

décembre  
2023

Site d'hébergement de la  
pointe du château Menier -  
Concept d'aménagement  
préliminaire



enclume



Site d'hébergement de la  
pointe du château Menier

Concept d'aménagement préliminaire

**Adresse**

4525-4529 rue Clark, suite 404  
Montréal (Québec)  
H2T 2T3  
www.enclume.ca

**Présenté à**

Jacques Lévesque  
Conseiller stratégique en tourisme  
Municipalité de L'Île-d'Anticosti

**Chargée de projet**

Maude Léonard

**Équipe de réalisation**

Maude Léonard  
Ève Renaud-Roy  
Étienne René-Contant

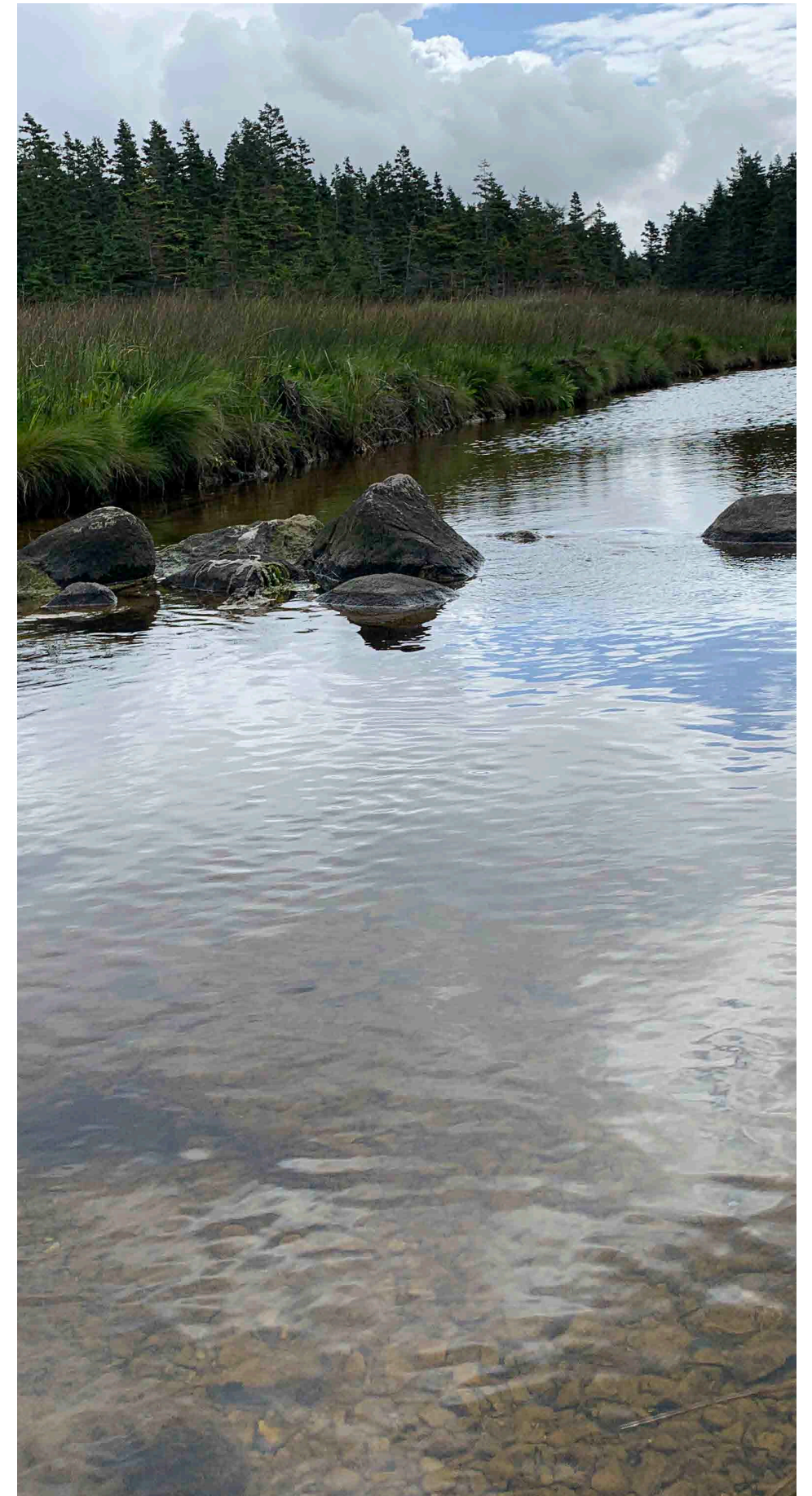
**Date**

novembre 2023

enclume

# Table des matières

<b>1</b>	<b>Mise en contexte</b>
2	Mandat
3	Localisation
4	Conditions existantes et infrastructures
5	Topographie
6	Végétation
7	Ambiances paysagères
14	Analyse réglementaire
19	Contraintes de construction
<b>20</b>	<b>Concept d'aménagement</b>
21	Vision expérientielle
22	Plan de programmation
23	Zone d'accueil et d'hébergement
24	Zone patrimoniale
25	Zone communautaire
28	Plan de circulation
29	Grands principes d'implantation
30	Concept d'implantation préliminaire
<b>32</b>	<b>Annexes</b>





Mise en contexte





# Mandat

Dans le cadre de la planification stratégique de Destination Anticosti, le site de la Pointe du Château Menier a été identifié comme site potentiel afin d'accueillir un projet d'hébergement touristique.

Plusieurs zones se superposent déjà sur le site : zone communautaire avec le pavillon Luc-Jobin et l'espace de feu de camp, zone de camping municipal, zone patrimoniale avec les ruines du Château-Menier. Il apparaît nécessaire de réaliser un exercice de planification d'ensemble dans l'optique d'un changement de vocation d'une partie du site, afin d'en faire un site cohérent.

Le cadre paysager exceptionnel de l'île d'Anticosti de même que les ambiances paysagères multiples du site du Château-Menier doivent être pris en compte afin de proposer un concept d'hébergement qui permet également de vivre une expérience unique.

Le mandat consiste d'abord en une analyse sommaire du site incluant les ambiances paysagères, les infrastructures existantes et les principes réglementaires. Ensuite, un plan de programmation du site est élaboré afin de le découper en différentes zones d'usage : communautaire, historique, hébergement, accueil.

Ce plan est accompagné d'une vision d'ensemble pour le site.

De grands principes d'implantation seront élaborés et, finalement, un plan du concept préliminaire sera produit. Ce plan permettra d'asseoir une vision préliminaire du projet et inclura :

- Plan d'implantation sensible à son contexte paysager ;
- Localisation des accès aux unités d'hébergement, stationnements et circulations

Cette schématisation de l'implantation permettra une visualisation du concept proposé pour fin de présentation (conseil municipal, population, ministre, etc.).

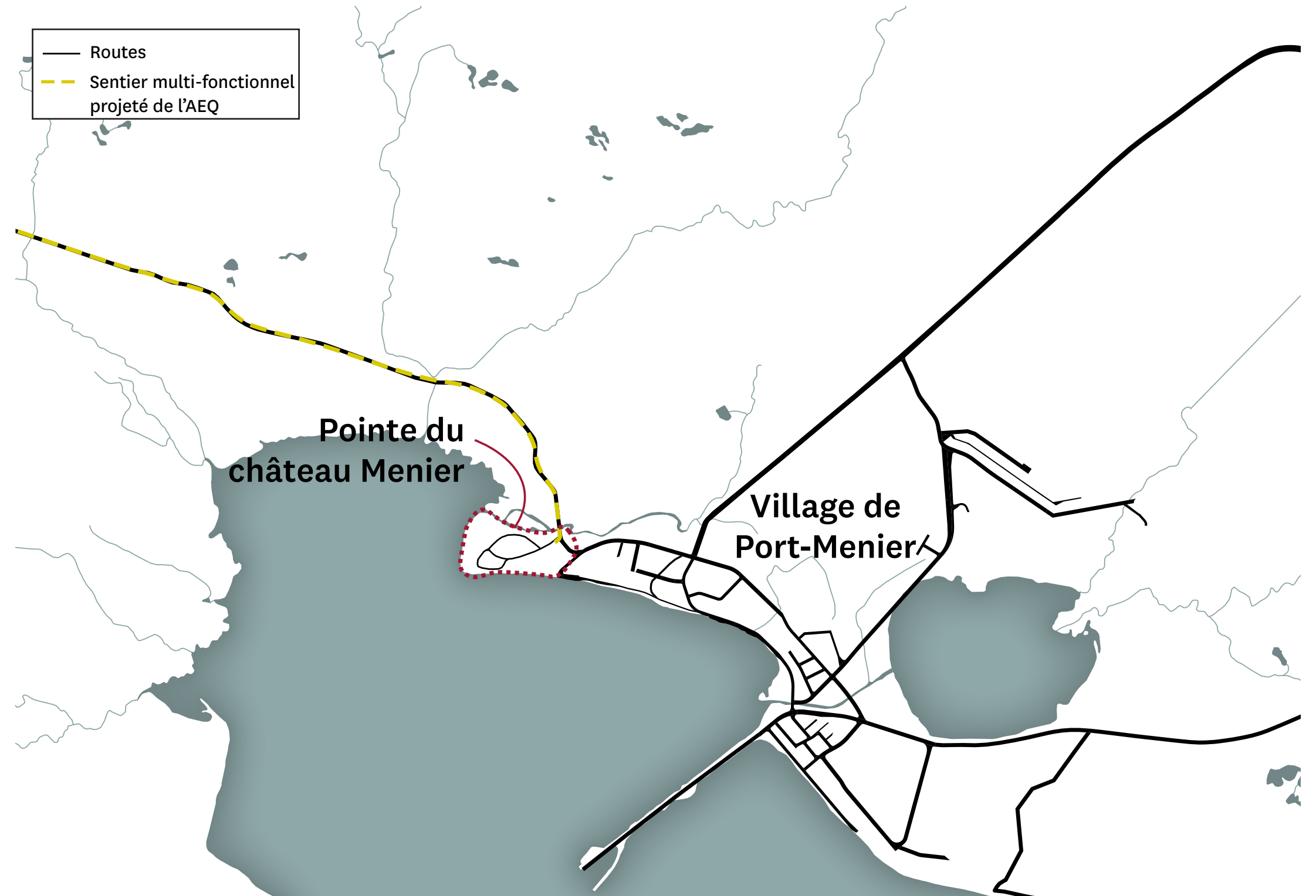
En annexe, quelques précédents sont présentés comme éléments d'inspiration pour le futur du site. une courte description permet de comprendre en quoi ces précédents sont pertinents.

Note: Les éléments visuels présentés dans le rapport (plans, coupes, cartes, photos) qui ne comportent pas de sources ont été produits par l'Enclume.





# Localisation





# Conditions existantes et infrastructures

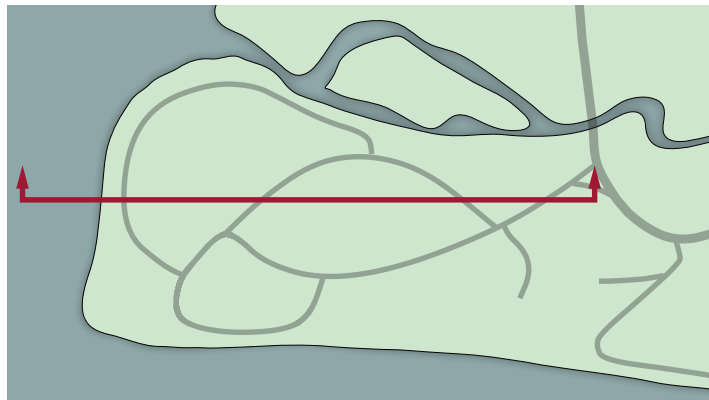
Le site est déjà pourvu de certaines infrastructures et aménagements, présentés ci-contre. On y retrouve aussi plusieurs éléments d'intérêt patrimonial.



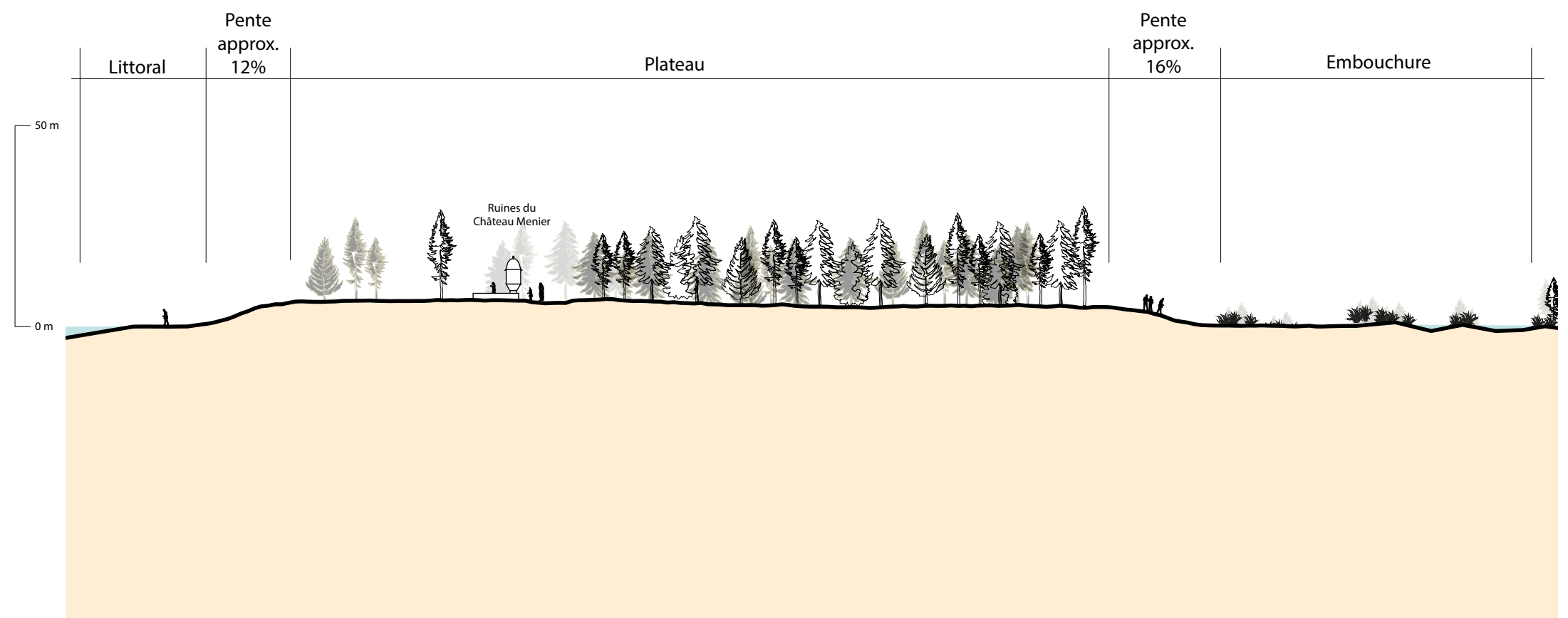
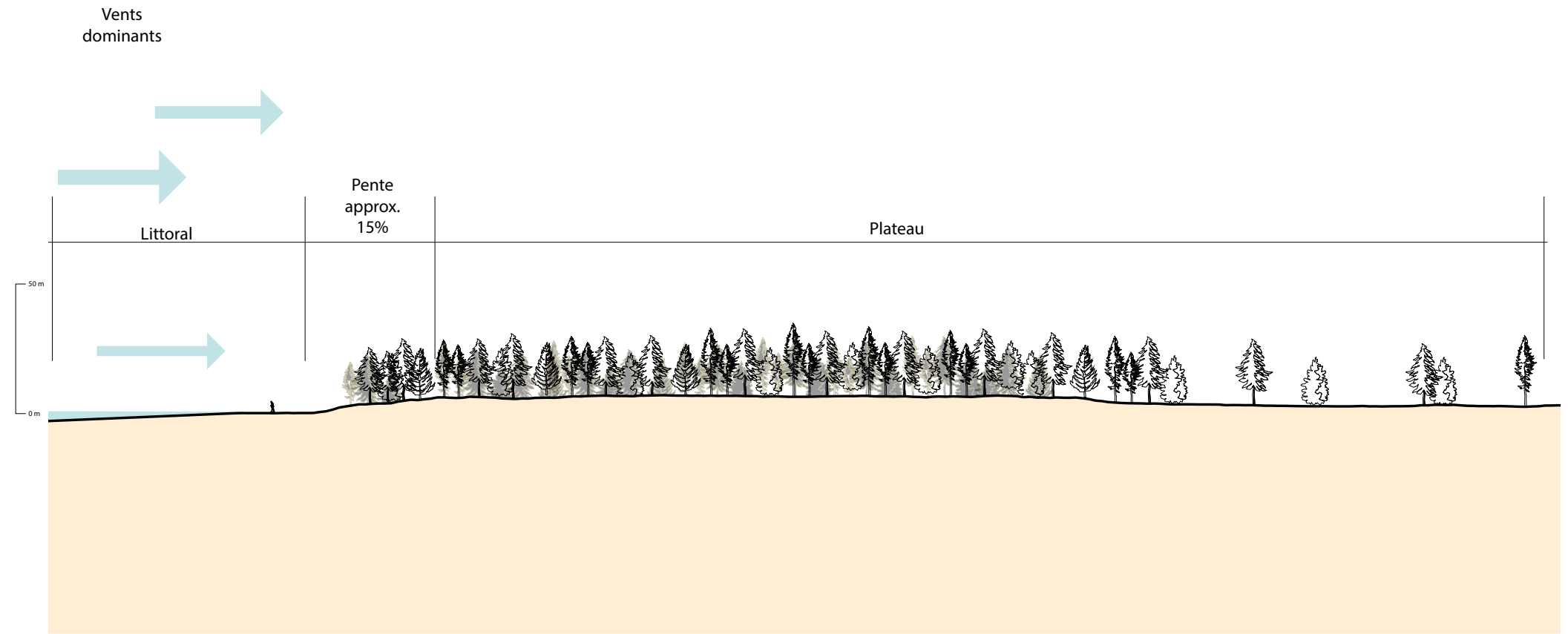
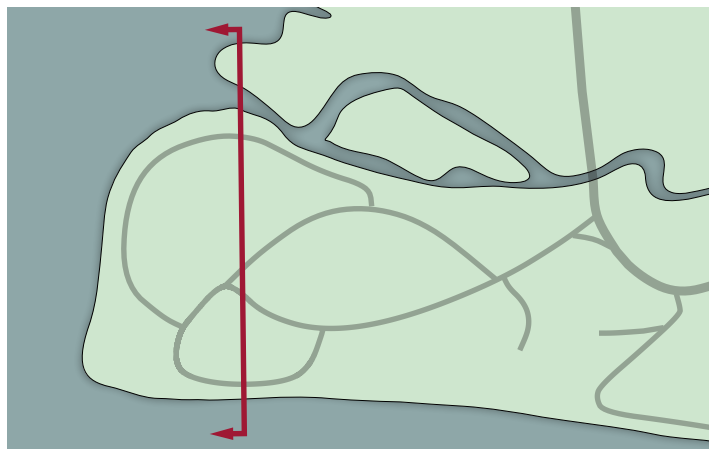


# Topographie

La topographie de la pointe est constituée d'un plateau, qui compose la presque totalité du site. Les pentes les plus fortes sont situées à l'extrémité de ses trois côtés, créant ainsi une petite falaise entre le plateau et l'accès au littoral et à l'embouchure.



Le jeu de topographie a pour effet de créer une double expérience de contact avec le littoral et l'embouchure. La hauteur de plateau fait en sorte que les plages ne sont pas visibles et donne l'impression que le fleuve est loin et amplifie la sensation de hauteur. Sur les rives de la pointe, c'est une impression d'intimité qui se dégage, car la hauteur de la pente fait en sorte qu'on est vraiment détaché de l'ambiance du plateau. Cette diversité d'ambiance sera prise en compte pour l'élaboration du concept d'implantation des unités d'hébergement.





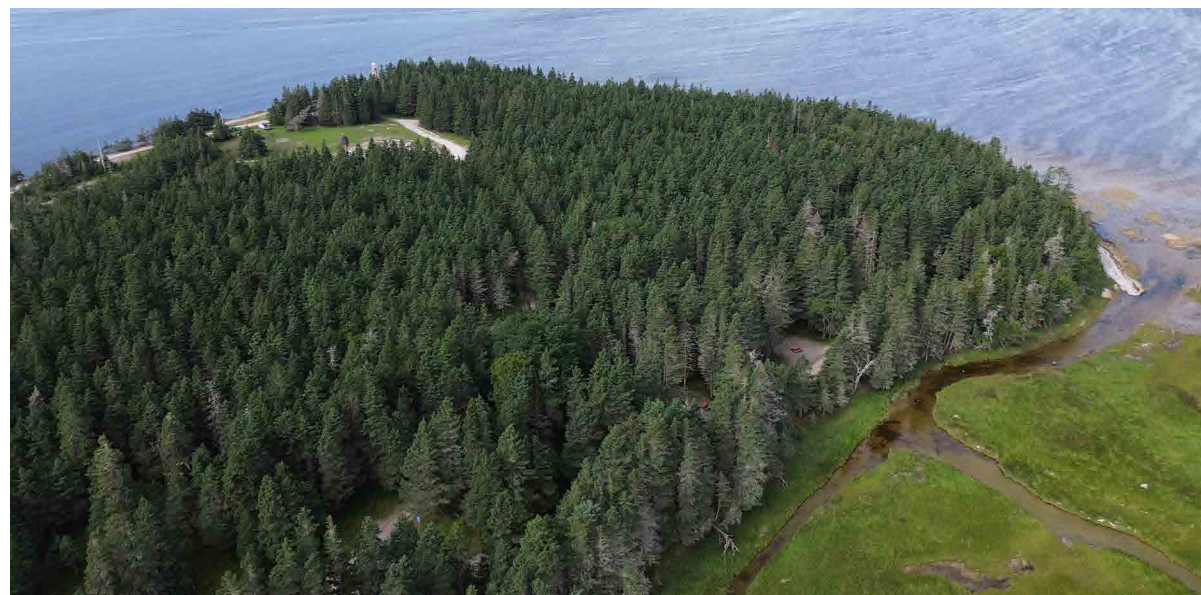
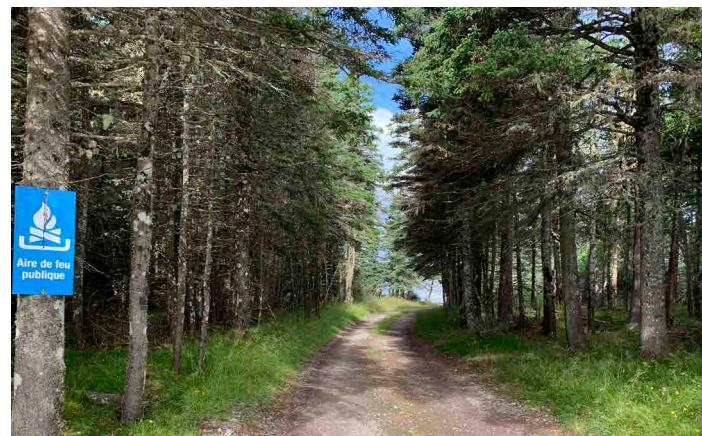
# Végétation

La pointe est en majeure partie couverte d'un milieu forestier. Sa composition est mixte, avec une présence majoritaire de conifères :

- Épinettes blanches 80 %
- Sapins baumier 10 %
- Feuillus indéterminés 10 %.

Les forêts d'épinettes blanches sont des écosystèmes typiques des côtes du Golfe du Saint-Laurent et sont considérées comme stables.

Le chablis accumulé et l'état général de la forêt justifient une intervention pour la remise en état de celle-ci. Il serait aussi important de pérenniser cet entretien en garantissant des interventions ponctuelles d'aménagement sur la forêt dans le devis d'entretien du futur site d'hébergement.





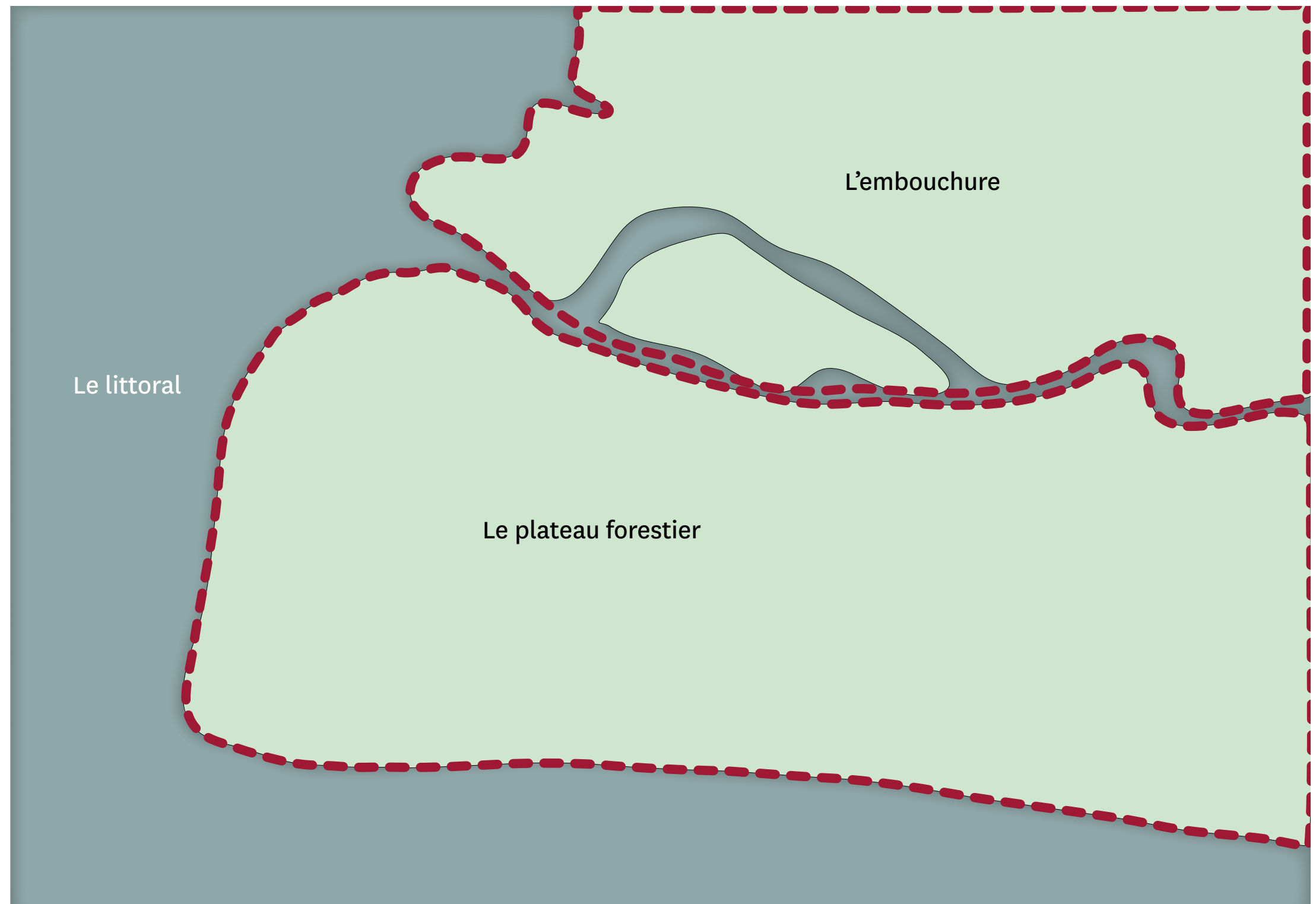
# Ambiances paysagères

Trois ambiances paysagères émergent des aménités territoriales de la pointe: le littoral, le plateau forestier et l'embouchure.

Longeant la pointe, le littoral offre des vues diversifiées sur la baie et embrasse le caractère insulaire du territoire Anticostien.

Les milieux humides et l'embouchure au nord de la pointe forment une autre ensemble, bordant la portion nord de la pointe. Ils contribuent à la diversité paysagère du lieu en contrastant avec les ambiances riveraines et forestières.

Finalement, le plateau forestier constitue l'assise du projet et se caractérise par sa forêt d'épinettes blanches et ses vues filtrées vers le littoral et l'embouchure. Ces trois morceaux de paysage cohabitent, participent à l'unicité du site et guident les interventions.





# Le littoral

## Ambiance

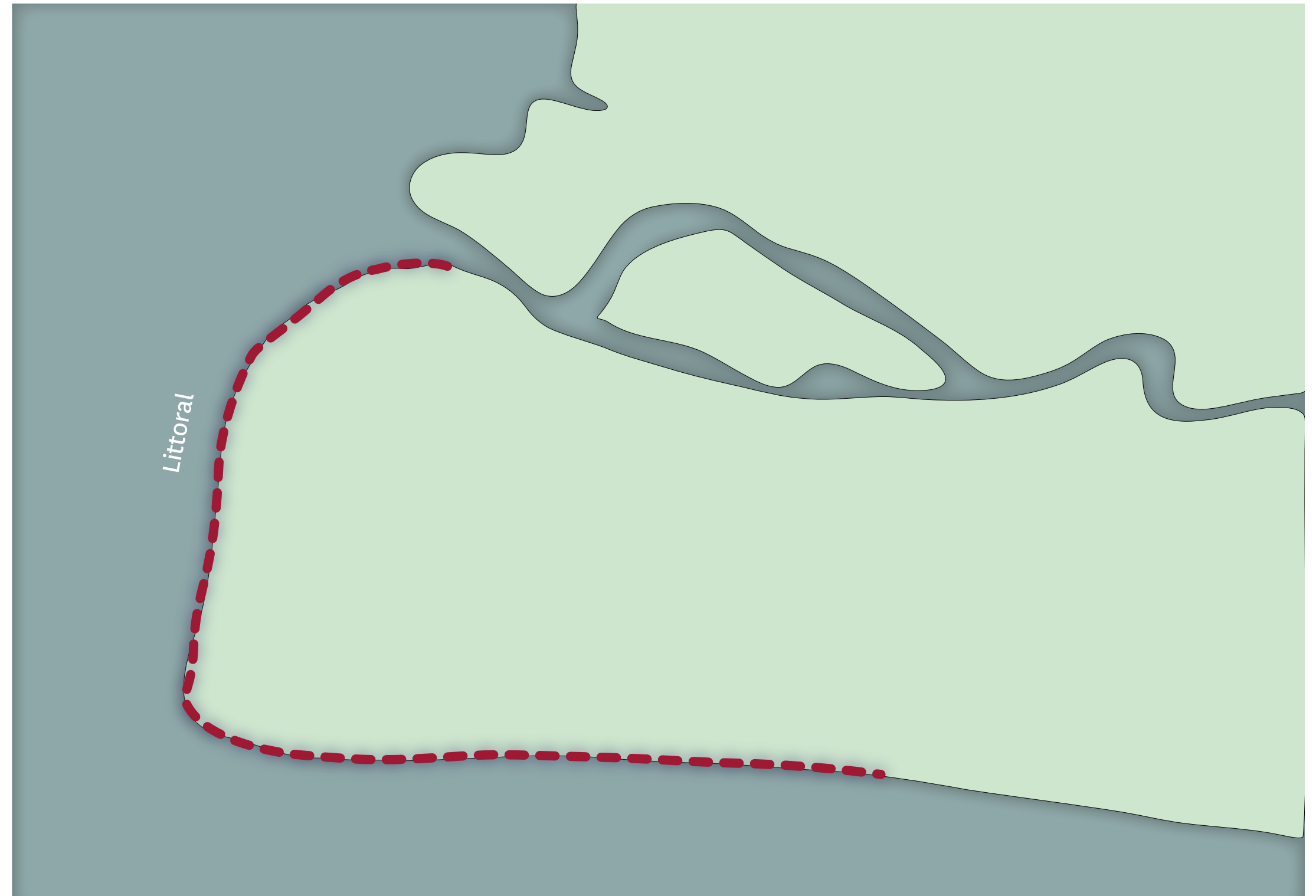
- Bord de l'eau;
- Vue sur la baie;
- Escarpement crée un isolement du plateau forestier.

## Contrainte

- Aucune construction à 15 m autour de cette zone.

## Potentiels

- Vue sur le fleuve attractive;
- Mise en valeur du littoral;
- Pente entre le plateau et la berge qui divise les deux ambiances.





# Le littoral





# L'embouchure

## Ambiance

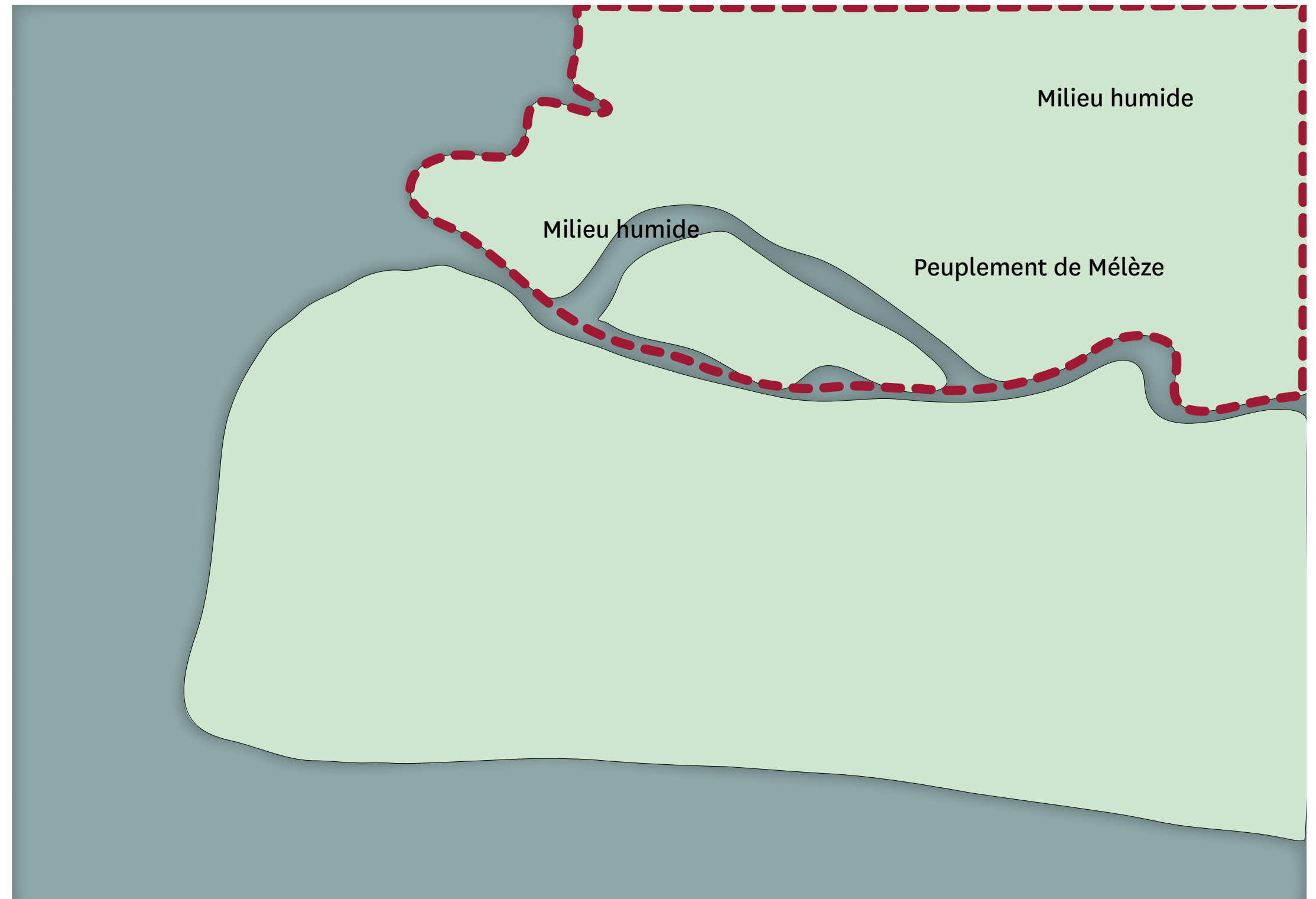
- Milieux humides;
- Présence de la piscine;
- Étendue forestière de Mélèze (*Larix laricina*).

## Contrainte

- Aucune construction à 15 m autour de cette zone.

## Potentiels

- Expérience paysagère, présence de faune et flore intéressante;
- Terrain protégé de développements futurs;
- Coloration automnale du Mélèze.





# L'embouchure





# Le plateau forestier

## Ambiance

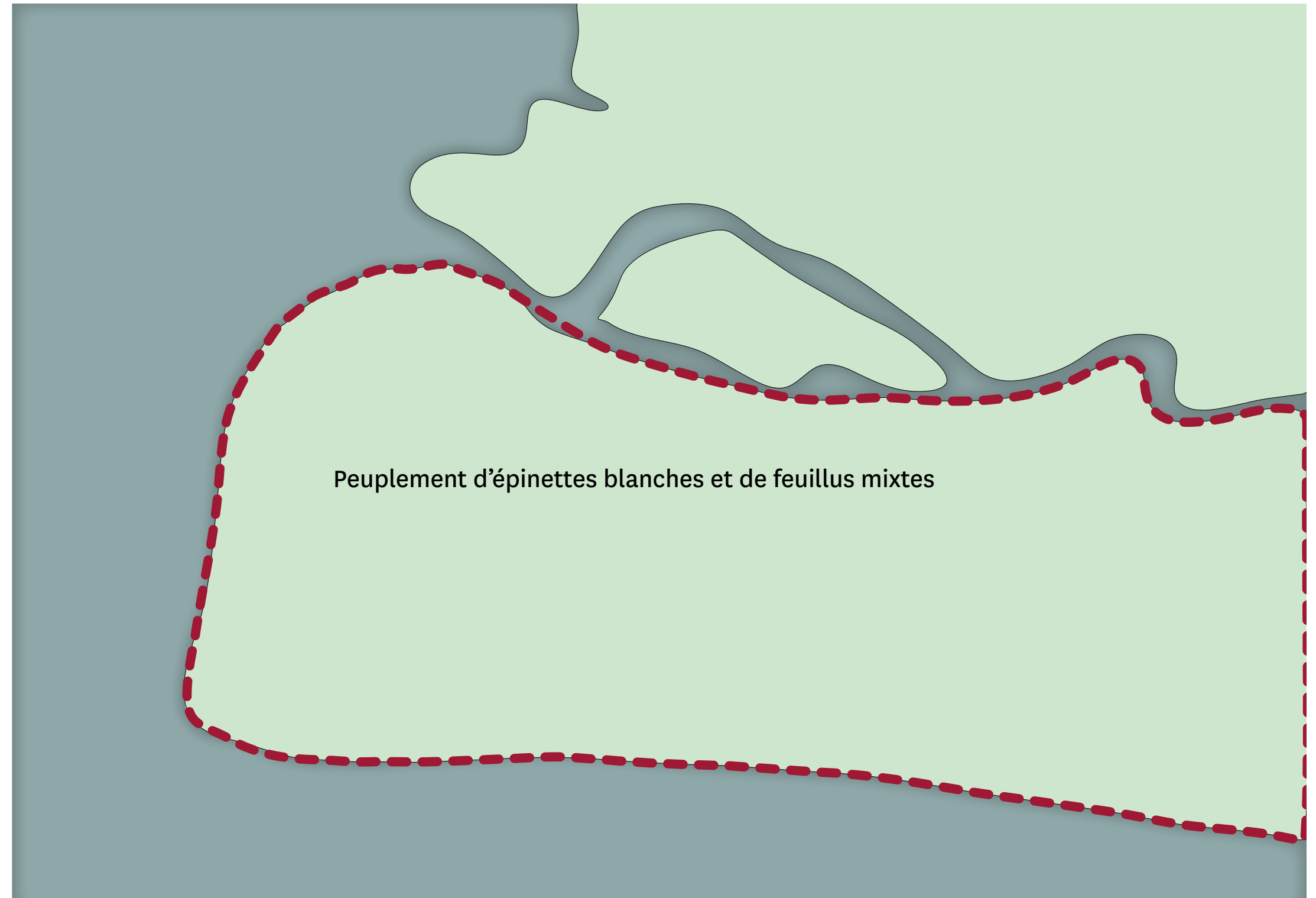
- Forêt de résineux persistante en hiver ;
- Présence de cerfs de virginie ;
- Éléments patrimoniaux cohabitant avec l'écosystème forestier.

## Contraintes

- Couvert forestier et végétation à conserver (au moins le tiers) ;
- Fermeture de certaines vues sur la baie et le milieu humide ;
- Présence d'un grand spécimen d'Orme (*Ulmus* sp.) ;
- Aucune construction à 15 m des éléments d'intérêt patrimonial (Ruines du château Menier et tombe de Louis-Olivier Gamache) ;
- Aucun aménagement visible dans un rayon de 25 m autour des ruines du Château Menier.

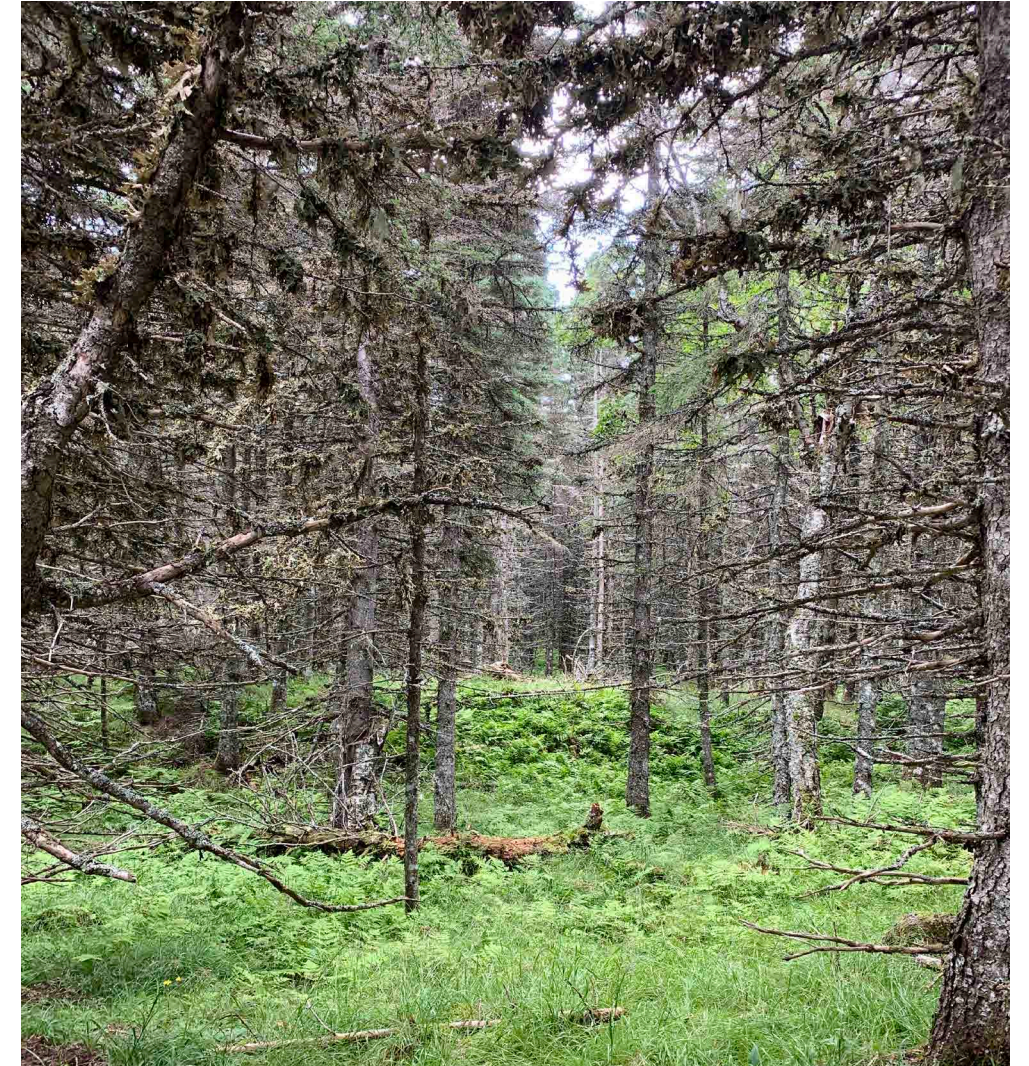
## Potentiels

- Abris contre les vents dominants ;
- Intimité pour hébergement ;
- Cohabitation avec les cerfs de virginie, attrait touristique ;
- Relief plat pour la construction.





# Le plateau forestier





# Analyse réglementaire

L'analyse réglementaire réalisée dans le cadre de ce mandat est sommaire. Il sera nécessaire de réaliser une analyse approfondie lorsque le scénario final pour le projet d'hébergement touristique sera élaboré.

Les documents considérés pour réaliser cette analyse sommaire sont :

- Les fiches du Répertoire du patrimoine culturel,
- le document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Minganie et ;
- les règlements municipaux de la Municipalité de L'Île-d'Anticosti.

Plusieurs dispositions réglementaires sont municipales et pourront éventuellement être modifiées par la Municipalité. L'idée générale de cette analyse est de faire le tour des dispositions réglementaires qu'il sera nécessaire de modifier, de considérer ou d'inclure pour la réalisation du concept d'aménagement de la Pointe du Château-Menier.

Plusieurs éléments d'analyses réglementaires nous poussent à croire que la réalisation d'un projet intégré<sup>1</sup> pourrait être une voie intéressante pour la réalisation du concept d'aménagement sur l'entièreté du lot. Cette orientation guide donc également notre analyse.

En effet, selon l'état de nos recherches préliminaires, la disposition des projets intégrés pourrait permettre l'élaboration de l'ensemble du projet sur un seul lot.

<sup>1</sup> Ce terme sera défini subséquentement dans l'analyse.

## Répertoire du patrimoine culturel

Deux éléments du site sont inventoriés dans le Répertoire du patrimoine culturel :

- Le secteur du phare de Port-Menier (<https://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=167196&type=bien>)
- Le phare de Port-Menier (<https://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=167195&type=bien>)

Il n'y a pas de contrainte relative à ces statuts autres que le fait que la démolition du phare si jamais elle est souhaitée devrait être soumise au Ministère pour approbation à cause du moratoire.

**Cependant, pour être cohérents avec la réglementation municipale concernant les secteurs culturels, nous avons considéré que les 15 m autour du phare étaient également non constructibles.**

## Document complémentaire

### Section 2 : Dispositions relatives à l'émission de permis

À l'article 8.1 Lot riverain (300 m d'un lac ou moins de 100 m d'une rivière), il est spécifié que :

*(...) pour un lot desservi (égout et aqueduc), c'est le règlement municipal qui détermine la superficie minimale, la largeur minimale et la profondeur minimale d'un lot considéré comme riverain.*

Il est à noter que c'est la même disposition pour un lot non-riverain (article 8.2).

**Ces articles semblent donner la latitude à la Municipalité de réaliser un projet intégré sur un seul lot.**

### Section 3 : Dispositions relatives à l'urbanisation

À l'article 9 : Périmètre urbain, il est spécifié :

*Afin de respecter l'objectif de densification et de consolidation des périmètres urbains, les municipalités doivent adopter des mesures de priorisation de l'urbanisation sur les terrains publics et municipaux situés dans le périmètre urbain tel qu'identifié au schéma d'aménagement et de développement et qui disposent : d'un accès à la rue, d'un réseau d'eau potable et d'un réseau d'eau usée.*

**Dans l'optique où la Municipalité souhaite développer un réseau d'égout et d'aqueduc pour le secteur de la Pointe du Château Menier et que ce site est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, il sera probablement important d'élaborer des mesures de priorisation de l'urbanisation afin d'être conforme au schéma de la MRC.**

À l'article 14 : Cartographie, il est d'ailleurs mentionné que :

*Une cartographie délimitant les zones prioritaires d'urbanisation doit être élaborée par les municipalités pour l'atteinte de l'objectif de consolidation et de densification dans les périmètres urbains.*

**Cette cartographie sera importante à produire, en lien également avec le point précédent.**



# Analyse réglementaire

## Section 4 : Dispositions relatives à la villégiature

À l'article 19 : Définition, plusieurs définitions de différents types de villégiature sont présentés, notamment :

*Site de villégiature regroupée :*

*Regroupement d'au moins 5 terrains de villégiature privée sur les terres publiques avec une densité minimale de 1,25 terrain/hectare ;*

*Villégiature commerciale composée d'au moins 4 unités d'habitation dans un diamètre de 500 m (...);*

*Villégiature privée :*

*Droit exclusif d'occupation à des fins de villégiature privée sur les terres du domaine public*

*Villégiature commerciale :*

*Lieu de villégiature exploitée par une entreprise commerciale offrant des services d'hébergement moyennant rétribution.*

**Actuellement, le projet d'hébergement récréotouristique cadre avec la définition de « villégiature commerciale ». En effet, les définitions de : « site de villégiature regroupée » et « villégiature privée » impliquent que le projet soit situé sur des terres publiques alors qu'il est situé en territoire appartenant à la Municipalité.**

À l'article 24 : Villégiature et encadrement visuel, il est spécifié que :

*Un encadrement visuel de 3 km doit être conservé autour (...) d'un site de villégiature d'au moins trois emplacements à raison d'au moins 1 emplacement tous les 0,8 ha.*

Selon l'article 19, l'encadrement visuel est défini comme :

*Une partie du paysage visible à partir d'un site d'intérêt sur 360 degrés à une hauteur de 1,5 m du sol et dont les limites sont données par la topographie environnante.*

**Comme le nombre d'unités d'hébergement est supérieur à trois et que ces unités sont situées à moins de 0,8 ha les unes des autres, un encadrement visuel de 3 km doit être conservé autour du site.**

À l'article 25 : Villégiature et infrastructures, il est spécifié que :

*Il est prohibé tout terrain de villégiature commerciale à 100 m de toute ligne de transport d'énergie de 315 kV et plus excepté une pourvoirie avec droits exclusifs.*

*Il est prohibé tout terrain de villégiature commerciale à 1000 m de tout ouvrage de retenue d'eau d'une centrale hydroélectrique excepté une pourvoirie avec droits exclusifs.*

*Il est prohibé tout terrain de villégiature commerciale à 1000 m de toute prise d'eau municipale excepté une pourvoirie avec droits exclusifs.*

**Selon les données que nous avons, le site n'est actuellement pas touché par une de ces limitations.**

À l'article 26 : Villégiature et sites d'intérêt, il est spécifié que :

*Il est prohibé tout terrain de villégiature commerciale à 100 m d'un parc national excepté une pourvoirie avec droits exclusifs.*

*Il est prohibé tout terrain de villégiature dans une réserve écologique.*

*Il est prohibé tout terrain de villégiature commerciale à 1000 m d'une réserve écologique excepté une pourvoirie avec droits exclusifs.*

*Il est prohibé tout terrain de villégiature dans un habitat faunique.*

*Il est prohibé tout terrain de villégiature commerciale à 100 m d'un site historique excepté une pourvoirie avec droits exclusifs.*

Le site des ruines du Château Menier n'a pas le statut de site historique.

**Selon les données que nous avons, le site n'est actuellement pas touché par une de ces limitations.**

À l'article 33 : Villégiature de construction, il est spécifié que :

*Une bande de protection boisée doit être conservée sur une largeur de 20 m en front de lac ou d'un cours d'eau.*

*Une bande de protection boisée doit être conservée sur une largeur de 10 m le long des limites de terrains non adjacents à un lac ou un cours d'eau.*

*Il est prohibé toute construction sur une largeur de 10 m le long des limites de terrain non adjacentes à un lac ou un cours d'eau.*

**Ces contraintes doivent être considérées comme des contraintes de construction et d'intervention sur l'ensemble du site : 20 m de bande boisée le long des cours d'eau doivent être conservés et 10 m de bande boisée le long de la ligne de lot non adjacente aux cours d'eau doivent être conservés.**

## Section 5 : Dispositions relatives aux campings

À l'article 38, on spécifie que :

*Une bande de protection boisée doit être conservée sur une largeur de 20 m en front de lac ou d'un cours d'eau.*

*Une bande de protection boisée doit être conservée sur une largeur de 10 m le long des limites de terrains non adjacents à un lac ou un cours d'eau.*

**Ces contraintes doivent être considérées comme des contraintes d'intervention sur l'ensemble du site : 20 m de bande boisée le long des cours d'eau doivent être conservés et 10 m de bande boisée le long de la ligne de lot non adjacente aux cours d'eau doivent être conservés.**



# Analyse réglementaire

## Règlement d'urbanisme

### Normes d'implantation en bordure des lacs, cours d'eau et golfe St-Laurent (4.17)

#### Golfe du St-Laurent et l'estuaire de ses tributaires (4.17.2)

À l'article 4.17.1 du règlement, on spécifie que :

*Sur une bande de 15 m en bordure du golfe St-Laurent et de l'estuaire de ses tributaires, mesurée horizontalement à partir de la ligne des hautes eaux sans débordement, aucun ouvrage, fosse ou installation septique ne sont permis lorsque la pente moyenne est inférieure à 30 % ou lorsqu'il y a un talus de moins de 5 m dont la pente excède 30 % du littoral.*

**Ainsi, nous avons considéré une zone non constructible de 15 m à partir du littoral de même que du milieu humide considéré comme étant un tributaire.**

**Ces limites seront à valider officiellement à l'aide, notamment du Guide d'application de la méthode écopéomorphologique : identification de la limite du littoral pour le domaine maritime.**

**Cette disposition ne peut être modifiée par la Municipalité, car elle découle du Régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral.**

### Normes relatives aux zones de villégiature (4.20)

Bien qu'actuellement, le site ne soit pas zoné villégiature, il est important de considérer certaines dispositions réglementaires de ce zonage afin de rester cohérent dans la réglementation municipale.

Ainsi, à l'article 4.20.1.1 (Déboisement de l'emplacement), on spécifie que :

*À l'intérieur d'un emplacement de villégiature, le déboisement ne peut excéder le tiers (33 %) de la superficie globale de l'emplacement. Une bande boisée de 10 m doit être maintenue le long des lignes latérales et arrière de l'emplacement. Les arbres abattus doivent être utilisés, détruits ou éloignés du site pour en disposer de façon adéquate.*

**Il s'agit, selon nous, d'une disposition intéressante qui peut servir d'inspiration pour les principes d'implantation.**

Les sous titres de : voie d'accès au chalet, préservation des arbres, dimension du bâtiment principal et les normes architecturales devraient, selon nous, faire partie du projet intégré et/ou du changement de zonage éventuel du site.

À noter que la dimension du bâtiment principal pour les zones de villégiature (30 m<sup>2</sup>) diffère de la dimension du bâtiment principal prescrit par la réglementation municipale (60 m<sup>2</sup>), 4.2.

### Classification des usages (chapitre 5)

La classification des usages actuels, présentée au chapitre 5, est inadaptée au projet. En effet, telle que rédigée, seule la partie du site où les unités d'hébergement seraient construites pourrait se retrouver dans la catégorie : C : Établissement de services, point 6 : Les services hôteliers tels :

- hôtel, minimum de six chambres;
- motel, minimum de six unités d'hébergement;
- auberge;
- gîte touristique;
- chalets de plaisance, minimum de six unités.

Cependant, les autres usages prévus sur le site sont exclus de cette catégorie. De plus, cette classification actuelle aurait pour effet de lier le projet avec la disposition sur le stationnement (services hôteliers : 1 case par chambre).

**Il apparaît nécessaire d'ajouter une catégorie de zonage propre aux usages prévus pour le site (unités d'hébergement, espaces verts, équipements communautaires, secteur culturel).**

### Zonage de la pointe du Château Menier : EV-1 (6.7)

Au point 6.7, il est spécifié que :

*Les usages permis dans la zone sont :*

- les parcs et terrains de jeux;*
- les espaces verts;*
- les terrains de sports;*
- les bâtiments nécessaires à la tenue d'activités sportives intérieures ou extérieures.*
- terrain de camping à l'intérieur de la zone EV-1 exclusivement.*

**Ainsi, afin de permettre les unités d'hébergement sur le site, il sera nécessaire de modifier le zonage pour un nouvel usage actuellement non inscrit au règlement puisqu'aucun code actuel ne correspond.**

**De plus, au chapitre 6 (ou chapitre 5), il sera nécessaire d'ajouter une section sur : les dispositions relatives aux projets intégrés.**

### Chapitre 6 : Usages permis dispositions générales

Au chapitre 6, il est spécifié dans les généralités (6.1) que :

*Il ne peut y avoir qu'un seul bâtiment principal par usage principal, sauf les usages forestiers.*

**Il faudra probablement modifier cette disposition pour inclure une autorisation pour les projets intégrés et pour le futur zonage du site.**

### Secteur culturel (6.7.1)

Au point 6.7.1, il est spécifié que :

*Dans la zone EV-1, se trouvent les fondations du château Menier et l'emplacement de la tombe de Louis-Olivier Gamache. Sur un périmètre de quinze (15) mètres à partir des fondations du château et de dix (10) mètres à partir de la tombe, aucun travail n'est autorisé. De plus, aucun équipement ou structure servant au camping ne doit être visible dans un périmètre de vingt-cinq (25) mètres à partir des fondations du château. Ces espaces sont déclarés secteur culturel et ils doivent être conservés dans toute son intégrité.*

*Nonobstant ce qui précède, les ouvrages permis sont :*

- les travaux de réfection et de rénovation;*
- les travaux de mise en valeur.*

**Ainsi, un périmètre de 15 m à partir des fondations du château et 10 m à partir de la tombe doit rester exempt de constructions.**

**Dans un périmètre de 25 m des fondations du château, on ne doit pas voir d'infrastructure.**

**C'est la municipalité qui est responsable de cette disposition réglementaire, elle peut donc la modifier. D'ailleurs, il faudra minimalement la modifier pour ne pas uniquement faire référence aux structures et équipements du camping et inclure les unités d'hébergement.**



# Analyse réglementaire

## Dimensions du bâtiment principal (4.2)

À l'article 4.2 du règlement, on spécifie que :

*Tout bâtiment principal autre que les bâtiments d'utilité publique et les maisons mobiles, doit avoir une superficie minimale de 65 m<sup>2</sup> (700 pi<sup>2</sup>); la façade du bâtiment donnant sur la rue doit avoir au moins 8 m (26 pi) de longueur et la profondeur du bâtiment doit être d'au moins 6 m (20 pi).*

**Ainsi, si on se fie à la disposition réglementaire actuelle sur le bâtiment principal, si le projet comprend un bâtiment d'accueil, celui-ci n'est pas spécifiquement : « d'utilité publique » et donc :**

- 1. Il doit avoir une superficie minimale de 65 m<sup>2</sup>;**
- 2. La façade donnant sur la rue doit avoir au moins 8 m;**
- 3. La profondeur du bâtiment doit avoir au moins 6 m.**

## Dispositions concernant les bâtiments accessoires (4.3)

À l'article 4.3.1 du règlement, on spécifie les normes d'implantation des bâtiments accessoires.

**Ainsi, si on se fie aux dispositions réglementaires actuelles sur les bâtiments accessoires :**

- 1. Ils doivent être sur le même lot que le bâtiment principal (si le terrain est loti);**
- 2. Ils doivent être distants de 3 m du bâtiment principal;**
- 3. Ils doivent être distants d'au moins 1 m d'une ligne de lot si le mur ne comporte pas d'ouverture et 1.5 m si le mur en comporte une;**
- 4. Ils doivent être situés en cour arrière ou cour latéral;**
- 5. Un seul garage détaché est permis;**
- 6. Une seule remise est permise;**
- 7. Le nombre total est limité à 4 (terrain de plus de 1500 m<sup>2</sup>);**
- 8. La superficie maximale de l'ensemble des bâtiments accessoires est de 208 m<sup>2</sup> (4000 m<sup>2</sup> et plus);**
- 9. La hauteur totale ne doit pas dépasser celle du bâtiment principal.**

Ces dispositions sont à considérer dans l'optique où le projet pourrait inclure un atelier pour l'entretien, la réparation, etc. des unités d'hébergement.

À l'article 4.10.1 du règlement, on spécifie les dispositions particulières pour le revêtement extérieur des bâtiments accessoires.

## Réglementation relative aux enseignes et panneaux-réclame (4.8)

À l'article 4.8 du règlement, on spécifie l'ensemble des dispositions applicables aux enseignes. Si le projet final comporte une enseigne ou un panneau réclame, il sera important d'en tenir compte.

## Disposition concernant les matériaux de revêtement extérieur (4.10)

À l'article 4.10. du règlement, on spécifie les matériaux prohibés pour le revêtement extérieur des bâtiments.

## Dispositions concernant les aires de stationnement

À l'article 4.1.6 du règlement, on spécifie que :

*Aucun usage ou bâtiment ne peut être autorisé à moins que n'aient été prévues des cases de stationnement hors rue en nombre suffisant pour l'usage faisant l'objet de la demande; cette exigence s'applique tant à une modification ou un agrandissement d'usage qu'à un nouvel usage.*

## Emplacement du stationnement

À l'article 4.1.6.1 du règlement, on spécifie que :

*Le stationnement doit être situé sur le même terrain que l'usage pour lequel il est requis.*

## Aménagement des aires de stationnement

À l'article 4.1.6.2, on spécifie des dispositions spécifiques d'aménagement pour les stationnements de 4 véhicules et plus.

## Nombre requis de cases de stationnement

Selon le tableau disponible au 4.1.6.3, l'aménagement doit être réalisé conformément aux dispositions suivantes : services hôteliers : 1 case par chambre.

*Tableau 1 : Les services hôteliers (5.2-C.6) : 1 case par chambre*

**Ainsi, si on se fie aux dispositions réglementaires actuelles sur le stationnement :**

- 1. Il faut prévoir un stationnement;**
- 2. Il faut que celui-ci soit situé sur le lot de la pointe de Château-Menier;**
- 3. Il faut que celui-ci respecte les principes d'aménagement émis aux articles 4.1.6.2, 4.1.6.4, 4.1.6.5;**
- 4. Dans l'ensemble, il faut autant de cases de stationnement que de chambres.**

**Cependant, la Municipalité a le pouvoir de modifier son règlement sur les stationnements. Bien qu'à ce stade, le concept d'aménagement préliminaire n'indique pas de nombre de chambres par unité d'hébergement, il serait possible qu'il y ait des unités à plus d'une chambre. Afin d'éviter d'avoir à créer un trop grand nombre de places de stationnements, l'usage de chalet locatif ou d'unité d'hébergement pourrait être ajouté dans le tableau d'usage au 4.1.6.3 et on pourrait y mentionner : 1 case par unité.**

**Le projet intégré pourrait également inclure des dispositions précises pour le stationnement.**

## **Chapitre 7 : Normes d'implantation**

Au point 7.1 Généralités, il est spécifié que :

*Tout projet de construction, d'agrandissement, de modification ou d'addition de bâtiments doit respecter les normes d'implantation prescrites selon la zone dans laquelle le projet est situé.*

**Il sera donc nécessaire d'élaborer des normes d'implantation pour le nouvel usage (nouvelle zone) de la pointe du château Menier ou pour le projet intégré.**



# Analyse réglementaire

## Règlement de lotissement

Au point 1.1.2 : Objectif, il est spécifié que :

*Ce règlement vise le développement harmonieux du territoire de la municipalité, en assurant que les terres soient morcelées d'une façon rationnelle.*

*Il assure également que chaque construction ou usage principal occupe un ou des lot(s) distinct(s) afin d'assurer la bonne administration de la municipalité en ce qui a trait au règlement de zonage et de construction et à la confection du rôle d'évaluation pour fins de taxation.*

**Comme plusieurs unités d'hébergement de même que potentiellement un bâtiment d'accueil et un bâtiment d'entretien seraient construits sur le même lot de la pointe du Château Menier, il est essentiel d'ajouter une disposition soit :**

**Dans le cadre d'un projet intégré, la construction de plus d'une habitation sur un même lot est autorisée.**

Au point 1.2.2 : Définitions :

**Il sera nécessaire d'ajouter une définition d'un projet intégré.**

Par exemple : Un projet intégré est un ensemble de plusieurs bâtiments principaux situés sur un même lot (terrain partagé). Il se caractérise par un aménagement intégré et par l'utilisation en commun de certains espaces extérieurs, services, constructions ou équipements comme les stationnements, les allées d'accès, les espaces récréatifs, etc<sup>2</sup>.

Au chapitre 4 : Dispositions générales, point 4.1 : Généralités :

**Il sera nécessaire d'ajouter une disposition qui autorise les projets intégrés.**

<sup>2</sup> [https://ville.lescedres.qc.ca/sites/default/files/2022-02-01questions\\_reponses\\_projets\\_integres\\_hau-chamberry.pdf](https://ville.lescedres.qc.ca/sites/default/files/2022-02-01questions_reponses_projets_integres_hau-chamberry.pdf), <https://www.condolegal.com/glossaire/projet-integre-1340>

## Règlement de construction

Il est à noter que les dispositions du règlement de construction peuvent être modifiées par la Municipalité selon l'orientation du scénario final et elles peuvent également être incluses dans le projet intégré.

Au point 2.2 : Fondations des bâtiments principaux, il est spécifié que :

*Tout bâtiment principal doit être construit sur des fondations permanentes de béton, sauf les camps de chasse, les maisons mobiles et les chalets.*

**Il sera donc important, si les unités d'hébergement sont prévues sans fondations qu'elles portent le nom de « chalet » ou que le terme utilisé pour les désigner soit ajouté dans cet extrait (cabine, refuge, etc.)**

## Règlement sur les permis et certificats

Au point 4.1.3 Documents requis, l'ensemble de la documentation requise pour faire la demande de permis de construction est présenté.

Il sera important de se référer à ce point pour préparer la demande de permis de construction pour le site.

Le point 4.1.4 présente quant à lui la tarification du permis de construction. La tarification qui prévaut dans le cadre du projet sera celle-ci :

*50,00 \$ plus 10,00 \$ pour chaque tranche de 10 000,00 \$ additionnelle.*

Au point 4.1.5 : Émission du permis de construction, les conditions d'émission d'un permis de construction sont élaborées, selon les différentes zones.

**Comme le zonage de la Pointe du Château Menier est appelé à changer, il faudra subséquemment vérifier que les conditions d'émission du permis de construction sont les mêmes ou le cas échéant ajouter les dispositions particulières nécessaires.**



# Contraintes de construction

- Aucune construction à 20 m du littoral ;
- Aucune construction à 15 m des milieux humides ;
- Aucune construction à 15 m des éléments d'intérêt patrimonial (Ruines du château Menier et tombe de Louis-Olivier Gamache) ;
- Aucun aménagement visible dans un rayon de 25 m autour des ruines du Chateau Menier.

