



Étude de localisation pour l'implantation d'un complexe sportif sur le territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut

Avis d'expertise

Présenté à :



25 Juillet 2017

Table des matières

1. Mise en contexte	1
2. Démarche méthodologique	2
3. Caractérisation des sites retenus	5
4. Évaluation des sites	17
5. Conclusion et recommandations	21

1. Mise en contexte

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. (ci-après « 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 près 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.

Sommaire du projet du complexe sportif

La MRC des Pays-d'en-Haut regroupe 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 préaisabilité et d'évaluations technique et financière pour l'implantation d'un complexe sportif sur le territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut¹ 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 glaces et deux 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 m² tandis que la superficie du site nécessaire pour recevoir le bâtiment et son stationnement (± 450 cases) est estimée à environ 26 000 m².

¹ Lemay Stratégies, Septembre 2016.

2. Démarche méthodologique

Interaction avec les intervenants

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

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. Il y a eu également quelques échanges téléphoniques avec le préfet suppléant.

Rencontre avec les directeurs généraux et urbanistes : Les directeurs généraux et urbanistes des 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 6 sites ont été retenus aux fins d'analyse.

Échanges individuels avec certains officiers municipaux : Sur la base des 6 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.).

Contact auprès du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports du Québec (MTMDET) : RCGT a enfin contacté M. Claude Thibault du MTMDET 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.

Grilles d'évaluation

Critères retenus

L'évaluation des sites retenus s'appuie sur sept 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. Les échangeurs offrant une accessibilité toute direction ont obtenu un pointage plus élevé que ceux offrant une accessibilité partielle.

Visibilité : Le complexe sportif constituera un élément identitaire du territoire 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. Cette pondération régressera si le site ne peut être vu que d'un de ces axes majeurs ou que sa visibilité est partielle.

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.

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.

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 m²), 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.

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.

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.

Critères non considérés

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

- **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.
- **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.

- **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 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 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.

3. Caractérisation des sites retenus

Six 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 trois 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 de la MRC des Pays-d'en-Haut, cet emplacement de 118 160 m² 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 \$/m² (0,43 \$/pi²).

2. Ancien site de « Cascades d'Eau »

La municipalité de Piedmont dispose sur son territoire d'un vaste site de 271 465 m² autrefois occupé par un parc aquatique (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 MTMDET 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 MTMDET 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 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 \$/m² (0,33 \$/pi²) 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 m² 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 \$/m² (0,62 \$/pi²).

4. Site du Mont Gabriel (Sainte-Adèle)

Localisé dans le quadrant sud-ouest de la sortie 64 de l'autoroute 15, le site du Mont Gabriel 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 m²) 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 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 m² de superficie.

Le site très isolé de tout développement résidentiel est d'une superficie globale de 26 451,0 m² 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 Stations de la Vallée de Saint-Sauveur Inc., soit une valeur globale de 957 900 \$ ou 36,21 \$/m² (3,36 \$/pi²).

5. 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 m² (plan 6).

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 serait cédé à la MRC.

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 refléterait 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.

6. Site de M. Balit (Sainte-Adèle)

Située à l'extrémité nord de la MRC des Pays-d'en-Haut, cette propriété privée appartient à M. Guy Balit. Elle est formée de deux lots totalisant 70 554 m² 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 7). 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 \$/m² (0,99 \$/pi²).

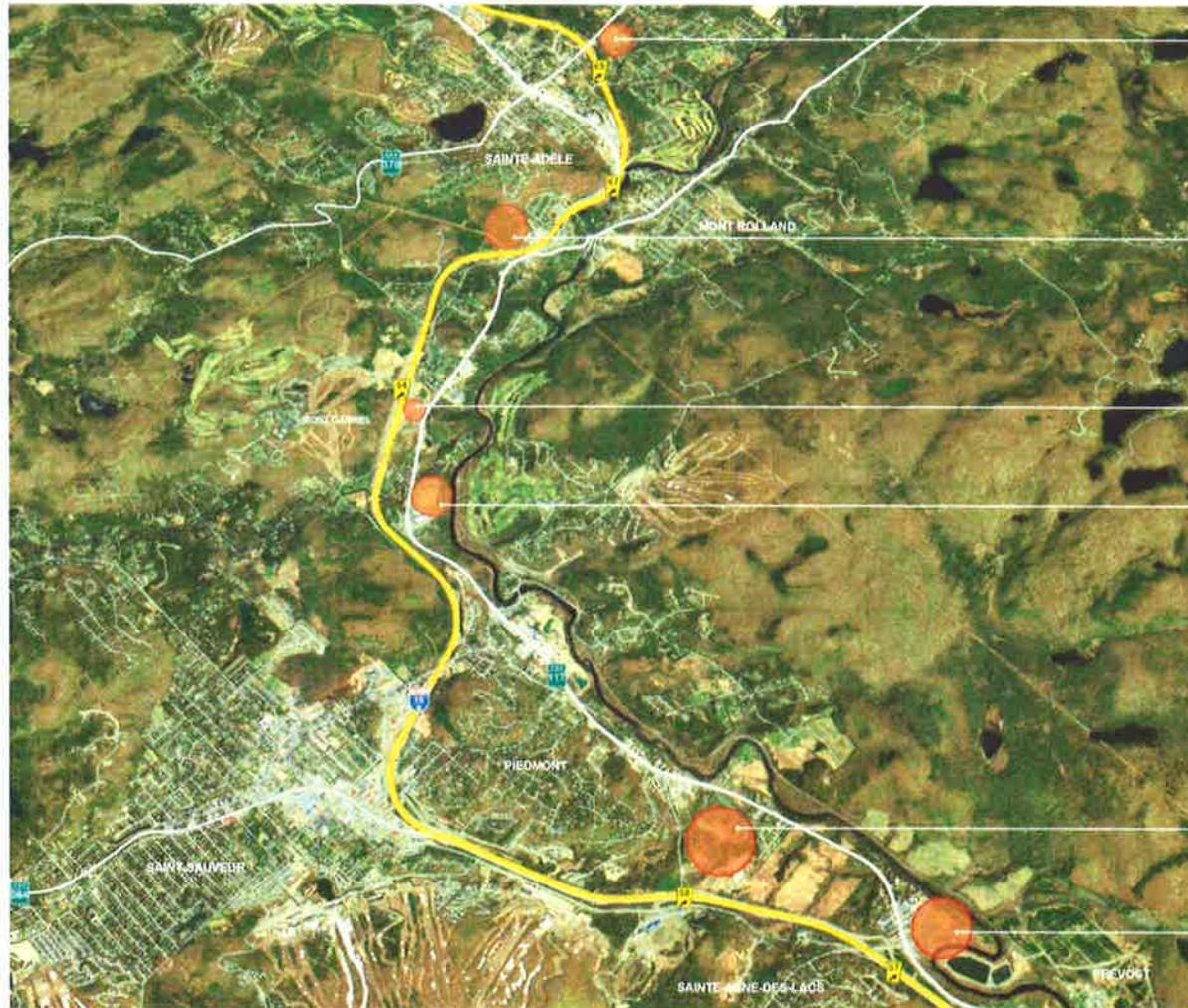
Le tableau de la page suivante consigne la synthèse de l'information disponible sur chacun des sites et qui sera utilisée dans la grille d'évaluation.

Synthèse de la caractérisation des sites

CARACTÉRISTIQUES		1	2	3	4	5	6
		olf Sainte-Anne-des-Lacs	Anciennes Cascades d'Eau	Golf ET	Mont Gabriel	École A.-N.-Morin	M. Balit
Territoire municipal		Sainte-Anne-des-Lacs	Piedmont	Piedmont	Sainte-Adèle	Sainte-Adèle	Sainte-Adèle
No de cadastre		3 763 902	3 167 231	3 052 402	1) 3 430 816 2) 3 430 817	5 771 330	1) 2 233 730 2) 4 365 138
Propriétaire		Le Curateur public du Qc	9322-7700 Qc Inc.	129447 Canada Inc.	1) 9065-7842 Qc Inc. 2) Les Stations de la Vallée Saint-Sauveur Inc.	Commission scolaire des Laurentides	Guy Balit
Superficie		118 159,90 m ²	271 464,70 m ²	76 909,3 m ²	1) 8 258,40 m ² 2) 18 192,60 m ²	65 475,00 m ²	1) 14 138,70 m ² 2) 56 415,00 m ²
évaluation municipale	Bâtiment	69 400 \$	--	61 100 \$	--	--	1) 403 400 \$ 2) 139 200 \$
	Terrain	472 600 \$	967 500 \$	425 900 \$	1) 730 700 \$ 2) 227 200 \$	N/D	1) 42 400 \$ 2) 169 200 \$
	Total	542 000 \$	967 500 \$	514 000 \$	957 900 \$	N/D	754 200 \$
	Total	4,59 \$/m ²	3,56 \$/m ²	6,68 \$/m ²	36,21 \$/m ²	N/D	10,69 \$/m ²
	Usage actuel	Terrain de pratique de golf	Vacant	Terrain de pratique de golf	Vacant	Vacant	Propriété résidentielle privée
Topographie		Terrain plat	Relativement plat	Terrain plat	Relativement plat	Pente légère	Plat
Couvert forestier		Dégagé	Dégagé	Relativement dégagé	Dégagé	Boisé	Dégagé
No échangeur (A-15)		57	58	64	64	67	69
Distance de l'échangeur (A-15)		100 m	0 m	1000 m	0 m	1100 m	100 à 600 m
Directions offertes	Sortie direction Nord	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
	Sortie direction Sud	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui
	Entrée direction Nord	Oui	Non	Oui	Oui	Non	Oui
	Entrée direction Sud	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Visibilité de l'A-15		Nulle	Excellente	Nulle	Excellente	Moyenne	Nulle
Visibilité de la route 117		Excellente	Nulle	Excellente	Excellente	Bonne	Nulle
Milieu récepteur		industriel et commercial	Relativement isolé	Commercial	Isolé	Adjacent à une école	Résidentiel faible densité
Conformité règlementaire du projet		Conforme	Non-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	Egout sanitaire présent, aqueduc à proximité	Aqueduc présent, pas d'égout sanitaire

ÉTUDE 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 6 *M. Balit*
Lots 2 233 730 et 4 365 138
Superficie: 70 553,7 m²

SITE 5 *École A.-N. Morin*
Lots 5 771 330
Superficie: 65 475 m²

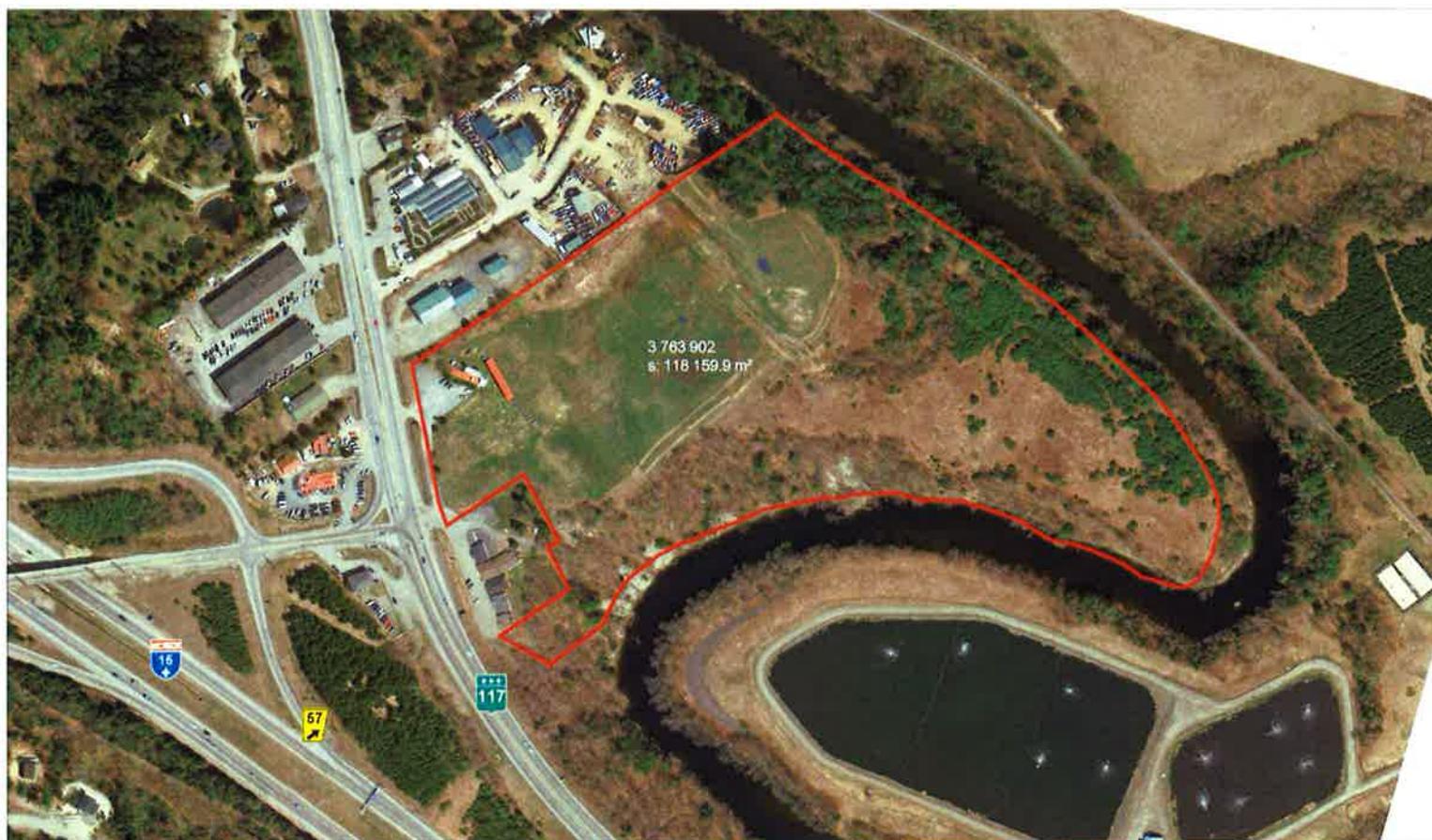
SITE 4 *Mont-Gabriel*
Lots 3 430 816 et 3 430 817
Superficie: 26 461 m²

SITE 3 *Golf ET*
Lot 3 052 402
Superficie: 76 909,3 m²

SITE 2 *Anciennes Cascades d'eau*
Lot 3 187 231
Superficie: 271 464,7 m²

SITE 1 *Golf Sainte-Anne-des-Lacs*
Lot 3 763 902
Superficie: 118 159,9 m²

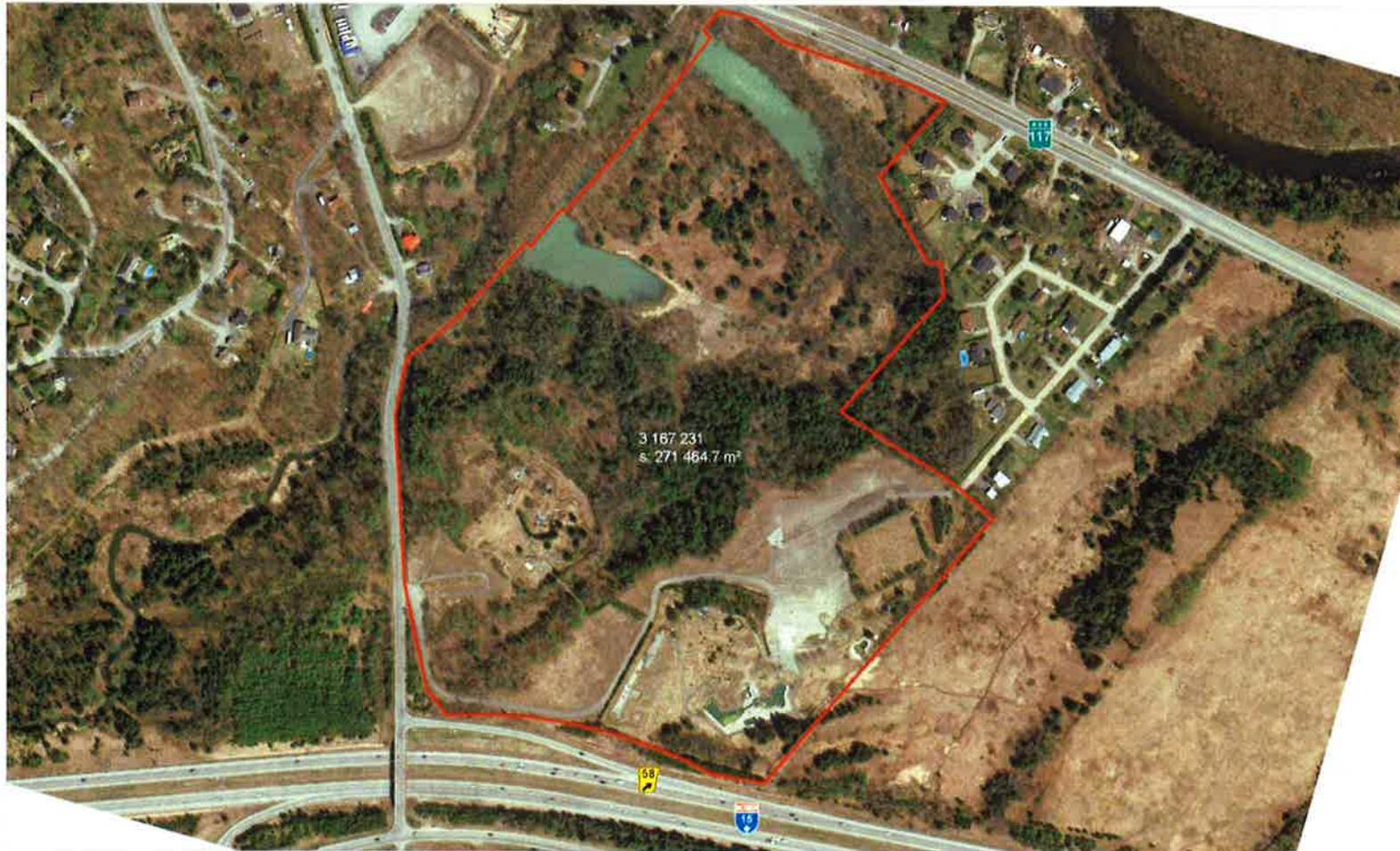
Plan 2: SITE 1



 Raymond Chabot
Grant Thornton

Golf Sainte-Anne-des-Lacs
Lot: 3 763 902
Superficie: 118 159,9 m²

Plan 3: SITE 2



Raymond Chabot
Grant Thornton

Anciennes Cascades d'eau
Lot: 3 167 231
Superficie: 271 464.7 m²

Plan 4: **SITE 3**



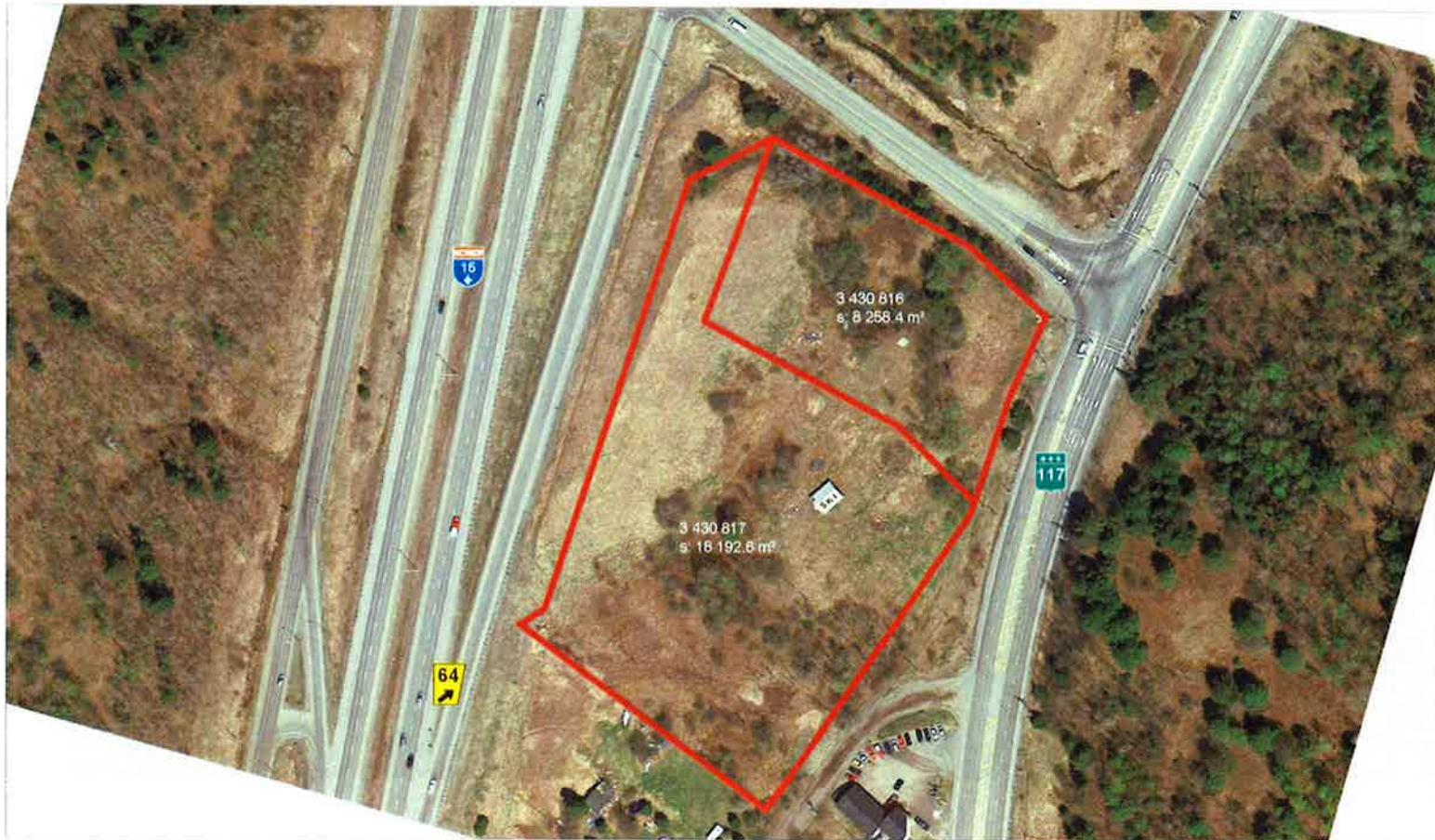
1 4000
0 40 80 160 240m



Raymond Chabot
Grant Thornton

Golf ET
Lot: 3 052 402
Superficie: 76 909.3 m²

Plan 5: **SITE 4**



Raymond Chabot
Grant Thornton

Mont Gabriel
Lots: 3 430 816 et 3 430 817
Superficie totale: 26 451 m²

Plan 6: **SITE 5**



1 5000
0 50 100 200 300m



Raymond Chabot
Grant Thornton

Raymond Chabot Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L.

École A.-N.-Morin
Lot: 5 771 330
Superficie: 65 475 m²

Plan 7: SITE 6



Raymond Chabot
Grant Thornton

M. Balit
Lots: 4 365 138 et 2 233 730
Superficie totale: 70 553.7 m²

4. Évaluation des sites

Facteurs de pondération

L'évaluation des sites s'appuie sur les sept principaux critères présentés à la section 2 du présent avis d'expertise. Chacun de ces sept 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.

Analyse des résultats

Sur les 6 sites retenus, trois sont ex aequo au pointage :

- **Golf Sainte Anne des Lacs (site 1);**
- **Mont Gabriel (site 4);**
- **École secondaire Augustin-Norbert-Morin (site 5).**

Le site Golf ET (site 3) et celui des Anciennes Cascades d'Eau (site 2) présentent un pointage similaire (respectivement 60,7 % et 57,5 %) tandis que le site 6 (M. Balit) ferme la marche avec 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
	Golf Sainte-Anne-des-Lacs	Anciennes Cascades d'Eau	Golf ET	Mont Gabriel	École A.-N.-Morin	M. Balit
	Sainte-Anne-des-Lacs	Piedmont	Piedmont	Sainte-Adèle	Sainte-Adèle	Sainte-Adèle
Accessibilité	75 %	50 %	75 %	100 %	50 %	75 %
Visibilité	50 %	50 %	50 %	100 %	50 %	0 %
Synergie	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %	0 %
Intégration urbaine	100 %	75 %	100 %	100 %	100 %	0 %
Caractéristiques du site	75 %	75 %	75 %	50 %	50 %	25 %
Urbanisme et réglementation	100 %	50 %	100 %	100 %	100 %	25 %
Disponibilité et valeur sur le marché	100 %	100 %	25 %	50 %	50 %	0 %
Pondération	71,4 %	57,1 %	60,7 %	71,4 %	71,4 %	17,9 %

Bien qu'ils obtiennent un pointage identique, les sites 1, 4 et 5 ne performent pas de manière égale à tous les critères. Selon l'importance que la MRC accordera à un ou l'autre des critères, le choix optimal du site pourrait en être facilité.

1. Accessibilité

Le site du Golf Sainte-Anne-des-Lacs est à très faible distance de l'échangeur 57, mais ce dernier ne dispose pas d'une sortie en direction sud. Cela peut être pénalisant considérant que cet emplacement est situé à l'extrême sud du territoire de la MRC des Pays d'en Haut et qu'en conséquence, la plupart des résidents proviendront du nord pour accéder au complexe sportif.

Le site de l'école secondaire Augustin-Norbert-Morin est pénalisé en matière d'accessibilité parce qu'il est situé à environ un kilomètre d'un échangeur qui n'offre pas d'entrée sur l'autoroute en direction nord (sortie 67).

Le site du Mont Gabriel obtient le meilleur pointage au chapitre de l'accessibilité puisqu'il se trouve dans un des quadrants de l'échangeur 64 qui offre des accès à l'autoroute dans toutes les directions et qu'il se trouve à distance égale de l'autoroute 15 et de la route 117.

2. Visibilité

Un complexe sportif érigé sur le site du Golf de Sainte-Anne-des-Lacs serait très visible de la route 117, mais invisible de l'autoroute 15. Il s'agit d'une situation similaire pour le site de l'école secondaire Augustin-Norbert-Morin. Sur ce critère, le site du Mont Gabriel érigé sur une sorte de promontoire assurerait au complexe sportif une visibilité hors du commun.

3. Synergie

En matière de synergie avec un équipement collectif complémentaire existant, aucun site ne peut rivaliser avec celui adjacent à l'école secondaire Augustin-Norbert-Morin. C'est le seul d'ailleurs qui affiche un pointage de 100 % alors qu'aucun des autres sites à l'étude n'est en mesure de rencontrer ce critère.

4. Intégration urbaine

Les trois sites ex aequo présentent d'excellentes conditions d'intégration urbaine parce qu'ils sont tous suffisamment éloignés des voisinages résidentiels pour éviter d'induire des nuisances aux résidents. Ils obtiennent tous la pondération maximale.

5. Caractéristiques du site

Le site du Golf de Sainte-Anne-des-Lacs présente de bons atouts pour accueillir le complexe sportif. Malheureusement, il n'est pas desservi par le réseau municipal d'égout et d'aqueduc et des ententes à cet effet seraient requises pour obtenir le prolongement des services depuis la municipalité de Prévost qui fait partie de la MRC de la Rivière-du-Nord.

Les sites du Mont Gabriel et de l'école secondaire Augustin-Norbert-Morin obtiennent une pondération de 50 % sur ces critères pour des raisons différentes. Le site du Mont Gabriel a une superficie tout juste nécessaire pour les besoins du complexe sportif. Ce qui limite ses possibilités d'agrandissement dans le futur. Quant au site de l'école secondaire Augustin-Norbert-Morin, sa topographie est la plus accentuée du groupe, le site est entièrement boisé et seul l'égout sanitaire le dessert actuellement.

6. Urbanisme et réglementation

Les trois sites ex aequo sont conformes à la réglementation d'urbanisme municipale quant à la possibilité d'y ériger un complexe sportif public.

7. Disponibilité et valeur sur le marché

Le site du Golf Sainte-Anne-des-Lacs est présentement entre les mains du Curateur qui souhaite sûrement en disposer et normalement à prix concurrentiel surtout s'il s'agissait d'une vente à une corporation municipale. Par ailleurs, sa valeur au rôle d'évaluation 2017 est parmi les plus faibles des 6 sites.

Le site du Mont Gabriel serait aussi à vendre, mais sa valeur inscrite au rôle d'évaluation 2017 de 36,21 \$/m² laisse croire que le prix demandé pourrait être relativement élevé. C'est la principale raison pour laquelle il n'obtient que 50 % sur le critère de « Disponibilité et valeur sur le marché ».

Le site de l'école secondaire Augustin-Norbert-Morin ne serait pas vendu, mais offert à la MRC des Pays-d'en-Haut sur la base d'un bail emphytéotique d'une durée de 20 ans puis cédé à la MRC à son expiration. Ce bail a fait l'objet d'une résolution le 11 octobre 2016 suivant laquelle le Conseil de la MRC des Pays-d'en-Haut convenait de signer l'acte de convention d'emphytéose (CM263-10-16).

Toutefois, suite à nos consultations auprès des élus, il apparaît qu'il existe encore certains questionnements face à ce site et/ou son mode d'occupation comme en témoigne une résolution adoptée par le Conseil de la MRC des Pays d'en Haut le 13 juillet 2017 (CM172-07-17). Pour cette raison, le site obtient une note de 50 % sur ce critère.

5. Conclusion et recommandations

Le mandat confié à RCGT visait à identifier l'emplacement préférentiel pour l'implantation d'un complexe sportif sur la base de critères objectifs. Il ressort de cette analyse que trois sites ont obtenu le même pointage en présentant toutefois des qualités différentes.

La MRC des Pays-d'en-Haut devra donc faire un choix parmi ces trois sites en convenant de la priorité qu'elle souhaite accorder à trois principaux critères qui ont été retenus aux fins d'analyse.

1. Superficie du site

Ainsi, si la MRC estime que le site devrait offrir une superficie légèrement supérieure à celle prévue au programme fonctionnel et technique pour pallier à des besoins d'espace futur non prévus (ex. : plus de stationnement), le site du Mont Gabriel avec ses 26 451 m² devra être exclu.

2. Accessibilité

Le site du Golf Sainte-Anne-des-Lacs est le plus excentrique des sites à l'étude. Sa localisation très au sud du territoire fait que la plupart des usagers du complexe sportif proviendront du nord en utilisant l'autoroute 15. En effet, l'échangeur au kilomètre 57 n'offre pas de sortie en direction sud. Cela dit, le MTMDET étudie préliminairement la possibilité de construire une nouvelle sortie en direction sud entre les échangeurs 58 et 60. 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.

3. Synergie avec l'école secondaire Augustin-Norbert Morin

L'étude de pré faisabilité et d'évaluation technique et financière pour l'implantation du complexe sportif produite en 2016 a conclu que les jeunes constituaient la majorité des usagers d'installations aquatiques tandis que la clientèle des arénas se partageait plus ou moins également entre les jeunes et les adultes. Dans ce contexte et sans tenir compte du programme sports-étude offert par l'école secondaire, il y a tout lieu de croire qu'une partie de la clientèle scolaire sera aussi une clientèle du complexe sportif. Ainsi, une synergie d'usages pourrait se développer entre les deux.

Ceci dit, le principal irritant à l'implantation d'un complexe sportif à proximité de l'école réside dans le fait que la Commission scolaire des Laurentides ne souhaite pas vendre sa propriété à la MRC des Pays-d'en-Haut, mais la louer via un bail emphytéotique.

Or, il n'était pas dans notre mandat d'étudier les modalités du bail proposé ni de formuler des recommandations sur les avantages et inconvénients de ce mode d'occupation foncier particulier.