



MUNICIPALITÉ DES CANTONS UNIS DE
STONEHAM-ET-TEWKESBURY

Appel de projets

Numéro 2020-01

Construction d'un complexe sportif

Le 16 janvier 2020

1. Sommaire

La municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury souhaite recevoir de la part d'investisseurs, promoteurs ou entreprises spécialisées, des propositions de projets pour la construction d'un complexe sportif pouvant inclure une patinoire, une piscine et/ou des installations sportives complémentaires à Stoneham-et-Tewkesbury.

Le terrain de 19 464,6 m² est la propriété de la Municipalité. Celle-ci est disposée à en faciliter l'accès à l'entreprise dont le concept sera retenu au moyen d'un bail emphytéotique ou éventuellement d'autres formes de cession.

Il n'y a pas de contraintes particulières que la Municipalité cherche à imposer au promoteur quant à la localisation du complexe sportif sur le terrain, si ce n'est le respect de l'ensemble des programmes et des règles à respecter en matière de stationnement et accès véhiculaire tous présentés en annexe.

La municipalité cherche à promouvoir les saines habitudes de vie de ses résidents et ainsi à mettre à la disposition de ses citoyens un équipement leur permettant la pratique de sports tels que les activités de glace, aquatiques, le dek hockey, le soccer, la gymnastique, les arts du cirque ou toute autre activité sportive, selon le projet proposé.

Ce projet de construction d'un complexe sportif pouvant inclure une patinoire, une piscine et/ou des installations sportives complémentaires à Stoneham-et-Tewkesbury pourra s'appuyer sur une infrastructure de services et de commerces déjà en place aux environs et bénéficier d'un positionnement de choix, au centre du cœur villageois tout en bénéficiant d'une très grande accessibilité aux marchés populeux de la grande région de Québec, grâce à l'autoroute 73 Nord.

Le concept de complexe sportif pouvant inclure une patinoire, une piscine et/ou des installations sportives complémentaires à Stoneham-et-Tewkesbury doit être d'une taille suffisante et d'une grande qualité et unicité pour qu'il soit susceptible d'attirer une clientèle importante. De plus, il doit miser sur une intégration harmonieuse au patrimoine naturel environnant. Le projet devra de plus être générateur d'emplois nouveaux et de qualité.

Toute entreprise ou tout investisseur désirant soumettre un projet de construction d'un complexe sportif pouvant inclure une patinoire, une piscine et/ou des installations sportives complémentaires à la municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury devra signifier l'intérêt pour ce projet et soumettre un bref descriptif du concept envisagé. Il pourra ensuite, au besoin, solliciter une rencontre avec les autorités municipales pour obtenir plus d'informations et procéder à une visite des lieux. Il devra enfin proposer un concept préliminaire.

Si le concept élaboré est accepté, l'entreprise retenue devra conduire une étude de faisabilité pour valider les différents aspects du projet autant en termes de coûts, de fréquentation et de revenus et proposer un plan d'affaires qui précisera les conditions de rentabilité et de financement du projet.

Le projet que recherche la municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury est un projet unique, fort et attractif, capable d'offrir été comme hiver un équipement et une expérience de qualité. On souhaiterait y trouver tout d'abord les équipements requis pour la pratique des sports de glace et d'autres sports.

Libre donc aux investisseurs de proposer des activités complémentaires et des équipements requis pour leur pratique, ou même d'offrir des locaux dans lesquels la municipalité pourrait y trouver une fonction municipale.

2. Contexte

La municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury souhaite recevoir de la part d'investisseurs, promoteurs ou entreprises privés des propositions de projets pour la construction d'un complexe multisports intergénérationnel à Stoneham-et-Tewkesbury.

À cette fin, elle a décidé de procéder à un appel de projets pour la construction de ce centre multisports intergénérationnel auprès d'entreprises et investisseurs, afin de développer et mettre en œuvre un concept novateur et attractif.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury sise sur les bords de la [rivière des Hurons](#) est encaissée dans un décor boisé et accidenté, constitué du massif laurentien, à la limite nord de Québec dont elle est distante de 25 km (de son centre-ville). La partie propre à Tewkesbury est parcourue par les eaux de la [rivière Jacques-Cartier](#). De très nombreux lacs parsèment le paysage: lacs Beaumont, des Deux-Truites, Drouin, Durand, Lagon, Marcotte, Saint-Vincent, Saint-Guillaume, Savard, des Ventres Rouges, de même que plusieurs rivières: [Jacques-Cartier](#), à l'Épaulé, des Hurons et du Hibou. Au sud, une petite section de la municipalité est riveraine au [lac St-Charles](#) et une autre au lac Clément. Finalement, notons qu'on retrouve sur le territoire de très nombreux monts de 700 à 900 m dont les plus connus sont les monts: Wright, Hibou, à l'Épaulé et de la Cachée.

Le territoire de la Municipalité s'étend sur 685,2 km² (superficie totale) constituant ainsi l'un des territoires municipaux les plus étendus au Québec. Le secteur est caractérisé par la prédominance du couvert forestier : 93% du territoire est recouvert de forêt. La vocation plus touristique de la région s'est notamment confirmée avec l'ouverture de la station touristique de Stoneham en 1963, puis du parc national de La Jacques-Cartier en 1981.

Située à une vingtaine de minutes au nord de la ville de Québec et à l'entrée de la réserve faunique des Laurentides, la localisation stratégique de la Municipalité permet à une majorité d'adultes résidents d'aller travailler « en ville » tout en conservant une qualité de vie élevée et un accès facile à la nature. Le terrain projeté pour accueillir un complexe sportif se situe au centre de la Municipalité, dans un pôle formé par un ensemble institutionnel et commercial où on retrouve également l'école accueillant plus de 900 élèves.

SITUATION ACTUELLE

Population :
(décret de population 2020)

9 088

Répartition (%) de la population par groupe d'âge
(recensement 2016) :

0 à 14 ans :	22.5 %
15 à 64 ans :	67,3 %
65 ans et plus :	10.2 %

Plusieurs activités sportives et culturelles sont offertes par la Municipalité aux résidents et de nombreux événements sont organisés tout au long des saisons, tels que le Marché public estival, le Marché de Noël, des activités culturelles et des événements sportifs comme le Défi Pierre Lavoie ou le Défi Leucan. La bibliothèque propose également une diversité d'activités permettant de rejoindre plusieurs clientèles.

On retrouve actuellement à Stoneham-et-Tewkesbury plusieurs équipements de loisirs :

Équipements municipaux

- Trois patinoires extérieures ;
- Divers parcs de quartiers à vocations locales ou municipales pouvant inclure des équipements récréatifs (modules de jeux, terrain de volley-ball, terrains de pétanques, sentiers en montagne, pumptrack, etc.) ;

Équipements privés

- [Terrain de golf](#) ;
- [La station touristique Stoneham](#) (ski et snowboard)
- [École de sports acrobatique](#)
- [Un centre de glissades](#)
- [Un centre d'équitation et de rafting](#)

La [Réserve faunique des Laurentides](#) , gérée par la SEPAQ se situe au nord de la Municipalité et le Parc National de la Jacques-Cartier est en partie sur notre territoire.

3. Le terrain : dimension et zonage

Le terrain (Lots : 5 613 393, 5 627 260, 5 627 261, 5 662 688) sur lequel le projet de complexe sportif peut être implanté est d'une superficie approximative de 19 000 m².

- L'aire constructible est d'environ 16 000 m² ;
- Situé dans la zone PI-209 ;
- Desservi par les services municipaux d'aqueduc et d'égouts ;
- En bordure d'un chemin public.

4. Les paramètres du concept recherché

- Le concept de complexe sportif pouvant inclure une patinoire, une piscine et/ou des installations sportives complémentaires doit être d'une taille suffisante et d'une grande qualité et unicité pour qu'il soit susceptible d'attirer une clientèle importante de la MRC de La Jacques-Cartier et d'une partie de la population résidant dans le nord de la grande région de Québec.
- Le projet que recherche la municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury est un projet unique, fort et attrayant, capable de devenir une référence et un lieu recherché.
- Libre aux investisseurs de proposer les activités et équipements complémentaires qu'ils jugent intéressants.
- Évidemment, le concept devra s'appuyer sur une entreprise de type commercial financée de façon privée.
- L'expérience proposée devra être quatre saisons.
- Le projet devra être générateur d'emplois nouveaux et de qualité.
- Des valeurs de développement durable et une empreinte carbone réduite seront recherchées.
- L'emplacement est offert sous la forme d'emphytéose ou cession.

5. Comment proposer un projet

Étapes pour proposer un projet

Étapes

Toute entreprise ou tout investisseur désirent soumettre un projet pour la construction d'un complexe sportif pouvant inclure une patinoire, une piscine et/ou des installations sportives complémentaires à la municipalité de Stoneham-et-Tewkesbury devra procéder selon les étapes suivantes :

- **Étape 1** : Signifier par courriel l'intérêt pour ce projet et soumettre un bref descriptif du concept envisagé au plus tard le **10 février 2020 avant 16h** ;
- **Étape 2** : Au besoin et sur prise de rendez-vous, rencontre avec les autorités municipales : pour obtenir plus d'informations et procéder à une visite des lieux ;
- **Étape 3** : Proposer un concept préliminaire au plus tard le **24 février 2020 avant 16h**, qui devra décrire :
 - La vision de développement envisagé;
 - Les éléments clés du concept;
 - Son ampleur et un ordre de grandeur de l'investissement;
 - L'expérience proposée aux visiteurs;
 - Les clientèles cibles;
 - L'achalandage visé.

À la suite de l'analyse du comité de sélection, la municipalité fera des commentaires sur les concepts préliminaires proposés et signifiera aux promoteurs son souhait de recevoir ou non un concept élaboré.

- **Étape 4** : Proposer un concept élaboré :
Pour les projets de concept retenus, il sera demandé de proposer un concept élaboré précisant :
 - Les composantes détaillées du projet;
 - Un descriptif détaillé des infrastructures physiques;
 - Les paramètres d'implantation sur le site;
 - Les investissements requis;
 - Les clientèles et l'achalandage prévus;
 - La gestion de l'expérience quatre-saisons;
 - La structure de financement envisagée ;
 - Les emplois créés.
- **Étape 5** : Mener une étude de faisabilité et un plan d'affaires.

Si le concept élaboré est accepté, l'entreprise retenue devra conduire une étude de faisabilité pour valider les différents aspects du projet autant en matière de coûts, de fréquentation et de revenus et proposer un plan d'affaires qui précisera les conditions de rentabilité et de financement du projet.

Toute demande de renseignements et soumission d'intérêt (**Étape 1**) doit être soumise, au plus tard le 10 février 2020 avant 16h, par écrit à madame Gaétane Deschênes, directrice du Service des Loisirs, de la culture et de la vie communautaire par courriel au gdeschenes@villestoneham.com.

Dans un esprit d'équité, les questions et réponses (et les addendas, le cas échéant) aux questions seront transmises par écrit à tous les proposants qui auront manifesté une intention de soumettre un projet. La Municipalité se réserve le droit, s'il y a lieu, d'expliquer, de modifier ou de compléter les documents d'appel de projets déjà en circulation avant la date limite de réception des projets et, le cas échéant, de modifier la date limite de réception des projets au moyen d'addendas.

Visite des lieux

Avant de déposer un projet, il est possible en tout temps de visiter les lieux en contactant Gaétane Deschênes, directrice du Service des Loisirs, de la culture et de la vie communautaire, 418 848-2381, poste 323 ou par courriel au gdeschenes@villestoneham.com. Il incombe à chaque investisseur de procéder lui-même aux démarches menant à la visite du site. L'investisseur a la responsabilité de constater l'état des lieux, des installations existantes, des constructions et des ouvrages souterrains accessibles situés sur les lieux ou à proximité qui seraient touchés par les travaux prévus.

Documentation et informations fournies par la Municipalité

Le présent document d'appel de projets est pourvu d'informations de base qui sont nécessaires à la préparation de la proposition de projet concernant la construction d'un complexe multisports.

L'information est soumise à titre de renseignement seulement. Il incombe à chacun des proposants de faire préciser par ses propres moyens toutes informations ou données qu'il juge à propos. Il incombe également à chacun des proposants de s'informer des normes réglementaires applicables en fonction du projet qu'il souhaite réaliser en consultant les Services techniques et d'urbanisme de la Municipalité de Stoneham-et-Tewkesbury et en vérifiant les lois applicables auprès des autorités fédérales et provinciales.

Attentes et critères de la municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury

Les projets seront évalués par un comité de sélection selon les critères suivants :

- **Qualitatifs :**
 - Originalité et innovation du projet;
 - Qualité et cohérence générale de la proposition;
 - Complémentarité du projet avec la vocation souhaitée par la Municipalité;
 - Envergure des équipements proposés ;
 - Porte-folio du proposant démontrant son expertise en la matière
 - Intégration de valeurs en développement durable et empreinte carbone réduite
 - Expérience quatre-saisons;
 - Autres éléments forts non prévus.

- **Quantitatifs :**
 - Création d'emplois : quantité et qualité;
 - Capacité d'accueil;
 - Valeur totale de l'investissement;
 - Coût de réalisation;
 - Frais d'exploitation ;
 - Vérification des capacités financières;
 - Échéancier des travaux

Proposition de concept préliminaire

Doivent apparaître dans la proposition de concept :

- Le nom et l'adresse du ou des promoteur(s) et professionnel(s) ayant travaillé à la préparation des plans et des documents;
- Une ébauche du coût du projet et du montage financier;
- Une vérification des capacités financières;
- La création d'emplois et le type d'emplois prévus;
- Un porte-folio du proposant démontrant son expertise en la matière;
- Un échéancier des travaux.

Dépôt des projets préliminaires

Les propositions de projet (**Étape 3**) doivent être remises en format électronique au plus tard le 24 février 2020 avant 16h, à madame Gaétane Deschênes, directrice du Service des Loisirs, de la culture et de la vie communautaire par courriel au gdeschenes@villestoneham.com.

Acceptation de projets

Un comité de sélection procédera à l'évaluation de tous les concepts préliminaires reçus à partir des critères qualitatifs et quantitatifs définis et énumérés préalablement.

Chacun des projets est évalué individuellement par les membres du comité, et pour chaque critère, un nombre de points lui est alloué suivant une grille d'évaluation.

Ensuite, l'évaluation de chacun des projets est reprise par le comité afin de parvenir à un consensus sur le nombre de points alloués pour chaque critère sur la grille d'évaluation de chaque projet. Pour chacun des projets, une fois tous les critères évalués, le comité additionne les points obtenus.

La Municipalité de Stoneham-et-Tewkesbury n'est tenue d'accepter aucun projet soumis. Elle se garde le droit de les rejeter tous et d'en demander de nouveaux, si elle le juge à propos, et ce, sans encourir aucune obligation envers le ou les proposant(s).

Absence de recours

Aucun recours n'est recevable contre la Municipalité ou ses représentants et les membres du conseil municipal pour quelque cause que ce soit découlant notamment :

- De la préparation, de la présentation ou de la réception de la proposition;
- De la sélection des promoteurs ou encore de l'octroi du mandat.

Échéancier

- Date limite pour signifier votre intérêt : 10 février 2020 avant 16h
- Date limite pour recevoir votre projet (étapes 1 à 3) : 24 février 2020 avant 16h
- Annonce du ou des projets retenus : 10 mars 2020 avant 16h

Jusqu'à la date limite fixée pour recevoir les projets, la Municipalité de Stoneham-et-Tewkesbury se réserve le droit de solliciter plusieurs promoteurs au moyen d'autant d'avis et d'actions de promotion qu'il en faut pour obtenir le plus grand nombre de propositions de projets.

Avis de non-responsabilité

Les différentes données et le contenu apparaissant dans ce document et dans les annexes sont fournis à titre de renseignement seulement, et la Municipalité de Stoneham-et-Tewkesbury ne peut en garantir l'exactitude.

Confidentialité

Tous les renseignements apparaissant dans les propositions de projets seront tenus pour confidentiels. On ne pourra divulguer que le nom du proposant.

Annexe : Vue aérienne du terrain et lien vers la carte interactive de la Municipalité

Vue aérienne



[Cliquer ici pour accéder à la carte interactive](#)