



**SAINTE-THÉRÈSE**

*Ville d'arts, de culture et de savoir*

PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA PLACE DU THÉÂTRE GEORGES



AVRIL 2026

## Table des matières

Table des matières .....	I
1. Instructions aux proposants .....	3
1.1. Mise en contexte et objectifs du projet .....	3
1.2. Définitions des termes .....	4
1.3. Demande de renseignements .....	4
1.4. Visite des lieux .....	4
1.5. Règles de présentations des propositions.....	5
1.6. Éligibilité du proposant .....	5
1.7. Langue des communications.....	5
2. Informations et exigences particulières .....	6
2.1. Programme d'aménagement.....	6
2.1.1. Localisation du terrain .....	6
2.1.2. Adresses civiques et désignations cadastrales .....	7
2.1.3. Cadres physiques – Superficie et dimensions.....	8
2.1.4. Services publics .....	9
2.1.5. Servitudes .....	9
2.1.6. Conditions du sol.....	9
2.2. Cadre fonctionnel .....	9
2.2.1. Zonage en vigueur et vocation potentielle.....	9
2.2.2. Usage recherché.....	10
2.2.3. Implantation, superficie et rapport d'occupation .....	10
2.2.4. Expression architecturale .....	10

2.2.5.	Hauteur et nombre d'étages.....	11
2.2.6.	Stationnement.....	11
2.2.7.	Aménagement du terrain.....	11
2.2.8.	Branchements et raccordement des services .....	11
2.3.	Conditions prévalentes au dépôt d'une proposition.....	11
2.3.1.	Frais encourus .....	11
2.3.2.	Prix du terrain.....	12
3.	Processus et dépôt des propositions .....	12
3.1.	Documents livrables suite à l'acceptation d'une proposition .....	12
3.2.	Réception des propositions .....	13
4.	Processus d'attribution.....	13
4.1.	Évaluation .....	13
4.2.	Méthodologie.....	14
4.2.1.	Évaluation des propositions .....	14
4.2.2.	Critères de sélection qualitative .....	14
4.2.3.	Attribution .....	15
4.2.4.	Obligations du promoteur.....	15
4.3.	Exonération de responsabilité et compensation en cas d'interruption du processus de vente	16
5.	Suite du processus et conditions de vente.....	17

## 1. Instructions aux proposant

### 1.1. Mise en contexte et objectifs du projet

Dans un contexte de mise en valeur et de maintien de la vitalité de son centre-ville, la Ville de Sainte-Thérèse, propriétaire du site de la place du théâtre Georges, entend vendre le terrain à des fins de requalification urbaine. En raison de son emplacement stratégique et dans une volonté d'orienter le type de développement dans le secteur du Village, la Ville de Sainte-Thérèse souhaite baliser les conditions d'intégration d'une nouvelle construction.

La Ville de Sainte-Thérèse souhaite recevoir des propositions d'achat du terrain compatibles avec les conditions énoncées dans le présent document. Par la suite, si une proposition est retenue par le Conseil, le proposant (acheteur, promoteur) devra déposer un concept architectural distinctif répondant également aux exigences du présent document. La Ville soumet la vente conditionnelle du terrain au dépôt et à la validation d'une proposition de projet permettant de requalifier et de dynamiser ce terrain et ce secteur de la rue Turgeon. Le projet devra par conséquent refléter une **vision d'avenir tout en tenant compte du passé**, le tout dans une optique de développement durable.

La Ville ne s'engage à accepter aucune des propositions reçues et n'assume aucune obligation de quelque nature que ce soit envers le ou les proposant. La Ville n'est pas tenue de motiver l'acceptation ou le rejet de toute proposition. La Ville conserve le pouvoir de choisir librement la proposition qui lui apparaît la plus appropriée.

De plus, la Ville se réserve le droit de négocier avec le proposant de son choix les caractéristiques du projet proposé, sans aucune restriction.

Le dépôt d'une proposition et l'étude de celle-ci par la Ville ne confèrent aucun droit au proposant à l'égard du lot. Le proposant n'a droit à aucun dédommagement pour les frais engagés pour la préparation de sa proposition.

## **1.2. Définitions des termes**

### **Place du théâtre Georges**

Appellation municipale de l'immeuble mis en vente par le présent appel de propositions.

### **Proposant**

Il s'agit de la personne (physique ou morale) ou du groupe qui dépose une proposition de concept en réponse au présent appel de propositions.

### **Responsable municipal du dossier**

Il s'agit du greffier de la Ville de Sainte-Thérèse, M. Philippe Huot, joignable au [p.huot@sainte-therese.ca](mailto:p.huot@sainte-therese.ca) ou au (450) 434-1440, poste 2230.

### **Terrain**

Signifie le terrain identifié par le présent appel de propositions et communément appelé Place du théâtre Georges.

### **Ville**

La Ville de Sainte-Thérèse, personne morale de droit public, légalement constituée, ayant son principal établissement au 6, rue de l'Église Sainte-Thérèse (Québec) J7E 3L1.

## **1.3. Demande de renseignements**

Toutes les demandes de renseignements concernant le présent document d'appel de propositions doivent être acheminées exclusivement à M. Philippe Huot, greffier, au [p.huot@sainte-therese.ca](mailto:p.huot@sainte-therese.ca) ou au (450) 434-1440, poste 2230.

## **1.4. Visite des lieux**

Tout promoteur, entrepreneur ou professionnel peut visiter en tout temps le site concerné. Il est également possible de visiter le site en compagnie d'un représentant municipal. Il est alors

nécessaire de prendre rendez-vous avec le responsable municipal du dossier ou un représentant qu'il aura désigné.

### **1.5. Règles de présentations des propositions**

Le proposant sera entièrement responsable de la livraison de sa proposition, le tout suivant les modalités indiquées ci-après.

Le processus de sélection se décline comme suit :

1. Évaluation de la proposition par le responsable municipal du dossier ;
2. Évaluation de la proposition par le Conseil municipal ;
3. Élaboration et dépôt d'une proposition détaillée par le proposant ;
4. Vente du terrain, conditionnelle à la réalisation de la proposition soumise dans un délai déterminé.

### **1.6. Éligibilité du proposant**

Au cours des deux (2) années précédant le dépôt de sa proposition, le proposant ne doit pas avoir fait l'objet d'une évaluation de rendement insatisfaisant de la part de la Ville de Sainte-Thérèse, d'une résiliation de contrat en raison de son défaut d'en respecter les conditions ou avoir omis de donner suite à une soumission, proposition ou à un contrat.

### **1.7. Langue des communications**

Le français est la langue de travail. Toutes les communications écrites ou verbales relatives à la réalisation du projet devront se faire en français. Tous les documents ou dessins que le proposant remettra à la Ville devront être rédigés en français.

## 2. Informations et exigences particulières

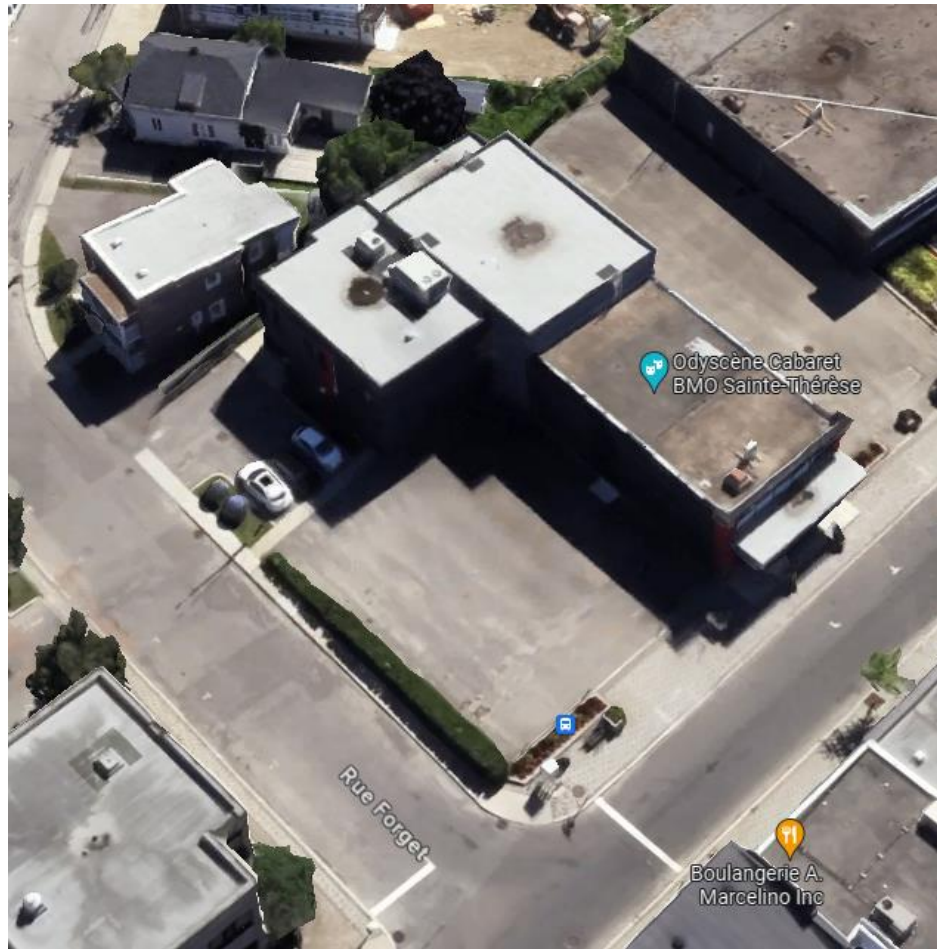
### 2.1. Programme d'aménagement

#### 2.1.1. Localisation du terrain

Le terrain ciblé est localisé sur la rue Turgeon, à l'intersection sud de la rue Forget. Le secteur est situé au nord de l'autoroute 640, à l'ouest du boulevard du Curé-Labelle (route 117) et à l'est de l'autoroute 15 (autoroute des Laurentides). Le secteur est principalement composé d'immeubles commerciaux ainsi que de bâtiments résidentiels multifamiliaux d'âges et de styles variés et de bâtiment à vocation mixte, résidentiel avec rez-de-chaussée commercial.

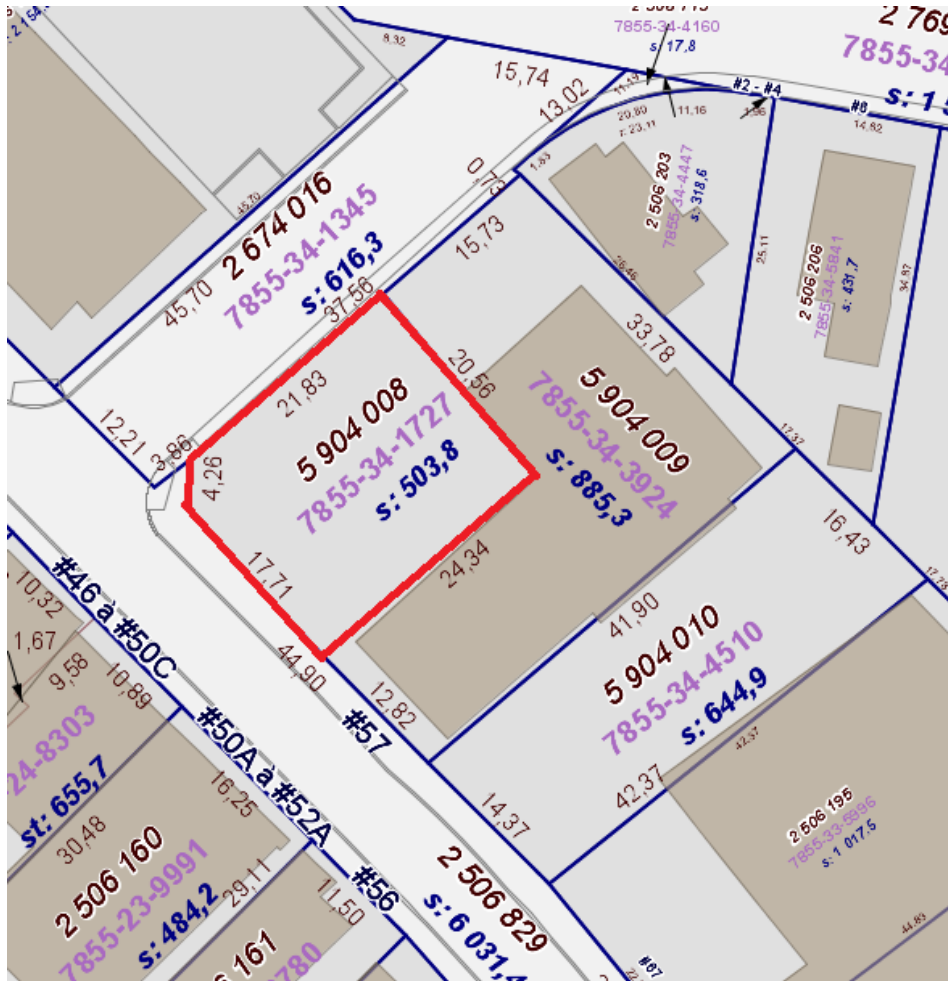
La rue Turgeon offre un achalandage soutenu puisqu'elle mène au centre-ville et constitue une des artères commerciales de la municipalité. À l'intérieur d'un périmètre de 500 mètres, nous retrouvons des écoles primaires, des écoles secondaires, le collège Lionel-Groulx, des églises, plusieurs commerces ainsi que la gare de train et le terminus d'autobus. Le lot est adjacent au Cabaret BMO, d'une capacité de jusqu'à 350 places.





### 2.1.2. Adresses civiques et désignations cadastrales

Numéro de lot	Adresse civique	Superficie du terrain
5 904 008	rue Turgeon	± 503,8 m <sup>2</sup>



Puisque le lot est vacant, il n'y a pas d'adresse civique, mais il est le voisin de gauche du Cabaret BMO, situé au 57, rue Turgeon.

### 2.1.3. Cadres physiques – Superficie et dimensions

Le terrain se compose d'un lot d'une superficie totale approximative de 503,8 m<sup>2</sup>. Le terrain a une mesure frontale de 17,11 m mètres sur la rue Turgeon, de 21,83 m mètres sur la rue Forget. Le lot a une profondeur maximale d'environ 24 mètres et une largeur maximale d'environ 20,56 mètres.

#### **2.1.4. Services publics**

L'emplacement jouit des services d'aqueduc et d'égouts offerts par la Ville de Sainte-Thérèse et ils sont complètement affranchis. Le promoteur devra cependant procéder à ses branchements aux réseaux municipaux, à ses frais et selon les spécifications de la Ville.

#### **2.1.5. Servitudes**

À déterminer en fonction du projet.

#### **2.1.6. Conditions du sol**

Selon les informations qu'elle détient et les usages passés du terrain, la Ville ne peut établir si le terrain présente des contaminants.

### **2.2. Cadre fonctionnel**

#### **2.2.1. Zonage en vigueur et vocation potentielle**

Le terrain est situé à l'intérieur de la zone C-355 du règlement de zonage 1200 N.S. de la Ville de Sainte-Thérèse, laquelle prévoit des usages commerciaux ou mixtes, c'est-à-dire commerciaux et résidentiels.

Il est entendu également que le projet futur devra respecter toutes autres normes et exigences des lois provinciales et fédérales dont, notamment, celles relatives à l'environnement et l'ensemble des règlements d'urbanisme de la Ville. Les ajustements réglementaires requis (zonage, construction, PIIA, dérogations mineures, PPCMOI), le cas échéant, seront assujettis à l'ensemble des procédures dictées par les lois et règlements en vigueur. La réglementation applicable concernant la tarification et les amendements demeure entièrement applicable.

Le tableau des spécifications de la zone C-355 est disponible en ligne, ici : [https://carte.sainte-therese.ca/Ville/Grille\\_Zonage/C-355.pdf](https://carte.sainte-therese.ca/Ville/Grille_Zonage/C-355.pdf)

### **2.2.2. Usage recherché**

Le bâtiment devra accueillir un ou des usages participant à la création d'une ambiance intéressante sur la rue Turgeon, tant par ses activités que par l'achalandage généré.

### **2.2.3. Implantation, superficie et rapport d'occupation**

La superficie d'implantation au sol minimum prévue est de 48 m<sup>2</sup> alors que le rapport bâti/terrain maximum est de 0.85.

Idéalement, l'implantation du bâtiment permettrait de conserver un espace public ou semi-privé à l'avant du bâtiment.

Dans tous les cas, l'implantation du bâtiment doit permettre de conserver la murale présente sur le mur du cabaret BMO, qui occupe approximativement les 8,6 premiers mètres du mur latéral à partir de la rue Turgeon. Une servitude de non-construction devra être prévue à cet effet.

### **2.2.4. Expression architecturale**

Sans chercher à confondre l'observateur, le concept architectural du ou des bâtiments devra affirmer une appartenance forte à l'environnement du Village, en participant à ancrer les principales particularités du bâti qui distingue le secteur d'insertion. La signature architecturale devra en ce sens, démontrer une sensibilité à l'histoire du site, à ses occupants et au cadre bâti. Il est important de créer un environnement dynamique et une relation entre le bâtiment et le domaine public en assurant par exemple une certaine transparence de la façade par une fenestration généreuse ou par la présence d'une terrasse animée.

### **2.2.5. Hauteur et nombre d'étages**

Considérant les hauteurs des bâtiments voisins, il est souhaitable que le bâtiment ait deux (2) étages.

### **2.2.6. Stationnement**

Aucune case de stationnement ne sera exigée, compte tenu de la petitesse du terrain et de la présence de plusieurs stationnements municipaux à proximité. Il serait cependant judicieux de prévoir, le cas échéant, une entrée facilitant la livraison.

### **2.2.7. Aménagement du terrain**

La proposition devra détailler les intentions du proposant quant à l'aménagement du terrain et à l'intégration d'aménagements paysagers.

### **2.2.8. Branchements et raccordement des services**

Le proposant devra s'engager techniquement à effectuer les vérifications nécessaires en collaboration avec le Service du génie de la Ville, afin de confirmer le raccordement du ou des bâtiments aux réseaux d'utilités publiques existants.

Les branchements électriques prévus devront être en sous-terrain.

## **2.3. Conditions prévalentes au dépôt d'une proposition**

### **2.3.1. Frais encourus**

Les proposants assument tous les frais attribuables à la préparation et au dépôt des propositions, et ce, sans possibilité de remboursement.

### **2.3.2. Prix du terrain**

Le prix de vente souhaité est de 499 000 \$ (dollars canadiens), assujéti à toutes taxes fédérales et/ou provinciales, le cas échéant.

## **3. Processus et dépôt des propositions**

### **3.1. Documents livrables suite à l'acceptation d'une proposition**

Une fois la proposition générale acceptée par le Conseil, le proposant devra préparer et remettre une série de documents afin de mieux cerner globalement la proposition et ainsi permettre une évaluation qualitative des propositions soumises. Les informations fournies devront être structurées selon la description suivante :

- Le dossier de candidature doit inclure les éléments administratifs tels que les attestations définissant son statut professionnel (compagnie incorporation, société, association, partenariat, etc.) ;
- Une résolution ou une procuration autorisant le signataire désigné par la personne morale ou par la société ;
- Lorsque requis, une résolution ou une procuration désignant la ou les personne(s) physique(s) autorisée(s) à signer la proposition ;
- Une description de l'équipe du proposant (équipe pluridisciplinaire, organigramme, tâches et responsabilités, etc.) ;
- Les éléments pertinents du porte-folio du promoteur et de ses professionnels, une énumération de ses réalisations ;
- Un descriptif de la proposition ;
- Un plan ou un croquis montrant l'implantation au sol du ou des bâtiments ainsi que les espaces minéralisés et les espaces verts ;
- Sous forme de concept graphique, les grandes lignes du ou des bâtiments, esquisses du projet, implantation des volumes à construire ;

- Une description sommaire des mesures écoresponsables envisagées ;
- Exemples de projets influençant votre réflexion et vos gestes. Ainsi des photos, des dessins et des références permettront au jury de sélection d'imaginer et de comprendre le traitement architectural envisagé pour l'ensemble du site.

Le tout doit être remis en format électronique. Si cela aide à la compréhension du projet, des échantillons physiques peuvent être déposés à l'appui de la proposition.

### **3.2. Réception des propositions**

Les propositions seront reçues en continu par le responsable municipal du dossier jusqu'à ce que le Conseil accepte l'une d'entre-elle.

Toute proposition déposée demeure valide et irrévocable pour une période de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date et l'heure limites prévues pour la réception des propositions. La Ville se réserve le droit de prolonger la durée de validité de la proposition par l'envoi d'un avis de prolongation aux proposant, étant entendu qu'une telle prolongation ne peut excéder de quinze (15) jours, à compter de la date de l'envoi de l'avis de prolongation.

## **4. Processus d'attribution**

### **4.1. Évaluation**

L'évaluation qualitative des propositions soumises sera faite par le Conseil municipal.

## **4.2. Méthodologie**

### **4.2.1.Évaluation des propositions**

- Le responsable municipal du dossier présentera les diverses propositions aux élus ;
- Le Conseil municipal évaluera les propositions en fonction des critères établis à l'article suivant.

### **4.2.2.Critères de sélection qualitative**

L'évaluation des propositions sera faite en fonction des balises suivantes :

1. Originalité du concept et du design
  - Est-ce que le projet analysé se démarque par son design innovateur, chaleureux et original?
  - Est-ce que l'architecture du bâtiment se démarque, tout en s'intégrant au cadre bâti existant ?
  - Est-ce que l'aménagement des espaces extérieurs se démarque ?
  - Est-ce que la proposition intègre et met en valeur la murale du cabaret BMO ?
2. Viabilité commerciale, dynamisme et arrimage avec le secteur
  - Le projet est-il un gage de succès ?
  - Les activités prévues s'arriment-elles ou sont-elles complémentaires avec celles du Cabaret BMO et celles du secteur?
  - Contribuent-elles au dynamisme du secteur?
3. Activité sur rue et relation entre les piétons et le projet
  - Est-ce que le projet tient compte et exploite le plein potentiel des rues qui l'entourent (Forget et Turgeon) ?

- Le projet tient-il compte du potentiel commercial de la rue Turgeon et de son achalandage?
  - Est-ce que le projet et les lieux publics adjacents sont inclusifs et favorisent la marchabilité, l'attractivité et la qualité de vie?
  - Y a-t-il un intérêt et une relation étroite et réciproque entre l'intérieur et l'extérieur du ou des bâtiments?
4. Intégration des valeurs de développement durable
- Est-ce que le projet intègre des éléments constitutifs du développement durable (économique, social et environnemental) ?
  - Le projet est-il conçu de manière durable et innovante?
5. Valeur offerte
- Quel montant est offert pour l'acquisition du terrain?

#### **4.2.3. Attribution**

La vente du terrain sera conclue avec le proposant retenu par le Conseil.

#### **4.2.4. Obligations du promoteur**

Le proposant devra vérifier lui-même les exigences de délivrance de permis auprès du Service de l'urbanisme et du développement durable. Il devra respecter ces exigences dans la réalisation de sa proposition.

Le promoteur devra notamment s'informer de la présence et des caractéristiques des infrastructures municipales (sanitaire, pluvial, aqueduc) qui desservent le terrain.

Le promoteur sera responsable du coût des raccordements privés d'aqueduc et d'égouts ainsi que des raccordements aux autres services d'utilités publiques (télécommunication,

câblodistribution, électricité, gaz et autres), ainsi que de tous les frais reliés à la transaction immobilière, incluant et sans limitation, les frais d'arpentage, le frais de notaires et les frais de publication.

Le promoteur sera responsable du coût relié aux ajustements de trottoir requis.

Toutes les servitudes requises seront assumées par le promoteur, incluant les coûts pour l'obtention des servitudes sur les immeubles publics ou privés.

Le promoteur reconnaît qu'il est de sa responsabilité de faire toutes nouvelles études de sol environnementales requises afin de mener à terme sa proposition, et ce à ses frais.

#### **4.3. Exonération de responsabilité et compensation en cas d'interruption du processus de vente**

Sous réserve de ce qui est explicitement prévu au présent article, aucun recours n'est recevable contre la Ville pour quelques causes que ce soit découlant de la préparation, de la présentation, de la réception ou de l'analyse des propositions.

La Ville peut décider de ne pas donner suite au processus de vente, et ce à toute étape du processus. Pour plus de clarté, et sans limiter la généralité de ce qui précède, la Ville se réserve le droit de ne retenir aucune des propositions reçues.

Tout proposant qui soumet un projet, exonère la Ville et la tient indemne de toute responsabilité, notamment de tout dommage ou perte réelle ou appréhendée, en cas d'interruption du processus de vente.

## **5. Suite du processus et conditions de vente**

Lorsque le Conseil aura choisi un projet, un acte de vente sera rédigé entre la Ville et le proposant retenu. Cet acte de vente prévoira que l'immeuble est vendu sans garantie légale, aux risques et périls de l'acquéreur. Pour plus de précision, la Ville ne donne aucune garantie quant à la composition et la qualité du sol. De plus, l'acquéreur devra prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, à ses risques et périls, et renoncer à toute réclamation à cet égard contre la Ville et tenir la Ville indemne à l'égard de toute réclamation concernant l'immeuble.

La proposition contiendra également un échéancier prévoyant notamment le délai suivant lequel la vente du terrain sera instrumentée. L'acte de vente prévoira qu'en cas de non-réalisation du projet dans un délai de 24 mois suivant la signature de l'acte de vente, la Ville reprendra automatiquement le terrain au même coût qu'elle l'a cédé, moins 15 %.