

# Analyse de pertinence des sites alternatifs au parc de la Fontaine pour l'implantation d'une deuxième école primaire à L'Île-des-Sœurs

6 juillet 2011

# Index des sites

## Sites rejetés en raison

### de la superficie inadéquate.....3

- Parc des Parulines.....4
- Parc de l'Orée-du Fleuve.....5
- Parc de l'Orée-du-Bois.....6
- Parc du Cours-du-Fleuve.....7
- Parc Gewurz-Remer.....8
- Parc de l'Esplanade.....9
- Parc de l'Épervière.....10
- Parc des Sittelles.....11
- Site Jacques-LeBer.....12

## Sites rejetés en raison

### de la présence de sol contaminé.....13

- Parc Adrien-D.-Archambault.....14
- Le Club Marin - phases IV et V.....15
- Les Maisons du Lac.....16

## Sites rejetés en raison

### d'accords de développement déjà signés.....17

- Parc Maynard-Ferguson.....18
- Le Golf.....19
- Les Tours Symphonia.....20
- Le Chemin du Golf.....21
- La Pointe-Nord.....22

## Sites rejetés pour des contraintes

### techniques ou de sécurité.....23

- Parc Sainte-Famille.....24
- Parc de West Vancouver.....25
- Parc Lacoursière.....26
- Parc de la Métairie.....27
- Parc Marin.....28
- Parc Elgar.....29
- Site Levert.....30

# Sites rejetés en raison de la superficie inadéquate

# Parc des Parulines



- Parc trop petit pour recevoir l'école et la cour.



# Parc de l'Orée-du-Fleuve



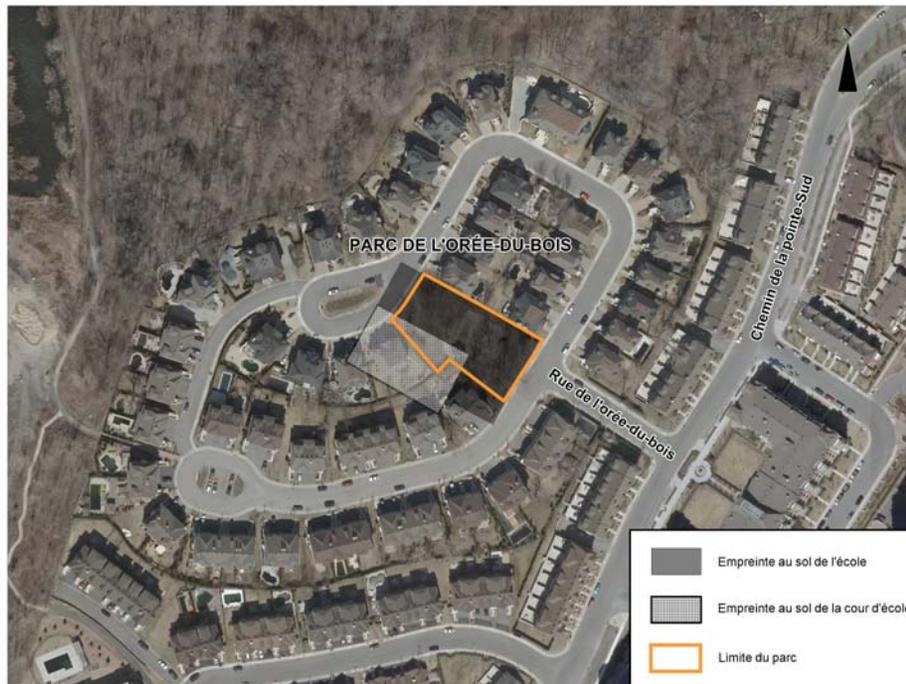
- Parc trop petit pour recevoir l'école et la cour.



# Parc de l'Orée-du-Bois



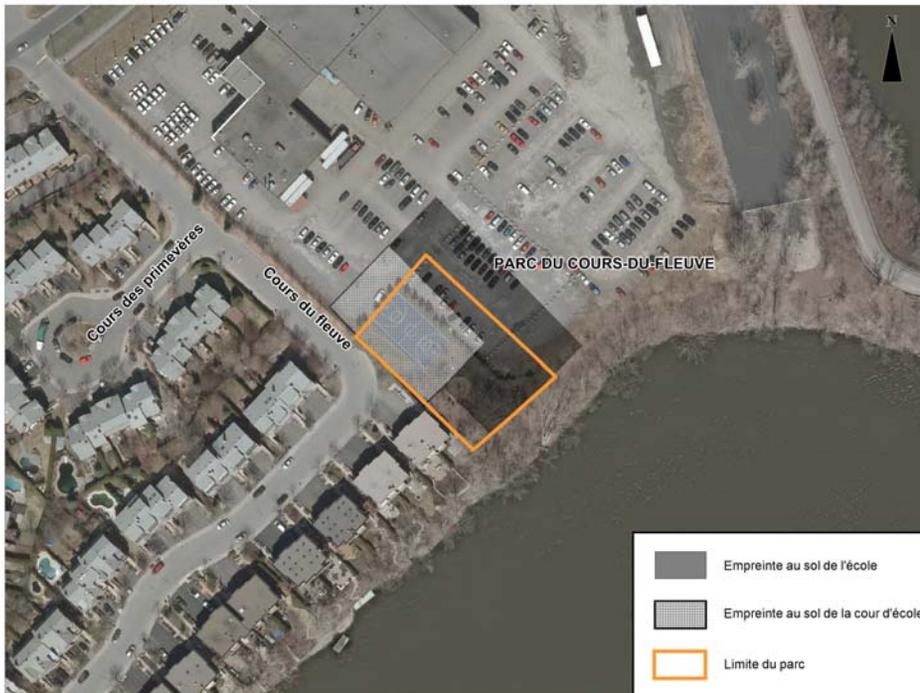
- Parc trop petit pour recevoir l'école et la cour.



# Parc du Cours-du-Fleuve



- Parc trop petit pour recevoir l'école et la cour.



# Parc Gewurz-Remer



- Parc trop petit pour recevoir l'école et la cour.
- Terrain avec une forte pente rendant impossible la construction de l'école ou l'aménagement de la cour.
- Lieu complètement excentré de la clientèle.

# Parc de l'Esplanade



- Parc trop petit pour recevoir l'école et la cour.
- Terrain avec une forte pente rendant impossible la construction de l'école ou l'aménagement de la cour.
- Lieu excentré de la clientèle.
- Contrats de construction et d'aménagement déjà donnés.
- Obligation dans l'accord de développement d'aménager le parc tel que les plans joint à l'entente.



# Parc de l'Épervière



- Parc trop petit pour recevoir l'école et la cour.



# Parc des Sittelles



- Parc trop petit pour recevoir l'école et la cour.



# Site Jacques-LeBer



- Présence des vestiges archéologiques de la ferme de Jacques-LeBer.
- Site trop petit: ne peut accueillir la cour d'école.
- Site totalement excentré par rapport à la clientèle.



# Sites rejetés en raison de la présence de sol contaminé

# Parc Adrien-D.-Archambault



- Terrain cédé avec obligation pour fins de parc. Le vendeur nous a indiqué verbalement qu'il ne nous donnerait pas de mainlevée.
- Terrain composé de remblais hétérogène contaminé générant des biogaz atteignant des concentrations de 45% alors que la limite autorisée par le MDDEP est de 5%.
- Conséquemment, impossibilité de construire avant plusieurs années.
- Compensation environnementale exigée par le MDDEP (plantation massive d'arbres et arbustes).
- Prévoir une reconfiguration de la voirie (tourne-bride) afin de permettre aux autobus de tourner. Diminuant ainsi de manière importante la superficie du parc disponible.
- Site excentré de la clientèle.



# Le Club Marin - Phases IV et V



- Site au-dessus d'anciennes cellules d'enfouissement sanitaire. Donc, fortement contaminé. À preuve, Proment ne l'a pas encore développé.



# Les Maisons du Lac



- Terrain situé à la limite des anciennes rives de l'IDS donc contaminé mais moins que le parc Archambault car moins de remblais à cet endroit.
- Mais contaminé, tout de même nécessitant l'accord du MDDEP donc long délai et coûts importants
- Exigences du MDDEP sont plus strictes pour une école que pour l'habitation, donc incertitude quant à l'obtention d'un certificat d'autorisation de leur part.
- Projet résidentiel accepté et est au stade de la pré-vente, donc compensation financière importante en surplus du prix d'acquisition total d'environ 5 M\$ avant même de savoir si nous pourrions construire une école

# Sites rejetés en raison des accords de développement déjà signés

# Parc Maynard-Ferguson



- Terrain cédé faisant partie de l'accord de développement permettant la construction du projet Symphonia. Si le terrain est utilisé à d'autres fins qu'un parc, une compensation financière représentant la valeur du potentiel de développement est à prévoir, voire même la rétrocession du terrain au promoteur.
- Compensation environnementale exigée par le MDDEP (plantation massive d'arbres et arbustes).

# Le Golf



- Bail emphytéotique de 70 ans.
- Obligation contractuelle que les terrains sont pour un usage parc ou golf. Sinon, rétrocession au promoteur.
- Le golf a déjà investi 13 M\$ dans le projet donc prévoir au minimum cette compensation plus la perte de revenus anticipés.



# Les tours Symphonia



- Coût d'acquisition important dépassant les 15M\$, car les accords de développement prévoient un certain nombre d'unités de logement à construire. La compensation viserait donc l'achat du terrain et les pertes de profits anticipés.



# Le Chemin du Golf



- Acheter le terrain avec l'emphytéose: 3 M\$.
- Exproprier le fond de terrain pour l'exclure de l'emphytéose X M\$. Montant à déterminer par le tribunal d'expropriation.
- Coût de relocalisation de huit entreprises.
- Coûts de démolition 100 K\$.



# La Pointe-Nord



- Coût d'acquisition important dépassant les 7 M\$, car les accords de développement prévoyaient un certain nombre d'unités de logement à construire. La compensation vise donc l'achat du terrain et les pertes de profits anticipés.
- Lieu excentré de la clientèle.



# Sites rejetés pour des contraintes techniques ou de sécurité

# Parc Sainte-Famille



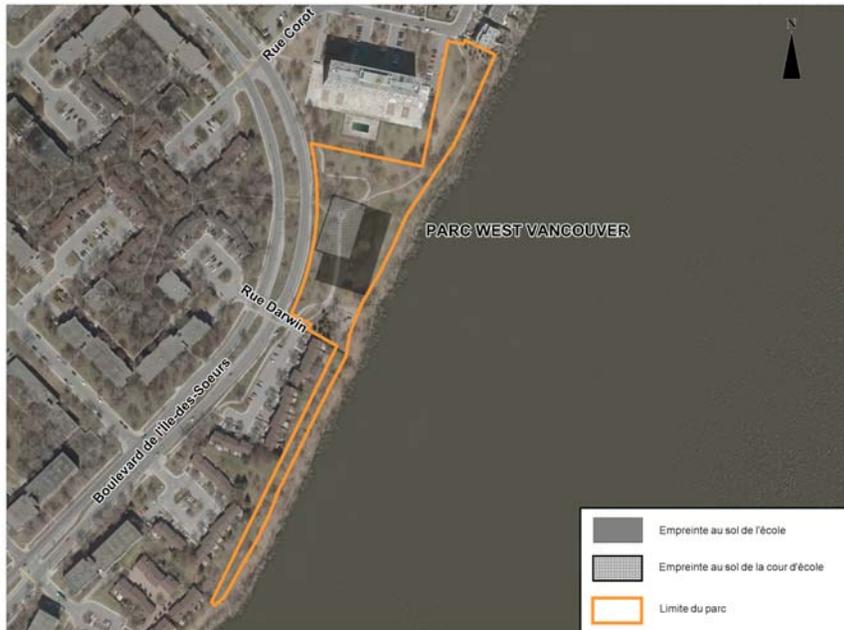
- Impossibilité technique due à la présence d'une station de pompage et de toute l'infrastructure souterraine qui s'y trouve.
- Prévoir une reconfiguration de la voirie (tourne-bride) afin de permettre aux autobus de tourner. Diminuant ainsi de manière importante la superficie du parc disponible.



# Parc de West Vancouver



- Impossibilité technique due à la pente du terrain.



# Parc de Lacoursière



- Il faudrait vider le lac qui sert de bassin de rétention des eaux pluviales. Par conséquent, il faudrait revoir tout le plan directeur de l'écoulement des eaux pluviales du quartier.



# Parc de la Métairie



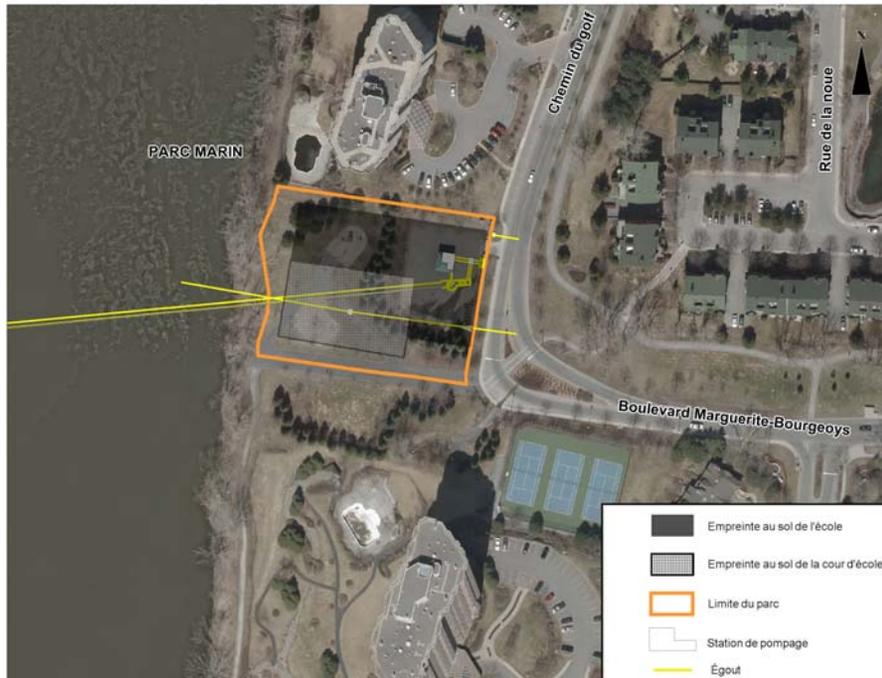
- Le parc est un bassin de rétention des eaux pluviales. Par conséquent, il faudrait revoir tout le plan directeur de l'écoulement des eaux pluviales du quartier.



# Parc Marin



- Impossibilité technique due à la présence d'une station de pompage et de toute l'infrastructure souterraine qui y est rattachée.



# Parc Elgar



- C'est déjà la plus grosse école primaire du Québec.
- Problème d'espace pour la cour d'école.
- Problème de gestion et de sécurité pour la CSMB.
- Subvention du MÉLS est pour construire une nouvelle école et non pas pour agrandir l'école existante.
- Impossibilité de relocaliser les deux tennis et le terrain de basket-ball, donc diminution de service pour les résidants.

# Site Levert



- Coût d'acquisition de l'ordre de 6,5 M\$ représentant la valeur du terrain sur le marché libre et non la valeur au rôle foncier. Ajouter à cela le profit anticipé par le promoteur.
- Inquiétude quant à la sécurité des élèves de la part de la CSMB.
- Problème de circulation à anticiper.