

**PROJET DE CONSTRUCTION D'UN NOUVEL HÔTEL DE VILLE : SITES ANALYSÉS**  
**ANALYSE MULTICRITÈRE (grille détaillée)**

<b>FINANCIER (30 pts)</b>		<b>AVENUE ARNAUD (ANCIENNE MAISON BOUDREULT)</b>			<b>TERRAIN INTERSECTION AVENUE ARNAUD / RUE MALTAIS</b>			<b>TERRAIN INTERSECTION BOULEVARD LAURE / RUE RETTY</b>			<b>PARC DES AÎNÉS (AVENUE DE QUEN, face HDV)</b>			<b>CENTRE SOCIO-RÉCRÉATIF (BOUL. LAURE / emplacement TENNIS)</b>			<b>Secteur Centre socio-récréatif INTERSECTION JOLLIET / NAPOLÉON (emplacement SOCCER)</b>		
1	<b>Coût acquisition du terrain (8)</b>	Aucun coût - Terrain appartenant à la Ville	100%	8	Coût élevé d'acquisition	30%	2,4	Aucun coût - Terrain appartenant à la Ville	100%	8	Aucun coût - Terrain appartenant à la Ville	100%	8	Aucun coût - Terrain appartenant à la Ville	100%	8	Aucun coût - Terrain appartenant à la Ville	100%	8
	<b>Coût de relocalisation des installations récréatives (5)</b>	Aucune relocalisation	100%	5	Aucune relocalisation	100%	5	Aucune relocalisation	100%	5	Relocalisation du local des scouts et du parc des aînés	30%	1,5	Relocalisation du terrain de tennis + skate parc	30%	1,5	Relocalisation du terrain de soccer donnant sur la rue Jolliet	30%	1,5
	<b>Coût de démolition (5)</b>	Aucune démolition	100%	5	Démolition de plusieurs bâtiments	30%	1,5	Aucune démolition	100%	5	Démolition d'un bâtiment	80%	4	Démolition du terrain de tennis	80%	4	Aucune démolition	100%	5
	<b>Coût de décontamination (7)</b>	Aucun risque en raison de l'historique de l'usage	100%	7	Risque élevé en raison de l'historique de l'usage	30%	2,1	Aucun risque en raison de l'historique de l'usage	100%	7	Aucun risque en raison de l'historique de l'usage	100%	7	Aucun risque en raison de l'historique de l'usage	100%	7	Aucun risque en raison de l'historique de l'usage	100%	7
	<b>Contingences et imprévus (5)</b>	Risque faible - Les plans des services municipaux ne reflètent pas la réalité	80%	4	Risque élevé - Aquisition et décontamination	30%	1,5	Préparation de terrain nécessaire	80%	4	Risque nul	100%	5	Risque nul	100%	5	Risque nul	100%	5
<b>AMÉNAGEMENT (20 pts)</b>		<b>AVENUE ARNAUD (ANCIENNE MAISON BOUDREULT)</b>			<b>TERRAIN INTERSECTION AVENUE ARNAUD / RUE MALTAIS</b>			<b>TERRAIN INTERSECTION BOULEVARD LAURE / RUE RETTY</b>			<b>PARC DES AÎNÉS (AVENUE DE QUEN, face HDV)</b>			<b>CENTRE SOCIO-RÉCRÉATIF (BOUL. LAURE / emplacement TENNIS)</b>			<b>Secteur Centre socio-récréatif INTERSECTION JOLLIET / NAPOLÉON (emplacement SOCCER)</b>		
2	<b>Accès/Transport/Circulation/Stationnement (7)</b>	Accès par une rue publique Multimodale en place Circulation/accès par le stationnement de l'église et Place du Commerce Insuffisance de stationnement sur le terrain, diminution du nombre de cases commerciales disponibles	50%	3,5	Accès par deux rues publiques dont une collectrice Sens unique sur Arnaud Multimodale en place Grande capacité de stationnement	100%	7	Accès par une rue publique collectrice et le boulevard Sens unique sur le boulevard Grande capacité de stationnement Multimodale présent par Retty	100%	7	Accès par deux rues dont une à vocation principalement résidentielle + présence d'une école Nouveau flux de trafic par Cartier Espace de stationnement limité Multimodale absent	80%	5,6	Accès par le boulevard (2 entrées possibles) et possibilité par Kégaska actuellement à vocation résidentielle et voie d'accès par Jolliet Multimodale en place Capacité suffisante de stationnement	80%	5,6	Accès par deux rues publiques collectrices Jolliet et Napoléon Multimodale possible à proximité Capacité de stationnement suffisante	100%	7
	<b>Service d'incendie (4)</b>	Accès par une rue et stationnement commercial Difficultés pour voies prioritaires	80%	3,2	Accès par deux rues Aménagement de la voie prioritaire possible	100%	4	Accès par deux rues Aménagement de la voie prioritaire possible	100%	4	Accès par deux rues Accès prioritaire difficile, terrain exigü	80%	3,2	Accès possible par trois rues Accès prioritaire présent et possible	100%	4	Accès par deux rues Accès prioritaire possible	100%	4
	<b>Modification réglementaire - Zonage (3)</b>	Aucune modification nécessaire	100%	3	Modification nécessaire	80%	2,4	Aucune modification nécessaire	100%	3	Aucune modification nécessaire	100%	3	Aucune modification nécessaire	100%	3	Aucune modification nécessaire	100%	3
	<b>Intégration au milieu - Localisation stratégique (6)</b>	Revitalise le bas de la Ville - P.P.U. Dans l'axe de planification institutionnel de Père-Divet Voisinage commercial, institutionnel et récréatif Notion de centralité au milieu urbain Impact vue sur la baie pour les commerces	80%	4,8	Revitalise le bas de la Ville P.P.U. Pas dans l'axe institutionnel de Père-Divet Voisinage mixte résidentiel, industriel, institutionnel et commercial Désaxé par rapport à la notion de centralité Peu d'impact sur la vue	80%	4,8	Ne contribue pas à la revitalisation du bas de la Ville Pas dans l'axe institutionnel de Père-Divet Voisinage résidentiel au sud, milieu peu structuré Très décentré par rapport au milieu urbain Pas d'effet moteur sur d'autres fonctions urbaines	30%	1,8	Statu quo par rapport à la revitalisation du bas de la Ville Dans l'axe de planification institutionnel de Père-Divet Intégration fragile en milieu résidentiel sensible Maintien de la notion de centralité Difficulté de mise en valeur du bâtiment et de sa place publique - terrain exigü	50%	3	Ne contribue pas à la revitalisation du bas de la Ville Dans l'axe de planification institutionnel de Père-Divet Forme un noyau institutionnel fort Notion de centralité en milieu urbain - force, anime cette portion du centre-ville Structure le boulevard Laure, dynamique commerciale et permet de mettre en valeur le bâtiment de la salle de spectacles (façade animée plutôt que derrière le bâtiment C.S.R.)	80%	4,8	Ne contribue pas à la revitalisation du bas de la Ville Dans l'axe de planification institutionnel de Père-Divet Forme un noyau institutionnel fort Notion de centralité en milieu urbain Contexte résidentiel en façade	80%	4,8
2		Terrain étroit ne permettant pas une façade généreuse en front de la baie			Amélioration visuelle du secteur Bâtiment résidentiel obstruant partiellement la vue vers la baie								Contexte résidentiel à l'ouest de Kégaska			Insertion en milieu commercial - de service avec bâtiment de gabarit semblable (Palais de Justice, édifice 560)			

SERVICES MUNICIPAUX (15 points)		AVENUE ARNAUD (ANCIENNE MAISON BOUDREULT)		TERRAIN INTERSECTION AVENUE ARNAUD / RUE MALTAIS		TERRAIN INTERSECTION BOULEVARD LAURE / RUE RETTY		PARC DES AÎNÉS (AVENUE DE QUEN, face HDV)		CENTRE SOCIO-RÉCRÉATIF (BOUL. LAURE / emplacement TENNIS)		Secteur Centre socio-récréatif INTERSECTION JOLLIET / NAPOLÉON (emplacement SOCCER)							
3	Déplacement de services existants (4)	La note de 30% s'explique par l'existence de conduites sanitaires et pluviales à relocaliser	30%	1,2	Aucun service à déplacer	100%	4	Aucun service à déplacer	100%	4	Aucun service à déplacer	100%	4	Aucun service à déplacer	100%	4			
	Travaux de raccordement des entrées de service (5)	La note de 30% reflète la difficulté d'effectuer les travaux dans la rue où il y a beaucoup de conduites : égout sanitaire, égout pluvial, aqueduc, refoulement sanitaire de la station de pompage SP-3 vers B-1, émissaire de B-1 vers le fleuve au niveau de la station de pompage SP-3	30%	1,5	Si on veut être conséquent, cette note devrait également être de 30% tout comme la Maison Boudreault et ce, pour les mêmes raisons.	30%	1,5	Défis importants (surtout financier) raccordement nécessiterait la construction de deux nouvelles rues (A et B) qui seront situées entre le boulevard Laure et Kégaska	0%	0	Aucun défi à relever 100%	100%	5	Complexité pour le raccordement aux services versus permission au Ministère des transports (via le boul. Laure), gestion de circulation, signalisation et durée des travaux	50%	2,5	Raccordement sur la rue Napoléon et Jolliet ne représente aucun défi. Celui de Jolliet coûterait plus cher puisque nous devons traverser le terre-plein	100%	5
	Disponibilité des trois services (6)	La note de 50% est due également à la complexité de rejoindre les conduites de service à travers autant de conduites.	50%	3	La note complète puisque les services sont disponibles sur deux rues.	100%	6	Construction de deux nouvelles rues A et B, travaux assujettis à la demande de certificat auprès du MELCC  Prévoir une station de pompage (non recommandée en début de réseau)  Aqueduc des deux rues sera bouclé avec Laure et Retty  Pluvial : à cause de la pente, recommandé de se raccorder rue Retty  Sanitaire : Station de pompage peu recommandée	0%	0	Services disponibles et aucun défi à relever 100%	100%	6	Services disponibles sur Jolliet ou Laure	100%	6	Services disponibles sur Jolliet et Napoléon	100%	6
GESTION DE PROJET (10 points)		AVENUE ARNAUD (ANCIENNE MAISON BOUDREULT)		TERRAIN INTERSECTION AVENUE ARNAUD / RUE MALTAIS		TERRAIN INTERSECTION BOULEVARD LAURE / RUE RETTY		PARC DES AÎNÉS (AVENUE DE QUEN, face HDV)		CENTRE SOCIO-RÉCRÉATIF (BOUL. LAURE / emplacement TENNIS)		Secteur Centre socio-récréatif INTERSECTION JOLLIET / NAPOLÉON (emplacement SOCCER)							
4	Décal (5)	Pas de délai d'acquisition  Délai pour relocalisation des services	80%	4	Délai pour acquisition  Délai pour démolition/déplacement de bâtiments Délai si contamination	0%	0	Pas de délai d'acquisition  Délai pour CA prolongement des services  Aucun délai sauf prolongation des services	80%	4	Pas de délai d'acquisition  Aucun délai sauf démolition local Scouts	80%	4	Pas de délai d'acquisition  Aucun délai sauf démolition des terrains de tennis	50%	2,5	Pas de délai d'acquisition  Aucun délai, si infrastructures sportives déjà déplacées	50%	2,5
	Économie d'échelle (services regroupés) (5)	Infrastructures regroupées, stationnement, affichage, gestion	50%	2,5	Proximité de la promenade	30%	1,5	Aucune économie d'échelle	0%	0	Peu d'économies d'échelles	50%	2,5	Économies d'échelles importantes (entretien, stationnement, affichage, gestion)	100%	5	Économies d'échelles importantes (entretien, stationnement, affichage, gestion)	80%	4

ENVIRONNEMENT (10 points)	AVENUE ARNAUD (ANCIENNE MAISON BOUDREault)	TERRAIN INTERSECTION AVENUE ARNAUD / RUE MALTAIS	TERRAIN INTERSECTION BOULEVARD LAURE / RUE RETTY	PARC DES AÎNÉS (AVENUE DE QUEN, face HDV)	CENTRE SOCIO-RÉCRÉATIF (BOUL. LAURE / emplacement TENNIS)	Secteur Centre socio-récréatif INTERSECTION JOLLIET / NAPOLÉON (emplacement SOCCER)						
5	<b>Bruit / nuisance (4)</b> Impact faible zone mixte et de rassemblement Génératrice : zone résidentielle à plus de 30 mètres - peu de choix d'espace - impact visuel	100% 4	Impact faible zone mixte et présence industrielle à proximité Génératrice : usage résidentiel en face - espace de distanciation possible	100% 4	Impact important, insertion en milieu résidentiel de faible densité Génératrice : impact important - zone résidentielle	30% 1,2	Impact modéré par la présence de la zone résidentielle à l'ouest de Kégaska Génératrice : impact modéré par la présence de la zone résidentielle - écran acoustique possible	80% 3,2	Impact faible par la présence de la zone résidentielle en face Génératrice : impact faible par la présence de la zone résidentielle - espace de distanciation possible	80% 3,2		
	<b>Conflit d'usage (4)</b> Usages compatibles Partage de stationnement pouvant devenir problématique (projets à venir) et usages commerciaux	80% 3,2	Usages moyennement compatibles (industriel et résidentiel) Grandeur de terrain permettant l'intégration paysagère harmonieuse	80% 3,2	Usages compatibles (secteur sans orientation claire) Grandeur de terrain permettant l'intégration paysagère harmonieuse Présence d'une zone résidentielle à tenir compte dans l'aménagement du site	100% 4	Usage moyennement compatible - résidentiel faible densité Gabarit de bâtiment important versus unifamiliale à 1 étage avec marges de recul variées Distanciation des aires de stationnement impossible - nuisances diverses possibles Nuisance visuelle par la présence des équipements (bacs, génératrice, phares de voitures, etc.)	30% 1,2	Usage compatible avec un usage récréatif et administratif Usage moyennement compatible pour la portion ouest du site - usage résidentiel Acceptabilité sociale pour accès par la rue Kégaska	80% 3,2	Usage compatible avec un usage récréatif et administratif du secteur Très peu d'impact pour la zone résidentielle en face du site	80% 3,2
	<b>Changements climatiques - mesures d'urgence (2)</b> Risque important, rehaussement du niveau marin Terrain en bordure d'une rue riveraine, coupure de services possible Positionnement n'est pas central	30% 0,6	Risque important, rehaussement du niveau marin Terrain en bordure d'une rue riveraine, coupure de services possible Positionnement n'est pas central	30% 0,6	Aucun impact ou menaces à proximité Terrain très accessible et central Radio amateur à proximité	100% 2	Risque moyen Près de l'hôpital Bonne accessibilité routière Fuite d'ammoniac possible / aréna	80% 1,6	Espace central Espace très accessible Gestion facilitée par la proximité des infrastructures Fuite d'ammoniac possible / aréna	80% 1,6	Espace central Espace très accessible Gestion facilitée par la proximité des infrastructures Fuite d'ammoniac possible / aréna	80% 1,6

IMPACTS SOCIAUX (15 points)	AVENUE ARNAUD (ANCIENNE MAISON BOUDREault)	TERRAIN INTERSECTION AVENUE ARNAUD / RUE MALTAIS	TERRAIN INTERSECTION BOULEVARD LAURE / RUE RETTY	PARC DES AÎNÉS (AVENUE DE QUEN, face HDV)	CENTRE SOCIO-RÉCRÉATIF (BOUL. LAURE / emplacement TENNIS)	Secteur Centre socio-récréatif INTERSECTION JOLLIET / NAPOLÉON (emplacement SOCCER)						
6	<b>Impact sur le milieu socio-récréatif (15)</b> Impact social : Diminue l'attrait de la terrasse pour la Micro-Brasserie Moins d'espaces de stationnement pour les activités et événements récréatifs Revoir le plan du site pour Le Vieux-Quai en fête (jeux gonflables, etc.) Permet l'utilisation d'un site laissé inoccupé depuis la démolition de la Maison Boudreault Faire revitaliser le milieu par le support des activités récréatives présentes	50% 7,5	Amélioration de la vitrine pour les touristes Augmente la fierté des résidents et citoyens par la mise en valeur des espaces verts Impact social : Revitalise un milieu défavorisé	100% 15	Aucun impact pour le milieu récréatif Impact social : Enlève une bande de végétation derrière les maisons de la rue Kégaska, donc possible potentiel récréatif	80% 12	Peu de parcs accessibles dans le quartier pour les jeunes en période hivernale lors de forts vents Obligation de remplacer le local des Scouts Perte d'un parc utilisé pour des activités sociales et sportives Impact social : Seul parc à proximité de l'hôpital	50% 7,5	Les terrains de jeux perdraient beaucoup d'espaces verts Plus de circulation autour du site Possibilité de devoir déplacer une partie des terrains de jeux vers un autre site Augmentation des coûts de location de locaux pour les camps de jour Perte d'espaces verts le long du boulevard qui en compte déjà peu	30% 4,5	La combinaison de l'Hôtel de Ville + 1 aréna enlèvera tous les terrains de soccer au centre-ville Plus aucune possibilité d'événements d'envergure ou rassemblements près des installations au centre ville Possibilité de devoir déplacer une partie des terrains de jeux vers un autre site Éloignement des bâtiments de service et parcs, espaces verts, cégep, nécessitera un troisième lieu d'activités extérieures avec bâtiment pour la machinerie Ajout de machinerie pour entretenir les espaces verts	0% 0