot 3 052 402  
Superficie: 76 909 3 m<sup>2</sup>

SITE 2 *Anciennes Cascades d'eau*  
Lot 3 167 231  
Superficie: 271 464 7 m<sup>2</sup>

SITE 1 *Golf Sainte-Anne-des-Lacs*  
Lot 3 763 902  
Superficie: 118 159 9 m<sup>2</sup>

ÉTUDE DE LOCALISATION POUR L'IMPLANTATION D'UN COMPLEXE SPORTIF  
SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DES PAYS-D'EN-HAUT

Plan 2: **SITE 1**



 Raymond Chabot  
Grant Thornton

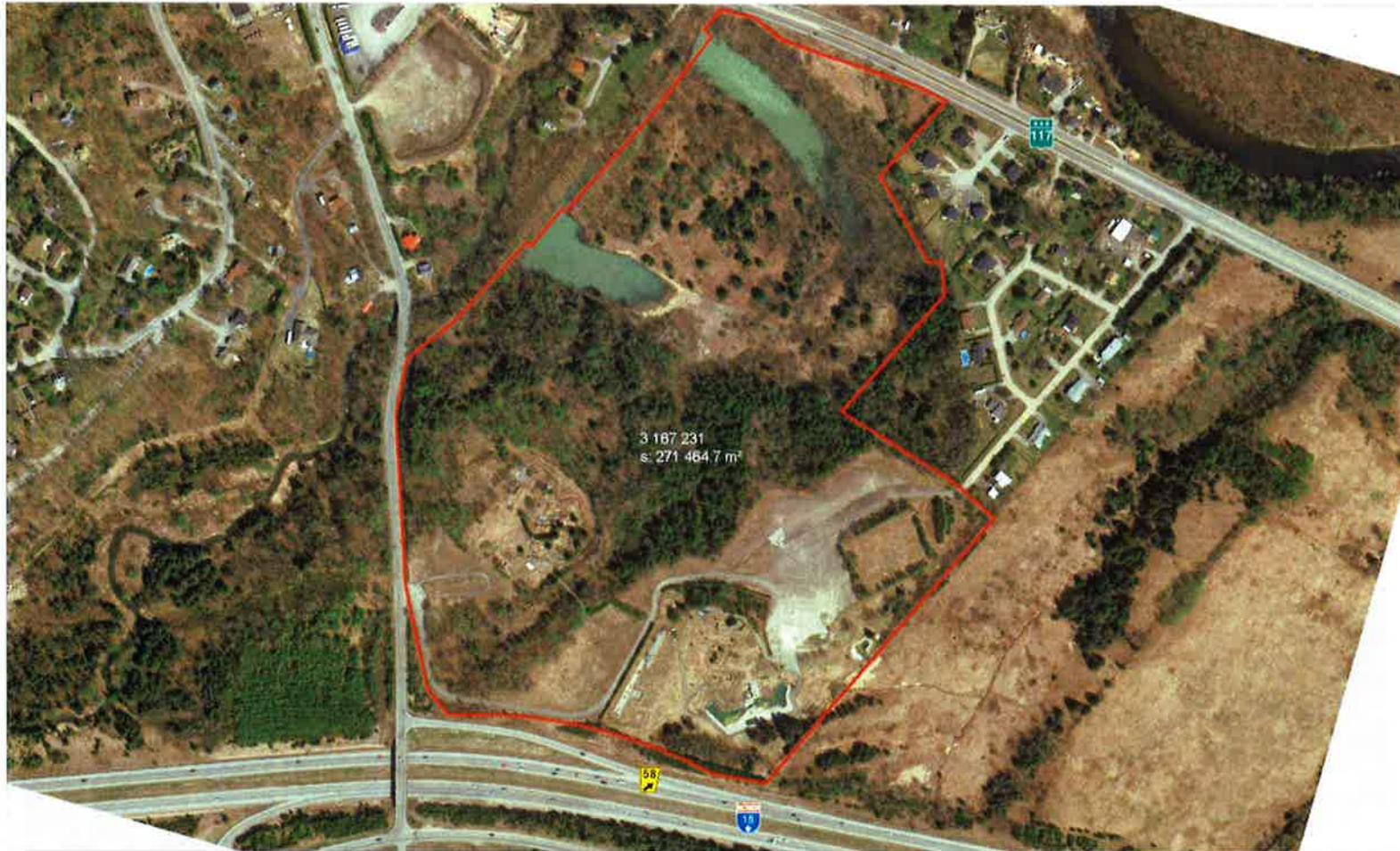
Golf Sainte-Anne-des-Lacs  
Lot: 3 763 902  
Superficie: 118 159,9 m<sup>2</sup>

15 août 2017

14

ÉTUDE DE LOCALISATION POUR L'IMPLANTATION D'UN COMPLEXE SPORTIF  
SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DES PAYS-D'EN-HAUT

Plan 3: **SITE 2**



1 5000  
0 50 100 200 300m



Raymond Chabot  
Grant Thornton

Anciennes Cascades d'eau  
Lot: 3 167 231  
Superficie: 271 464,7 m<sup>2</sup>

15 août 2017

15

ÉTUDE DE LOCALISATION POUR L'IMPLANTATION D'UN COMPLEXE SPORTIF  
SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DES PAYS-D'EN-HAUT

Plan 4: **SITE 3**

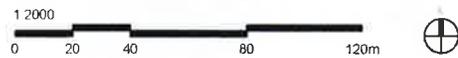


 Raymond Chabot  
Grant Thornton

Golf ET  
Lot: 3 052 402  
Superficie: 76 909,3 m<sup>2</sup>

ÉTUDE DE LOCALISATION POUR L'IMPLANTATION D'UN COMPLEXE SPORTIF  
SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DES PAYS-D'EN-HAUT

Plan 5: **SITE 4**



Raymond Chabot  
Grant Thornton

Mont Gabriel 1  
Lots: 3 430 816 et 3 430 817  
Superficie totale: 26 451 m<sup>2</sup>

15 août 2017

17

ÉTUDE DE LOCALISATION POUR L'IMPLANTATION D'UN COMPLEXE SPORTIF  
SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DES PAYS-D'EN-HAUT

Plan 6: **SITE 5**



 Raymond Chabot  
Grant Thornton

Mont Gabriel 2  
Lot: 4 257 340  
Superficie: 658 545 m<sup>2</sup>

ÉTUDE DE LOCALISATION POUR L'IMPLANTATION D'UN COMPLEXE SPORTIF  
SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DES PAYS-D'EN-HAUT

Plan 7: **SITE 6**



 Raymond Chabot  
Grant Thornton

École A.-N.-Morin  
Lot: 5 771 330  
Superficie: 65 475 m<sup>2</sup>

15 août 2017

19

ÉTUDE DE LOCALISATION POUR L'IMPLANTATION D'UN COMPLEXE SPORTIF  
SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DES PAYS-D'EN-HAUT

Plan 8: **SITE 7**



 Raymond Chabot  
Grant Thornton

M. Balit  
Lots: 4 365 138 et 2 233 730  
Superficie totale: 70 553.7 m<sup>2</sup>

## 5. Évaluation des sites

---

L'évaluation des sites s'appuie sur les sept (7) principaux critères présentés à la section 3 du présent avis d'expertise. Chacun de ces sept (7) critères a une valeur égale dans l'évaluation des sites.

La pondération a été établie sur une échelle à cinq niveaux :

- 100 % Le site satisfait pleinement aux critères;
- 75 % Le site est près de satisfaire pleinement aux critères;
- 50 % Le site satisfait moyennement aux critères;
- 25 % Le site satisfait faiblement aux critères;
- 0 % Le site ne satisfait pas aux critères.

Les résultats sont consignés à la grille d'évaluation de la page suivante.

### 5.1 Analyse des résultats

Le site de l'école secondaire Augustin-Norbert-Morin affiche le meilleur pointage des sept (7) sites retenus pour l'analyse avec une note globale de 78,6.

Il est suivi de près du site du Mont Gabriel 1 avec 71,4 %. Rappelons toutefois que ce site est celui qui affiche la plus petite des superficies du groupe avec ses 26 451 m<sup>2</sup>.

Le golf de Sainte-Anne-des-Lacs arrive troisième avec une note de 67,9 %. Le site a principalement été pénalisé par son absence de visibilité depuis l'autoroute 15 et son accessibilité moins directe pour les populations provenant du nord du territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut. Cela dit, le MTMEQ étudie préliminairement la possibilité de construire une nouvelle sortie en direction sud entre les échangeurs 58 et 60 de l'autoroute 15. Si cette sortie était réalisée, l'accessibilité au site serait améliorée mais obligerait néanmoins les usagers à parcourir environ deux kilomètres sur le chemin Avila entre cette nouvelle sortie et le site du golf de Sainte-Anne-des-Lacs.

Le site du Mont Gabriel 2 qui se classe quatrième n'aurait pu être retenu pour la construction du complexe sportif. En effet, même s'il répond adéquatement à certains critères, le site est grevé d'une importante zone humide remblayée mais cartographiée et protégée par le schéma d'aménagement de la MRC des Pays-d'en-Haut. Même si cette zone humide a été remblayée, cela a été fait sans l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation et les travaux de remblayage ne confèrent aucun droit de développement de cette zone.

Les sites des anciennes Cascades d'eau et du Golf ET sont ex aequo en cinquième position avec un pointage de 57,1 %.

Enfin le site de M. Balit ferme la marche en récoltant un pointage de 17,9 %.

**ÉTUDE DE LOCALISATION POUR L'IMPLANTATION D'UN COMPLEXE SPORTIF  
SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DES PAYS-D'EN-HAUT**

**GRILLE D'ÉVALUATION DES SITES**

Critères	1	2	3	4	5	6	7
	Golf Sainte-Anne-des-Lacs	Anciennes Cascades d'Eau	Golf ET	Mont Gabriel 1	Mont Gabriel 2	École A.-N.- Morin	M. Balit
	Sainte-Anne-des-Lacs	Piedmont	Piedmont	Sainte-Adèle	Sainte-Adèle	Sainte-Adèle	Sainte-Adèle
<i>Accessibilité</i>	75 %	50 %	75 %	100 %	100 %	50 %	75 %
<i>Visibilité</i>	25 %	50 %	25 %	100 %	50 %	50 %	0 %
<i>Synergie</i>	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %
<i>Intégration urbaine</i>	100 %	75 %	100 %	100 %	100 %	100 %	0 %
<i>Caractéristiques du site</i>	75 %	75 %	75 %	50 %	0%	50 %	25 %
<i>Urbanisme et réglementation</i>	100 %	50 %	100 %	100 %	100%	100 %	25 %
<i>Disponibilité et valeur sur le marché</i>	100 %	100 %	25 %	50 %	75 %	100 %	0 %
<b>Pondération</b>	<b>67,9 %</b>	<b>57,1 %</b>	<b>57,1 %</b>	<b>71,4 %</b>	<b>60,7 %</b>	<b>78,6 %</b>	<b>17,9 %</b>
<b>Classement</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>7</b>

## 6. Conclusion et recommandations

---

Les résultats de l'étude de localisation pour l'implantation d'un complexe sportif sur le territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut ont démontré que des sept sites retenus, celui de l'école Augustin-Norbert-Morin est celui qui satisfait le mieux aux critères de localisation de l'étude.

Sur la base de la présente étude, il n'y a donc pas motif à remettre en question le site qui a été originalement prévu pour l'implantation du complexe sportif et qui faisait partie de la demande de subvention octroyée par les paliers gouvernementaux fédéral et provincial dans le cadre du Fonds des Petites Collectivités.

Toutefois, de tous les sites à l'étude, le site de l'école Augustin-Norbert-Morin est le seul pour lequel la mise en œuvre du complexe sportif serait assujettie à un bail emphytéotique.

Or, bien que le site de l'école Augustin-Norbert-Morin rencontre tous les critères de localisation souhaités, la MRC des Pays-d'en-Haut préférerait nettement acquérir le terrain.

Cette volonté de développer un projet suivant un mode de tenure conventionnelle est légitime et à ce titre, la MRC des Pays-d'en-Haut devrait reprendre ses discussions avec la Commission scolaire des Laurentides pour tenter de la convaincre de lui vendre le terrain ou sinon convenir d'un bail emphytéotique d'une durée non pas de 20 ans mais de 99 ans tel que le prévoit la Loi.