

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



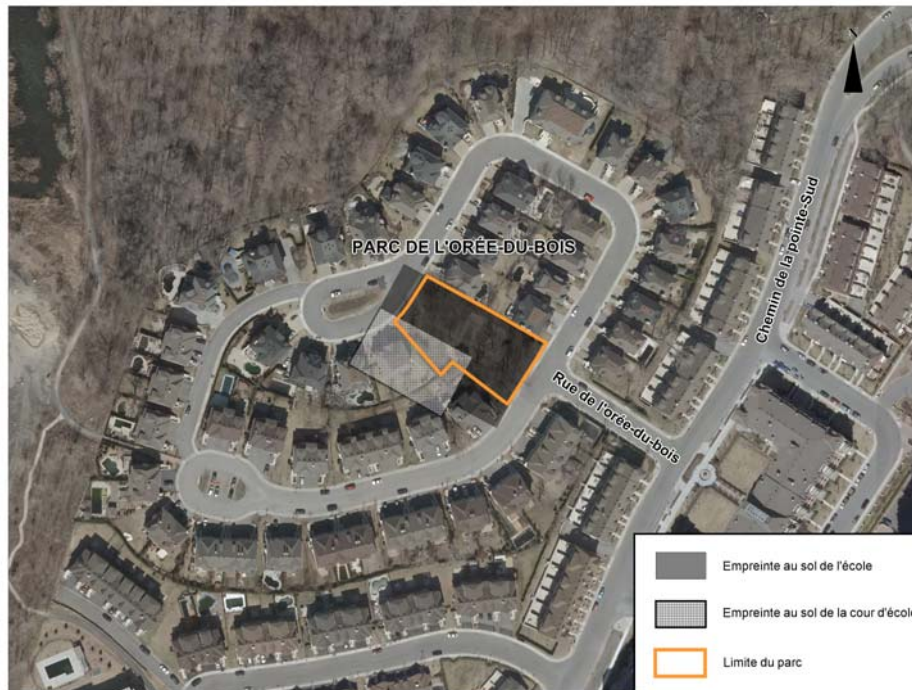
- Parc trop petit pour recevoir l'école et la cour.



Parc de l'Orée-du-Bois



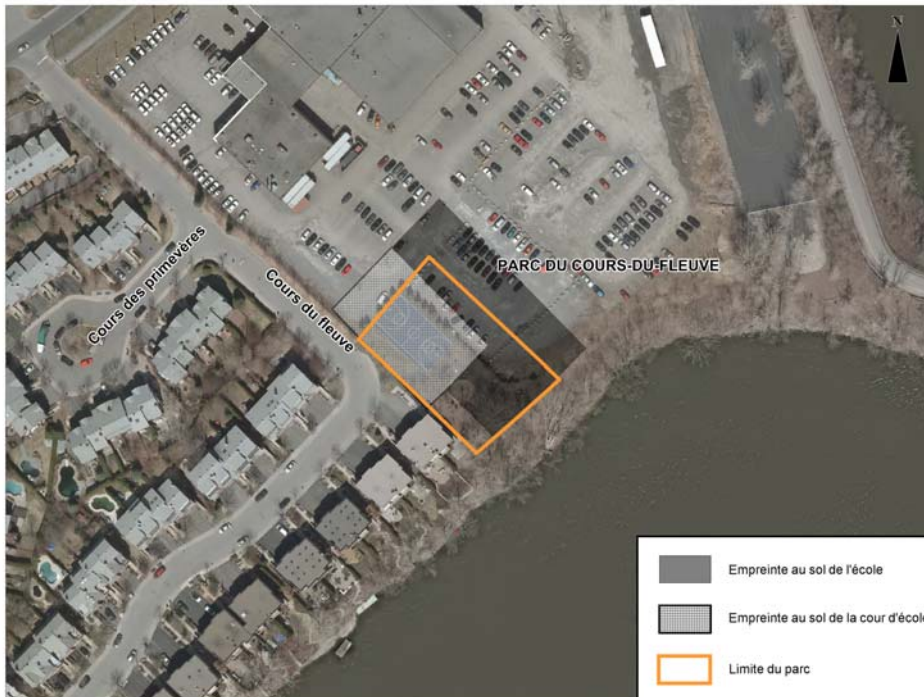
- Parc trop petit pour recevoir l'école et la cour.



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



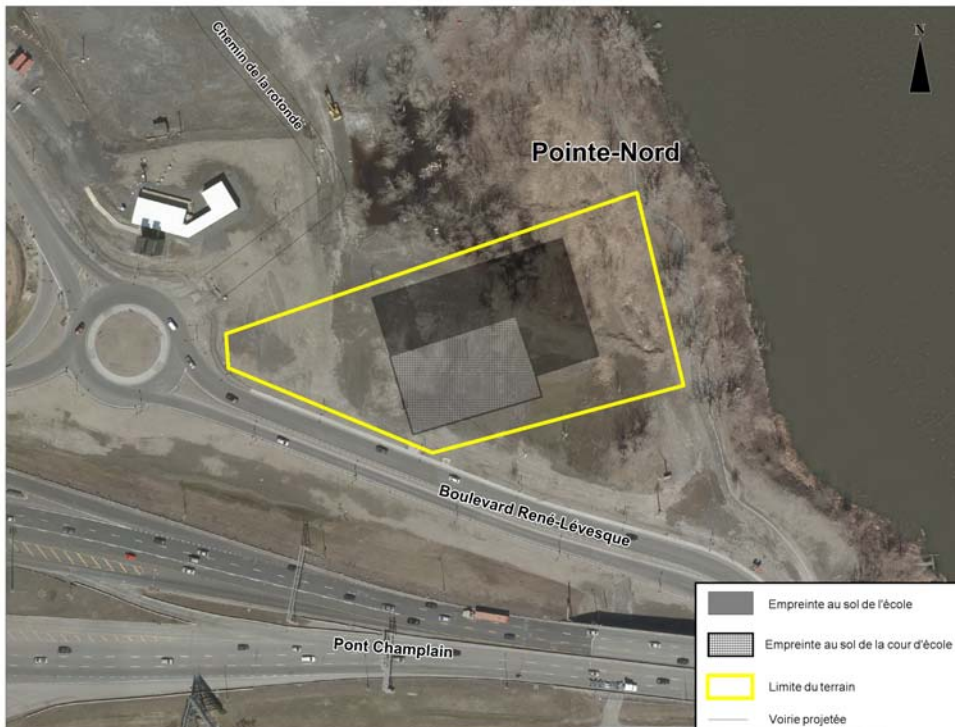
- Acheter le terrain avec l'emphytéose: 3 M\$.
- Exproprier le fond de terrain pour l'exclure de l'emphytéose X M\$. Montant à déterminer par le tribunal d'expropriation.
- Coût de relocalisation de huit entreprises.
- Coûts de démolition 100 K\$.



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



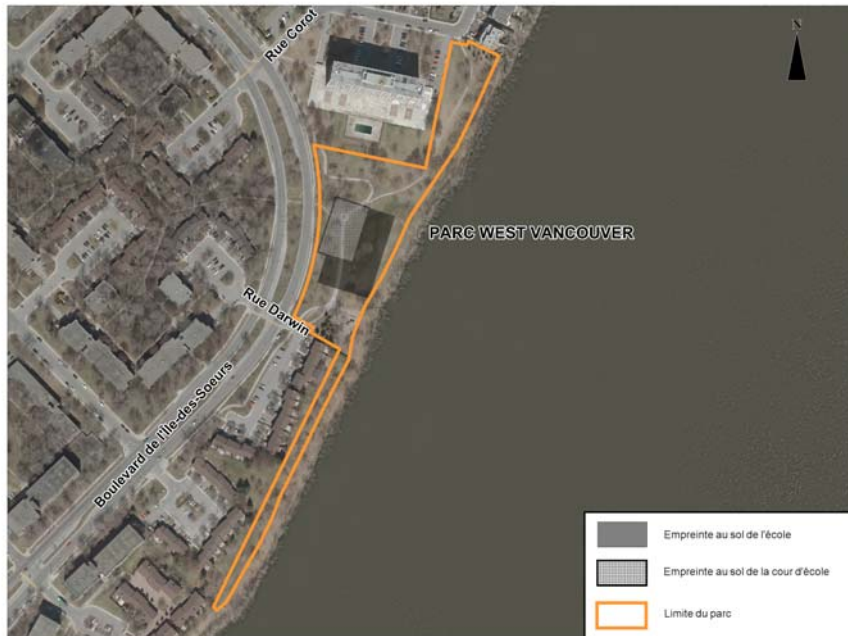
- Impossibilité technique due à la présence d'une station de pompage et de toute l'infrastructure souterraine qui s'y trouve.
- Prévoir une reconfiguration de la voirie (tourne-bride) afin de permettre aux autobus de tourner. Diminuant ainsi de manière importante la superficie du parc disponible.



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



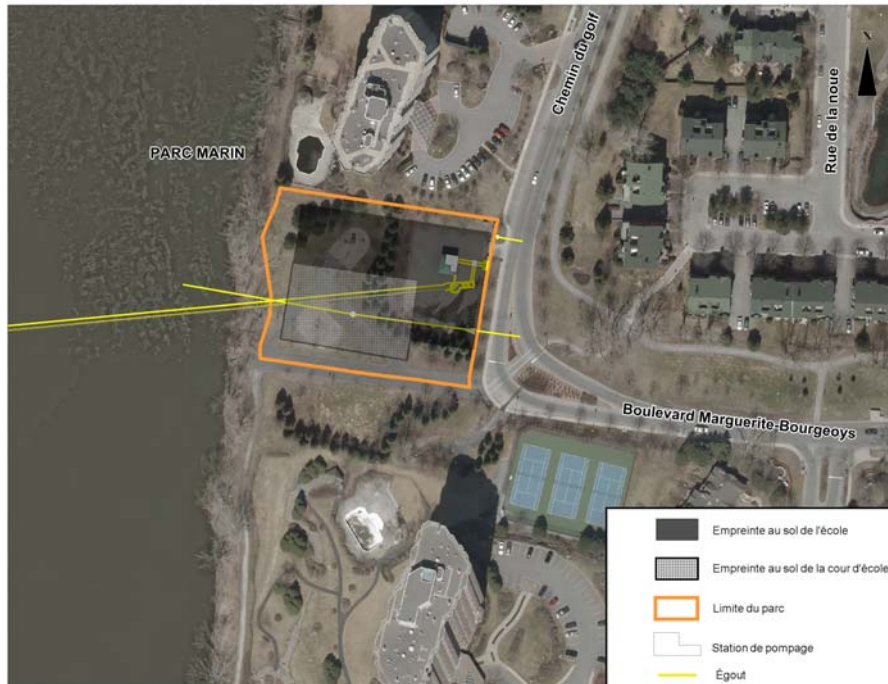
- Le parc est un bassin de rétention des eaux pluviales. Par conséquent, il faudrait revoir tout le plan directeur de l'écoulement des eaux pluviales du quartier.



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.