

PROJET MINI-COMPLEXE SPORTIF

Rencontre du 22 mai 2019









ORDRE DU JOUR

- Mot de bienvenue du maire Jean Comtois
- Historique et contexte
- Présentation des sites potentiels
- Circulation et nombre de véhicules estimés
- Présentation du projet préliminaire
- Effets, mesures d'atténuation et avantages
- Cadre financier
- Prochaines étapes
- Période de questions



HISTORIQUE ET CONTEXTE

L'aréna privé de Lorraine est désuet et son système de réfrigération sera difficilement approvisionnable dès 2020.



Les utilisateurs sont insatisfaits des installations et malgré les demandes répétées, aucune rénovation n'est effectuée.

Les citoyens de Lorraine réclament depuis longtemps un aréna plus moderne, avec des vestiaires confortables, qui respecte les normes en vigueur.

Pour pratiquer des activités aquatiques à l'intérieur, les Lorrains doivent aller à Blainville ou à Terrebonne.

En 2017, le conseil municipal s'est engagé à construire un mini-complexe sportif comprenant une patinoire et un bassin récréatif sur le territoire de Lorraine.



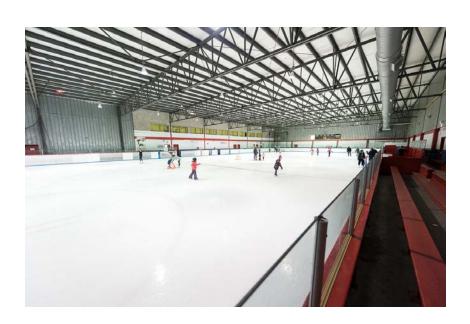


HISTORIQUE ET CONTEXTE

Le lieu actuel de l'aréna de Lorraine était tout indiqué pour développer le projet de mini-complexe sportif.

Le propriétaire du Club de golf de Lorraine a été rencontré afin de lui faire part de ce projet et plusieurs avenues lui ont été proposées. Il est catégorique, il ne souhaite pas vendre une partie de son terrain à la Ville, ni céder ou vendre l'aréna actuel, ni investir dans une nouvelle infrastructure.

Devant ce refus, le conseil municipal a évalué toutes les options qui s'offraient.





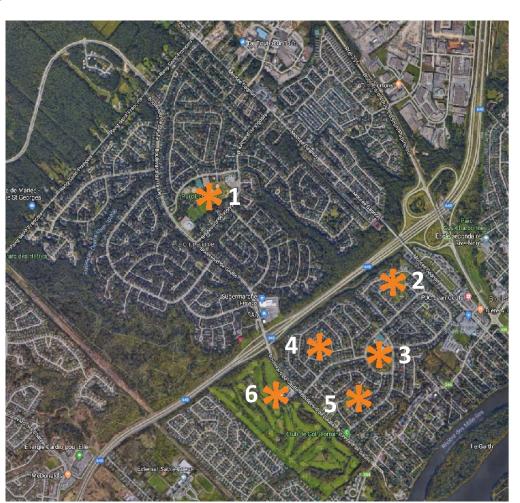


PRÉSENTATION DES SITES POTENTIELS

Plusieurs sites ont été identifiés et analysés :

- Parc Lorraine 1
- Parc des Sorbiers ²
- Parc Albert-Clément ³
- Parc André-Rufiange ⁴
- Parc des Chênes 5
- Club de golf de Lorraine 6

À l'exception du Club de golf de Lorraine, aucun autre terrain privé n'est disponible.





PRÉSENTATION DES SITES POTENTIELS

Club de golf de Lorraine : lieu privilégié, mais impossible sans l'accord du propriétaire, expropriation non réaliste en raison des coûts;

Parc Lorraine: facilement accessible, défi d'intégration du bâtiment, avantage de pouvoir l'utiliser comme bâtiment de service, cohabitation avec d'autres équipements sportifs, lieu de rassemblement par excellence, à proximité de deux écoles primaires et d'un CPE, le zonage permet la construction d'un mini-complexe public;

Parc Albert-Clément : défi d'intégration du bâtiment, près de la piscine extérieure et d'une école primaire, terrain trop petit pour accueillir l'infrastructure, zonage à modifier;

Parc des Chênes : défi d'intégration du bâtiment, terrain trop petit pour accueillir l'infrastructure, au cœur d'un quartier résidentiel, zonage à modifier ;

Parc André-Rufiange : défi d'intégration du bâtiment, accessibilité difficile, au cœur d'un quartier résidentiel, zonage à modifier;

Parc des Sorbiers : défi d'intégration du bâtiment, accessibilité difficile, au cœur d'un quartier résidentiel, mais à proximité d'un CPE, zonage à modifier.





PRÉSENTATION DES SITES POTENTIELS (SUITE)

En raison des nombreux avantages, le Conseil a souhaité approfondir l'analyse d'une implantation au parc Lorraine.

Réalisation d'un plan directeur du parc Lorraine par la firme Provencher_Roy. Ce plan permet de dresser un portrait des points forts et des lacunes de l'espace, en tenant compte des éléments suivants :

- De l'accessibilité
- De la présence végétale
- Des équipements et le mobiliers
- Des interfaces (arbres et boulevard)







PARC LORRAINE : POINTS À AMÉLIORER

ACCESSIBILITÉ - Réseau piéton et cyclable discontinu - Absence ponctuelle de passages protégés sur le réseau actif PRÉSENCE VÉGÉTALE - Présence modérée due au grand nombre d'équipements sport ÉQUIPEMENTS ET MOBILIER - Certains équipements en double (terrains de soccer et de baseball) - Faible présence de mobilier près des sentiers





PARC LORRAINE: POINTS FORTS

ACCESSIBILITÉ

- Présence d'un réseau piéton à travers la ville et desservant le parc
- Stationnement intégré au paysage
- Boulevards à vitesse réduite comportant des arrêts pour les passages piétons

ÉQUIPEMENTS ET MOBILIER

- Grande diversité de plateaux sportifs
- Équipements neufs et/ou bien entretenus
- Bonne disposition dans l'espace du parc respectant la quiétude des résidents

PRÉSENCE VÉGÉTALE

- Présence de plusieurs zones d'arbres matures
- Appropriation de certaines zones par les écoliers
- Permet de créer des zones tampons

INTERFACES

- Boulevards créant une distance avec les résidents adjacents
- Présence d'arbres matures aux abords des stationnements
- Présence d'arbres matures à proximité des jardins adjacents au parc

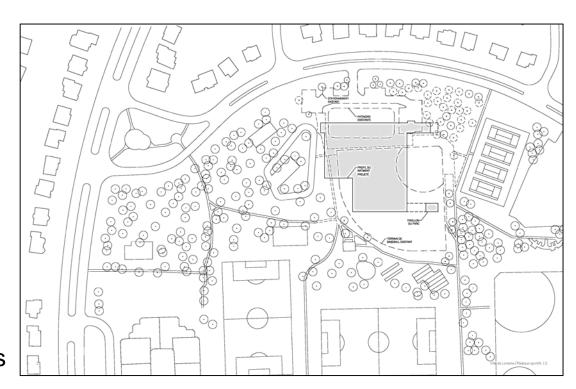




PRÉSENTATION DES SITES POTENTIELS (SUITE)

ENJEUX

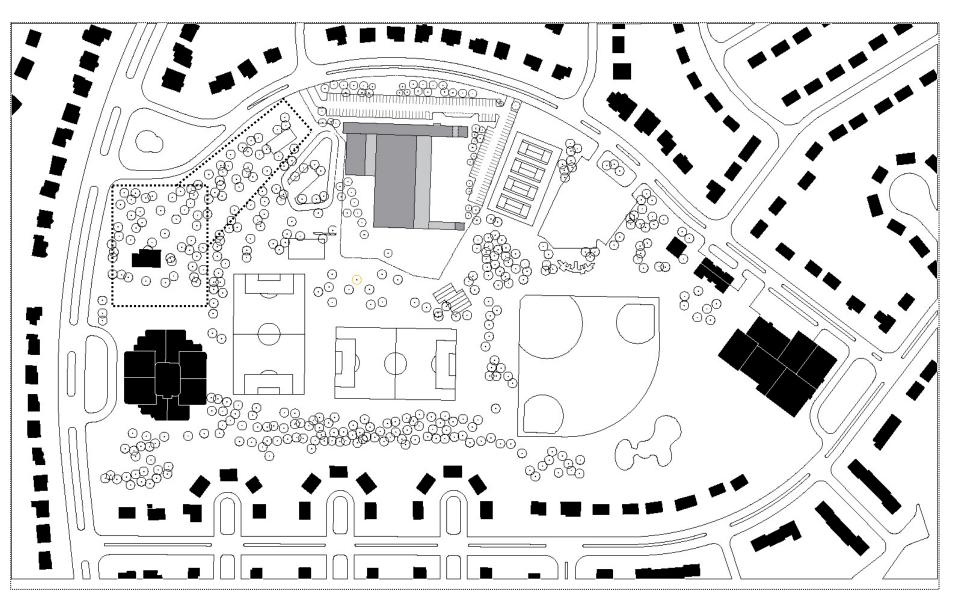
- Assurer, dans la mesure du possible, la continuité du réseau actif (voie cyclable, accès piétonniers, etc.)
- Assurer la protection des usagers aux intersections du réseau actif
- Mettre en valeur et conserver, dans la mesure du possible, les zones offrant des arbres matures
- Conserver la diversité des sports offerts en optimisant les emprises au sol
- Renforcer les zones de pause par l'implantation de mobilier aux abords des sentiers
- Préserver la quiétude et l'intimité du voisinage par l'implantation de nouveaux équipements
- Minimiser les répercussions sur les résidents
- Objectif = créer un espace de vie pour les citoyens







PLAN D'INTÉGRATION RETENU AU PARC LORRAINE

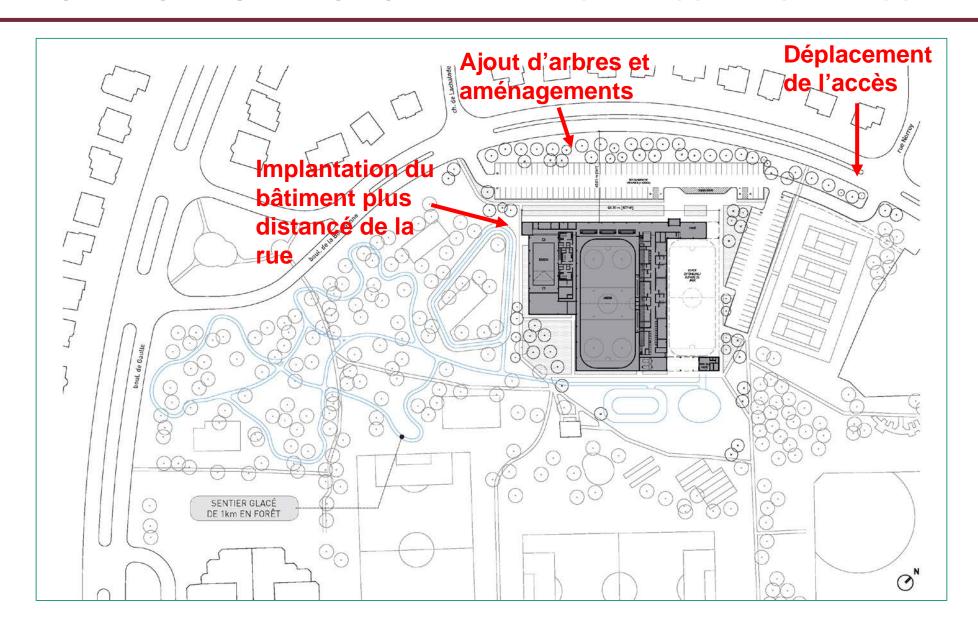


Tel que présenté le 1^{er} avril avant les commentaires et suggestions





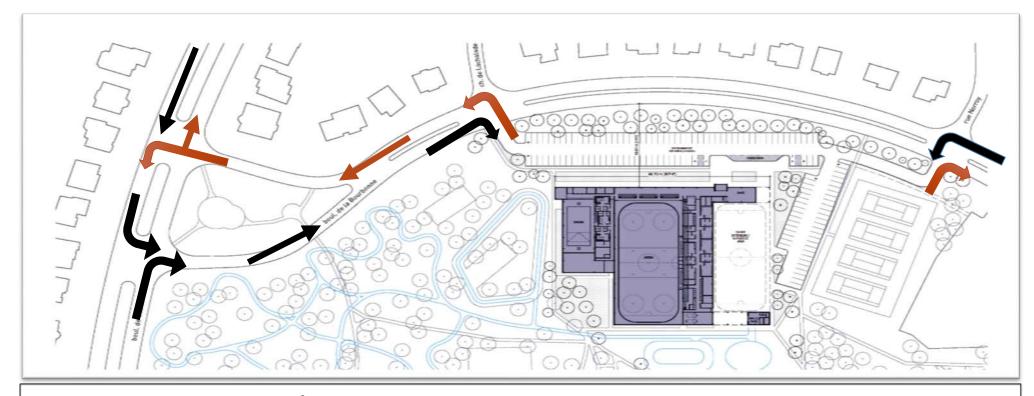
INTÉGRATION AU PARC LORRAINE – MODIFIÉ SUITE AUX RENCONTRES







CIRCULATION ET NOMBRE DE VÉHICULES ESTIMÉ



Nombre de voitures estimé moy/heure													
		Jan.	<u>Fév.</u>	Mars	<u>Avril</u>	Mai	<u>Juin</u>	<u>Juil.</u>	<u>Août</u>	Sept.	Oct.	Nov.	<u>Déc.</u>
Sem	8h à 16h	7	7	7	7	7	7	0	0	7	7	7	7
Sem	16h à 23h	37	37	37	25	9	9	(3)	(3)	33	37	37	37
W-E	8h à 16h	27	27	27	19	9	9	(2)	(2)	25	27	27	27
W-E	16h à 23h	34	34	34	19	(0)	(0)	(4)	(4)	30	34	34	34

MAI 2019

PARTICULARITÉS DU MINI-COMPLEXE



Aréna

- Dimension 26 m x 61 m (standard) •
- 200 gradins
- 7 vestiaires

Piscine

- Dimension 20 m x 10 m
- Capacité de 125 personnes
- 4 corridors avec partie profonde
- 3 vestiaires

Hauteur du bâtiment

Section aréna: 8 m

Section piscine: 5 m

Pour fin de comparaison

- École Tournesol: 8,2 m
- École Le Carrefour: 7,5 m

Stationnement

- ±100 places ajoutées, total de 240 au parc Lorraine
- Ajout d'arbres (écran visuel)

Services ajoutés

- Bistro/café (75 places)
- Espace foyer (80 places)
- Boutique et atelier
- Espaces de travail pour associations
- Salle polyvalente
- Pavillon extérieur (parc)
- Patinoire extérieure et sentiers glacés
- Dekhockey et pickleball



MAI 2019

BUDGET ESTIMÉ À 18,75 M\$

Axonométrie Schéma fonctionnel BASSIN DE NATATION. ARENA gradins à l'intérieur de l'aréna, niveau mezzanine. aire extérieure couverte patinoire extérieure / aire de jeux multifonction chalet du parc

LÉGENDE

- VESTIAIRES (BASSIN)
- VESTIAIRES (HOCKEY)
- CAFÉ / AIRE DE RESTAURATION
- BUREAUX / LOCAL DANSE/GYM
- SALLES DE TOILETTES
- SERVICES AUXILIAIRES
- GRADINS / SPECTATEURS
- PAVILLON EXTÉRIEUR
- ESPACE TECHNIQUE





CADRE FINANCIER PRÉLIMINAIRE – BUDGET DE CONSTRUCTION

MONTAGE FINANCIER - MINI-COMPLEXE SPORTIF CONDITIONNEL À L'OBTENTION DE LA SUBVENTION DE 2/3

Projet	Mini-complexe sportif
Coût estimé - construction	16 000 000 \$
Coût estimé - pavillon et glace extérieure	750 000 \$
Coût estimé - honoraires	1 675 000 \$
Coût estimé - autres	325 000 \$
COÛT TOTAL ESTIMÉ	18 750 000 \$
Subvention demandée (2/3)	12 500 000 \$
Solde restant à financer	6 250 000 \$
Application du 20% TECQ* (Pavillon sportif)	(800 000) \$
Appropriation surplus libre	(1 250 000) \$
Campagne de financement**	(200 000) \$
Solde restant à financer	4 000 000 \$
Annuité de la dette	250 000 \$
Montant actuel au budget récupéré	(325 000) \$
Solde disponible pour les frais exploitation	(75 000) \$





CADRE FINANCIER PRÉLIMINAIRE – BUDGET D'EXPLOITATION

MONTAGE FINANCIER - MINI-COMPLEXE SPORTIF CONDITIONNEL À L'OBTENTION DE LA SUBVENTION DE 2/3

ESTIMATION DES COÛTS D'EXPLOITATION ANNUEL

REVENUS	
Revenus de location - aréna	250 000 \$
Revenus net - piscine - cours et bain libre	160 557 \$
Revenus net - Café/bistro (20% marge)	20 000 \$
Revenus - location salle	10 000 \$
Revenus - publicité	15 000 \$
Ententes intermunicipales	100 000 \$
TOTAL DES REVENUS ANTICIPÉS	555 557 \$
DÉPENSES	
Salaires et charges sociales	343 057 \$
Entretien équipements	40 000 \$
Entretien bâtiment	35 000 \$
Électricité/ Chauffage	175 000 \$
Assurances	17 500 \$
Autres dépenses	20 000 \$
TOTAL DES DÉPENSES ESTIMÉES	630 557 \$
Montant récupéré à même le budget	(75 000) \$
IMPACT FISCAL (écart)	<i>o</i> \$





EFFETS ET MESURES D'ATTÉNUATION SI LE PROJET EST RÉALISÉ AU PARC LORRAINE

- ► Implantation de l'infrastructure sur le terrain de baseball ^{no}4 :
- Infrastructures suffisantes pour combler les besoins des ligues mineures
- Préservation d'un grand nombre d'arbres
- ► Effet visuel pour les résidents du boulevard de Bourbonne :
- Construction le plus loin possible du boulevard
- Plantation d'arbres/aménagement d'un écran visuel
- ➤ Accroissement de la circulation en hiver, mais diminution en été :
- Réalisation d'une étude de circulation en cours
- Mesures d'atténuation



AVANTAGES SI LE PROJET EST RÉALISÉ AU PARC LORRAINE

- ► Repositionnement et nouvelle patinoire extérieure avec base en béton.
- Ajout d'une surface de dekhockey et de pickleball en été.
- Aménagement de sentiers glacés en hiver pour le patinage.
- ► Nouveau pavillon de parc multifonctionnel.
- ► Aire de restauration au cœur du parc Lorraine.
- ► Espaces de bureau partagés et de rangement pour les organismes sportifs.
- ▶ À proximité des écoles primaires et d'un CPE.
- Accessibilité à pied et à vélo.
- ► Cours de natation et activités aquatiques pour tous les âges.
- ► Ajout de services aux citoyens.



PROCHAINES ÉTAPES

Peaufiner le dossier après avoir recueilli vos commentaires

Finaliser le plan de financement et de gestion

- Réaliser un plan de partenariat
- Trouver des partenaires
- Conclure des ententes intermunicipales

Aller en demande de subventions gouvernementales été-automne 2019 (annonce d'octroi de subvention en mai 2020)

Sondage auprès de la population – programmation d'activités

CONSTRUCTION: HIVER 2020-2021 (±8 mois)
OUVERTURE SOUHAITÉE: AOÛT 2021



PROJET MINI-COMPLEXE SPORTIF

PÉRIODE DE QUESTIONS

KIOSQUES D'INFORMATION





