



enclume

Étude de potentiel de requalification de la Maison du douanier de Baie Sainte-Claire

février 2024

Enclume

Adresse

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

Chargé de projet

Ève Renaud-Roy

Équipe de réalisation

Maude Léonard
Étienne René-Contant

enclume

EVOQ architecture

Adresse

1435 St Alexander St # 1000
Montréal (Québec)
H3A 2G4
<http://evoqarchitecture.com/>

Chargé de projet

Roxane Gauthier

Équipe de réalisation

Emmanuelle Lauzier
Charline Lezerac

EVOQ

Pour le compte de

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

Table des matières

1	Mise en contexte
3	Analyse
4	Occupation humaine
12	Récréotourisme
14	Ambiances paysagères
22	Vision
24	Projet de requalification
25	Élaboration du scénario
27	Espace intérieur
29	Espace extérieur
31	Plan synthèse
32	Liste de travaux à prévoir
34	Estimation des coûts
35	Sources consultées
36	Annexe – Analyse du cadre réglementaire





Dans le cadre de la planification de Destination Anticosti, la Maison du douanier a été identifiée comme bâtiment pouvant soutenir les activités récréotouristiques du secteur ouest. La Municipalité de L'Île-d'Anticosti désire ainsi connaître les potentiels de requalification et les usages adaptés à son contexte.

Construite vers 1900, la Maison du douanier présente un intérêt patrimonial en ce qui a trait à son architecture et son histoire en plus d'être le dernier témoin bâti de l'ancien village de Baie-Sainte-Claire, graduellement déserté au profit de Port-Menier dans les années 1910-1920. De plus, la période d'occupation associée à l'ère Menier est considérée comme étant « l'âge d'or » du développement de l'île marquée par la croissance économique, démographique et institutionnelle. Cependant, il est estimé que peu d'éléments de cette période subsistent et de ces quelques éléments, rares sont ceux appartenant désormais à la communauté.

Il importe donc de proposer de nouveaux usages en complémentarité avec le développement récréotouristique et qui respectent au mieux le caractère patrimonial de la maison, mais également sa valeur symbolique, culturelle, paysagère et historique.



Structure de l'étude

Cette étude s'inscrit en continuité avec l'analyse du site et de son contexte et l'élaboration de scénarios de requalification soumis aux membres du conseil municipal de L'Île-d'Anticosti. Ces derniers ont ainsi identifié le projet de requalification le plus porteur pour un développement récréotouristique soutenable tout en contribuant au sentiment d'appartenance de leur communauté.

En appui à la présentation de ce projet de requalification, une estimation des coûts approximatifs reliés à la réalisation du projet est présentée. De plus, une analyse du cadre réglementaire en lien avec les usages du projet est présentée en annexe.

Limites du mandat

- › Aucun relevé architectural n'a été réalisé dans le cadre de ce mandat. La réalisation des plans est basée sur le relevé photo, tout comme l'évaluation sommaire de la condition existante du bâtiment.
- › Le cadre réglementaire a été étudié en fonction de ces observations limitées.
- › Aucune information en rapport aux installations septiques et à l'état des systèmes de plomberie n'a pu être fournie aux consultants.

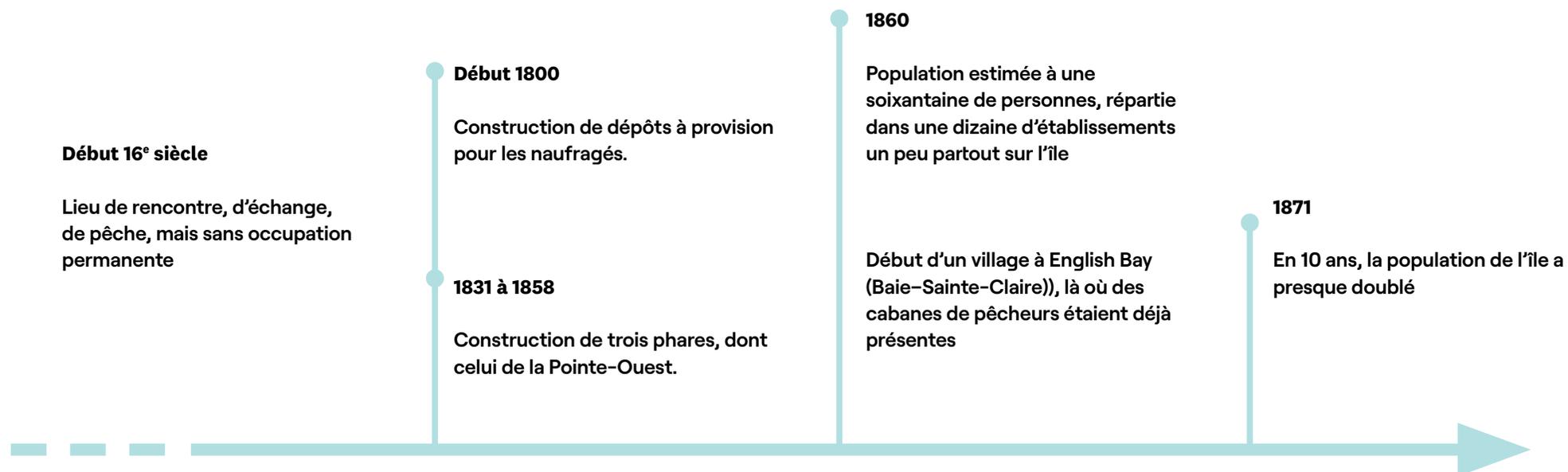
Méthodologie

- › Visite terrain et relevé photo
- › Analyse du contexte :
 - › Historique
 - › Récréotouristique
 - › Paysager et environnemental
 - › Architecture
- › Analyse des opportunités et des contraintes
- › Étude du cadre réglementaire
- › Développement de deux scénarios d'usage
- › Réalisation de plans d'aménagement des espaces intérieurs et extérieurs qui soutiennent ces deux scénarios
- › Sélection du scénario le plus porteur par le conseil municipal
- › Estimation des coûts approximatifs à la réalisation du projet
- › Analyse du cadre réglementaire en lien avec les usages du projet



Occupation humaine

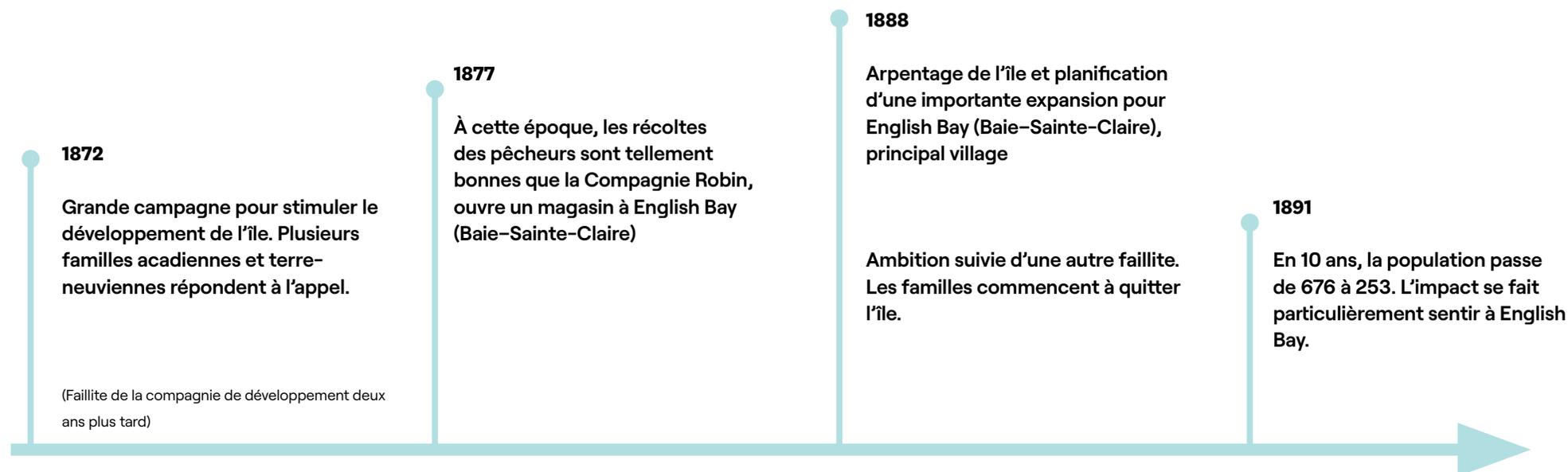
Ligne du temps synthèse



Occupation par les communautés Premières Nations (Mi'gmaq de la Gaspésie + Innus de la Minganie principalement pour la chasse et la pêche)

Occupation humaine

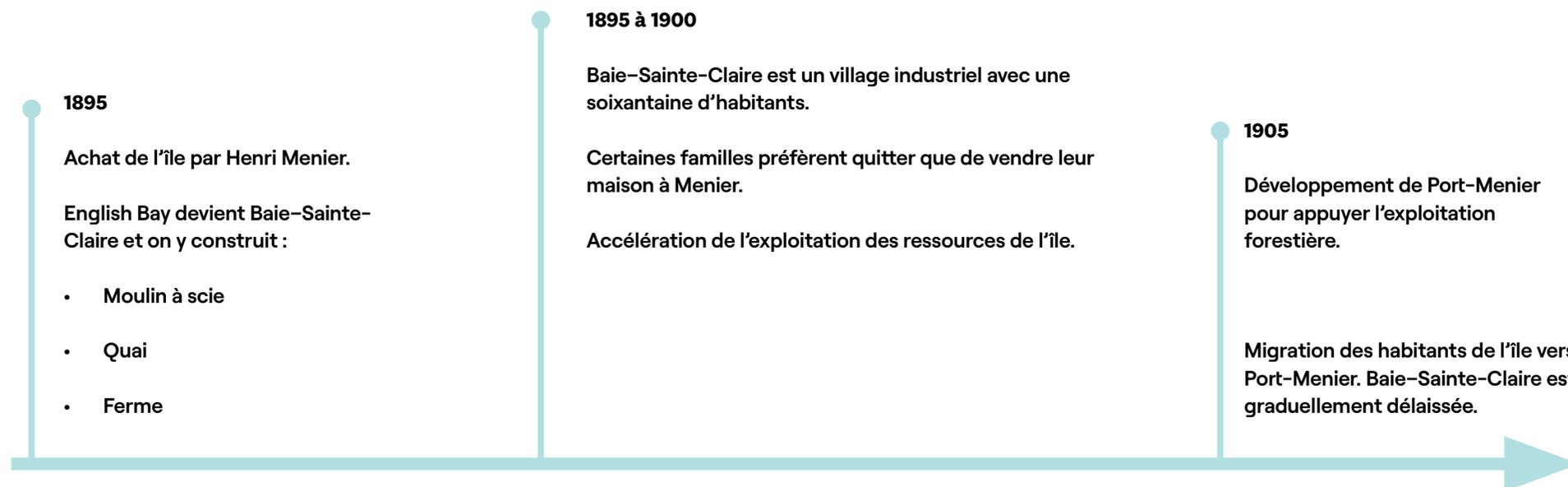
Ligne du temps synthèse



Occupation par les communautés Premières Nations (Mi'gmaq de la Gaspésie + Innus de la Minganie principalement pour la chasse et la pêche)

Occupation humaine

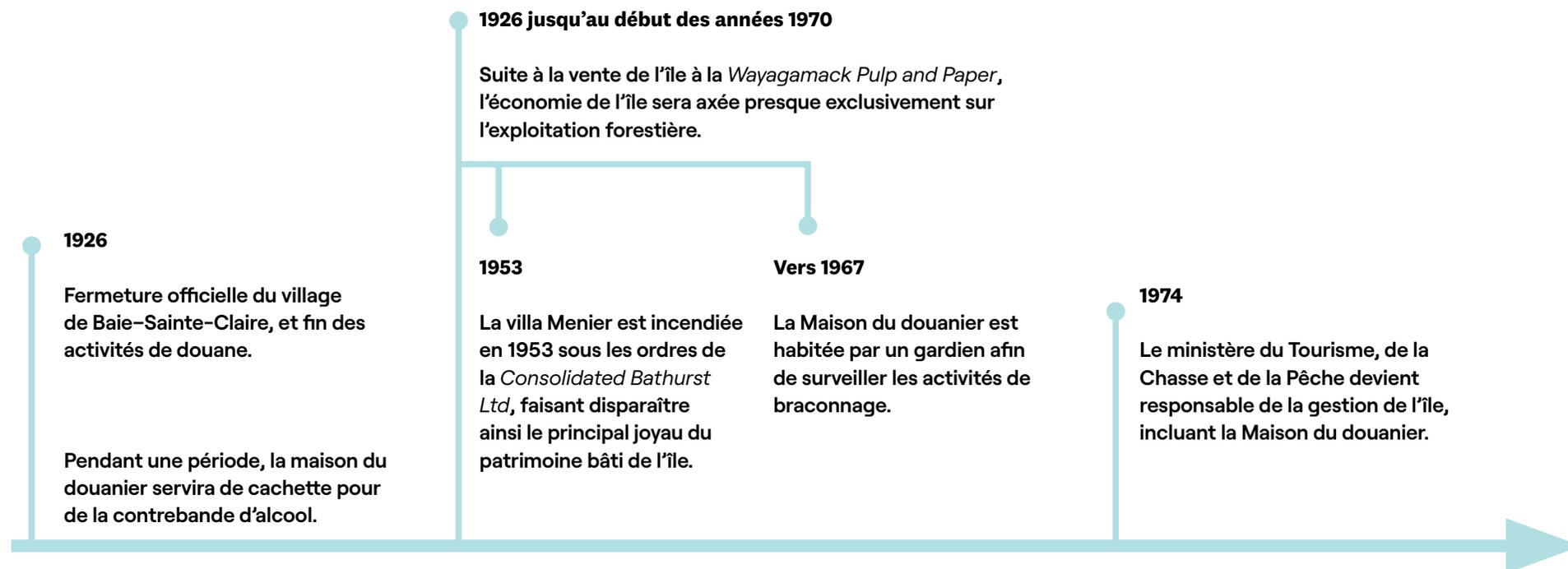
Ligne du temps synthèse



Occupation par les communautés Premières Nations (Mi'gmaq de la Gaspésie + Innus de la Minganie principalement pour la chasse et la pêche)

Occupation humaine

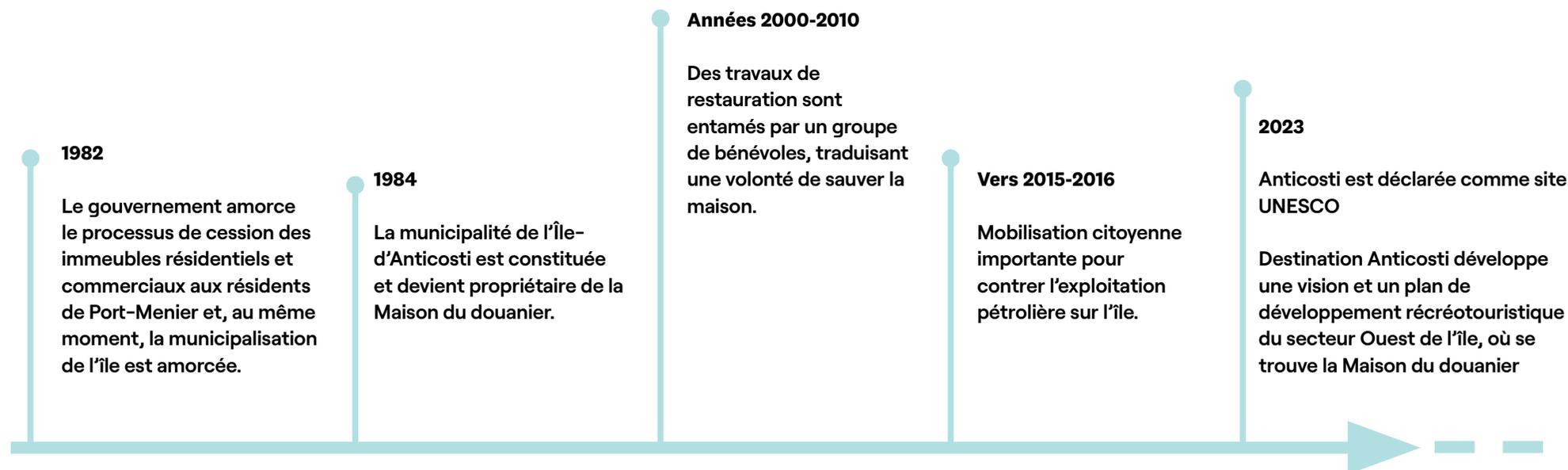
Ligne du temps synthèse



Occupation par les communautés Premières Nations (Mi'gmaq de la Gaspésie + Innus de la Minganie principalement pour la chasse et la pêche)

Occupation humaine

Ligne du temps synthèse



Occupation par les communautés Premières Nations (Mi'gmaq de la Gaspésie + Innus de la Minganie principalement pour la chasse et la pêche)

Occupation humaine

À retenir dans le cadre du projet

- › L'occupation humaine de l'île remonte bien avant les premières constructions permanentes.
- › À une certaine époque, des pêcheurs étaient installés dans presque toutes les baies.
- › Baie-Sainte-Claire a vécu deux périodes d'effervescence liées à des investisseurs étrangers, suivies d'un déclin abrupt.
- › La Maison du douanier est l'un des rares bâtiments issus de l'époque Menier qui appartient maintenant à la communauté et il est le dernier témoin bâti du secteur de Baie-Sainte-Claire.
- › Même après que le village de Baie-Sainte-Claire ait été abandonné, plusieurs familles continuaient de s'y rendre, que ce soit pour des piques-niques la fin de semaine ou pour des veillées musicales à la Maison du douanier.
- › Les dernières années témoignent d'une volonté d'autonomisation des Anticostiens, mais aussi des résidents de la région, sur le développement de leur île.



Occupation humaine

Les témoins de cette occupation

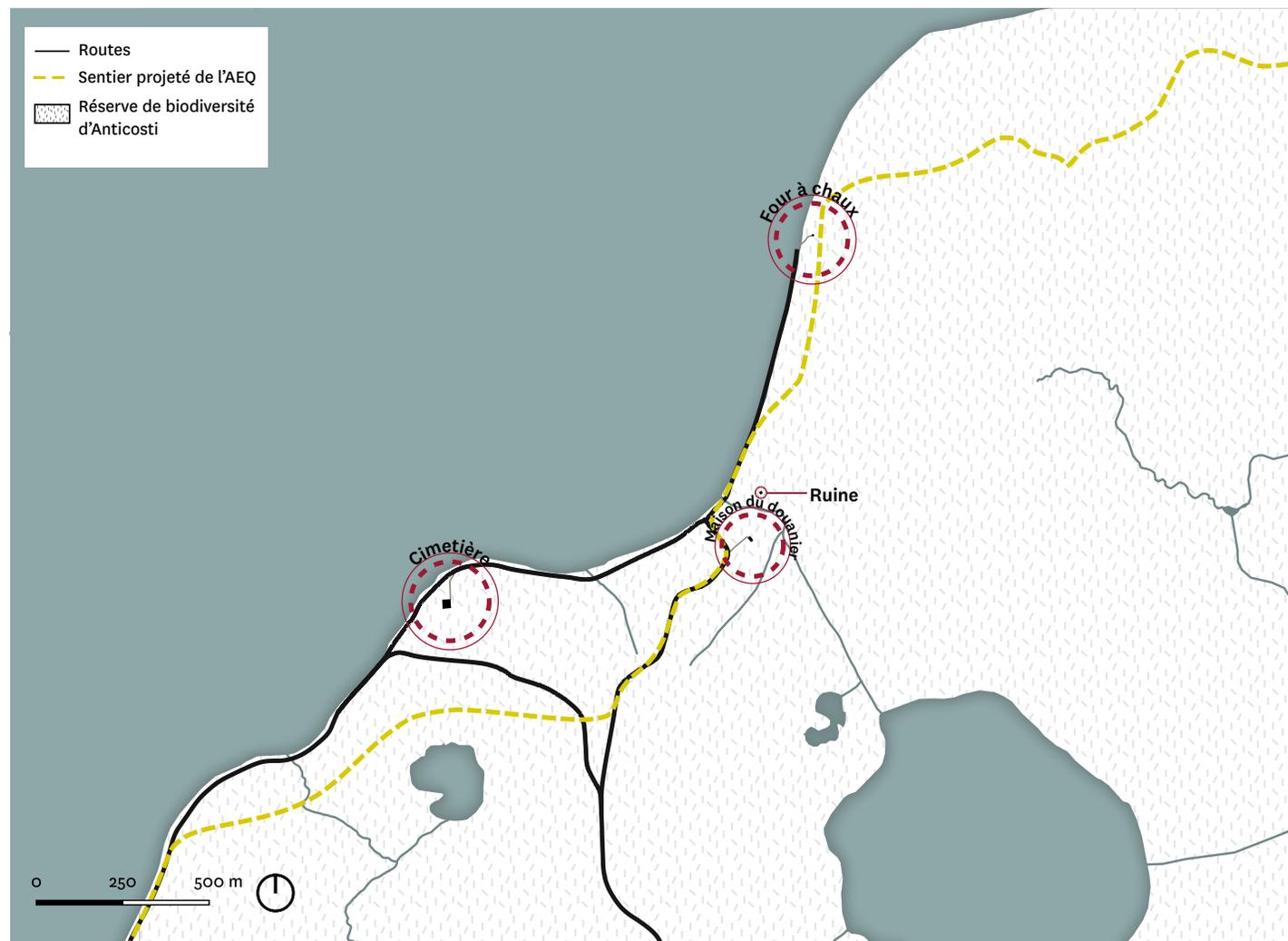
La maison



Le cimetière



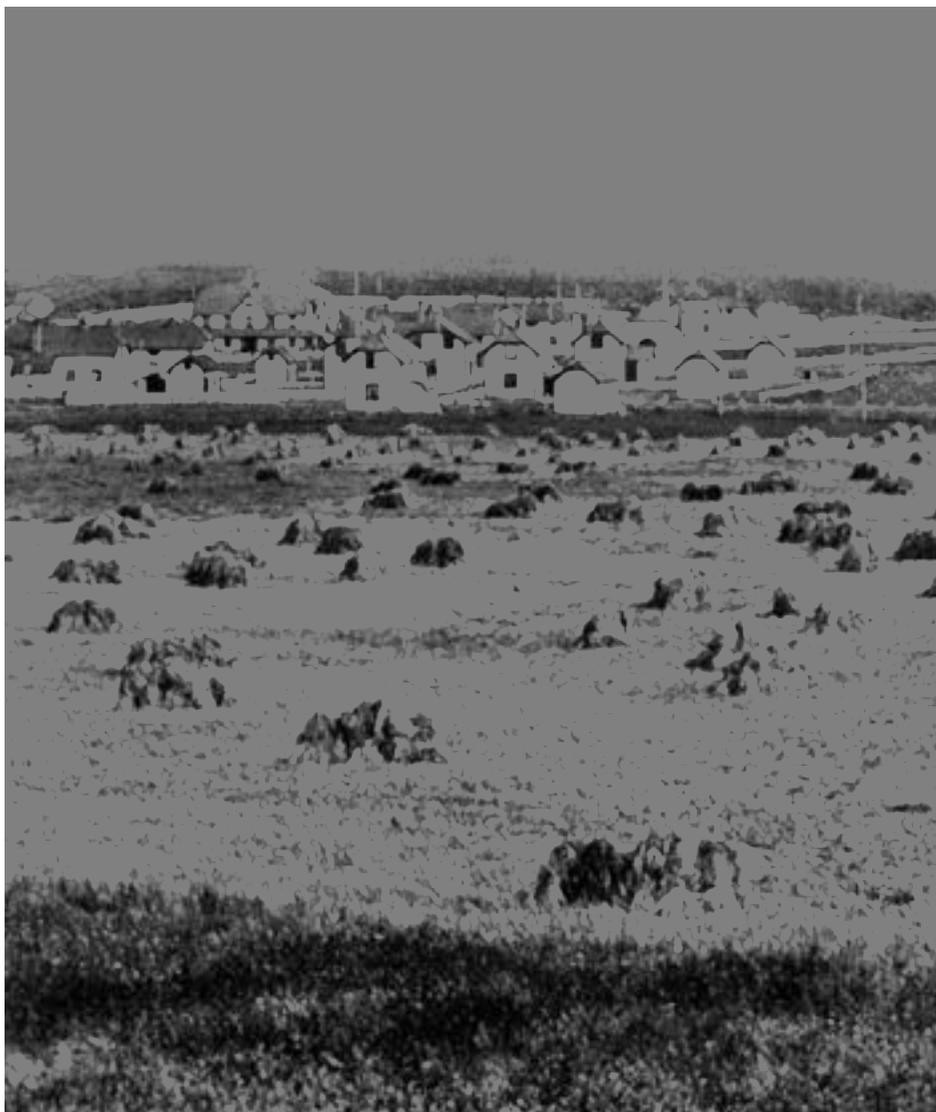
Le four à chaux



Témoins de l'occupation humaine sur le site

Occupation humaine

Synthèse



Opportunités

- › Potentiel pour la recherche et la mise en valeur archéologique pré-contact (Premières Nations)
- › Potentiel pour la recherche et la mise en valeur archéologique de la période pré-Menier (maisons de pêcheurs)
- › Potentiel pour la recherche et la mise en valeur des vestiges et traces de l'occupation humaine héritée de l'ancien village de Baie-Sainte-Claire
- › Dernier témoin bâti de l'époque Menier à l'extérieur du village de Port-Menier
- › Proximité avec le four à chaux
- › Présence d'un cimetière protestant
- › Mise en réseau avec les différentes initiatives muséales et attraits patrimoniaux existants sur l'île :

- › Station d'interprétation et de recherche géologique de l'Anse-aux-fraises
- › Épave de la pointe ouest
- › Ruine du château Menier
- › Centre d'interprétation de l'histoire de la culture et de la paléontologie d'Anticosti

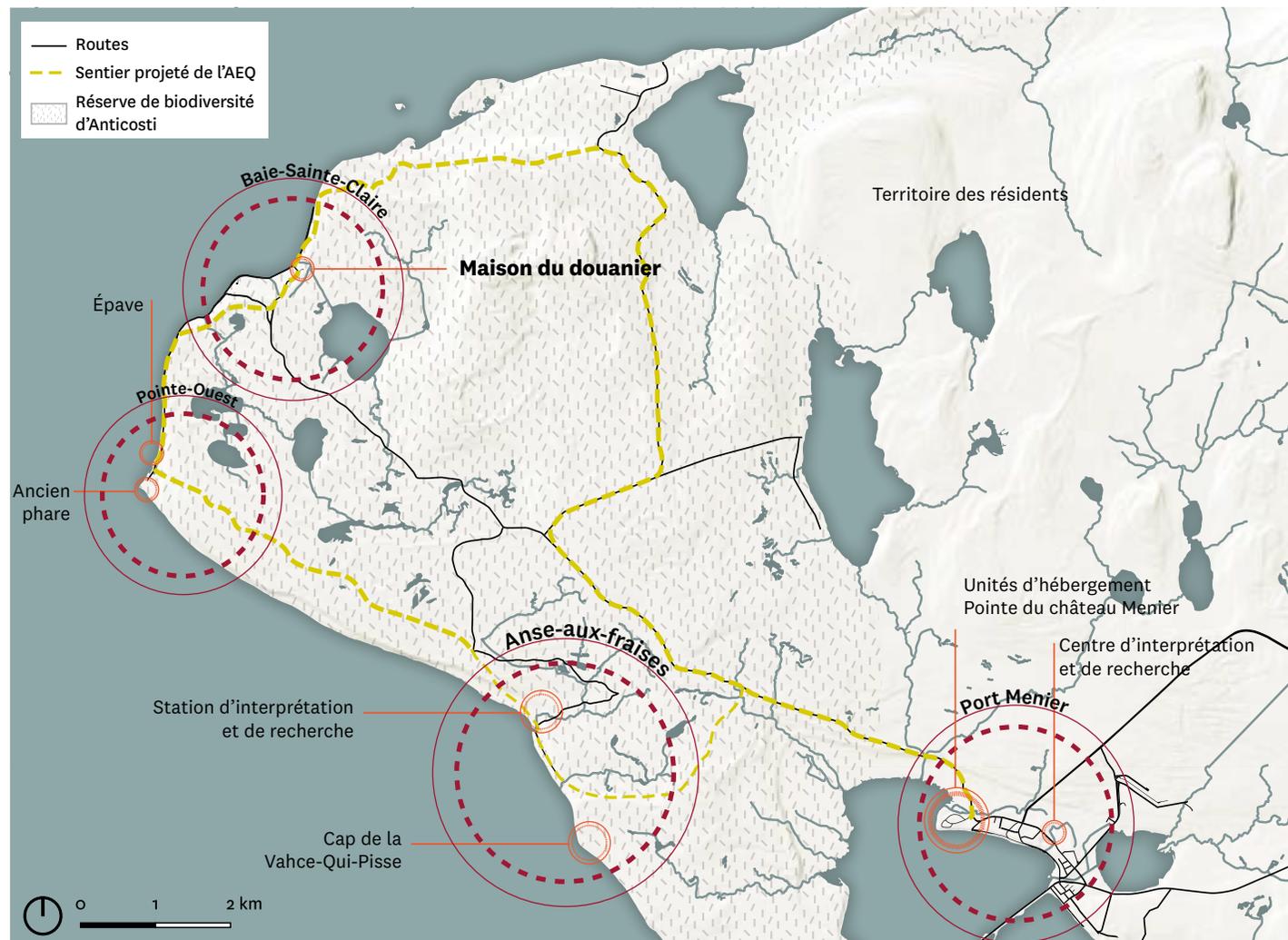
Contraintes

- › Connaissance à bonifier :
 - › Époque précontact
 - › Premiers établissements de pêcheurs
 - › Pratique culturelle en lien avec le site, après la fermeture du village

Récréotourisme

Le territoire de l'île d'Anticosti appelé le «secteur ouest» fait référence au secteur d'intervention du projet récréotouristique mené par Destination Anticosti.

- › Ce secteur se situe à l'intérieur de la réserve de biodiversité d'Anticosti.
- › La Maison du douanier s'inscrit dans le réseau de sentiers projetés ainsi que le réseau de routes de l'île.
- › Le bâtiment à l'étude se situe à 14,3 kilomètres de Port-Menier, ce qui équivaut à une vingtaine de minutes en voiture.



Points d'intérêt et infrastructure liés au récréotourisme sur la Pointe-Ouest

Récréotourisme

Synthèse



Opportunités

- › Offre existante en récréotourisme :
 - › Présence d'une offre gérée par la SÉPAQ qui génère un certain achalandage sur les lieux
 - › Tour de la pointe ouest du lac de la Marne offert par Anticosti Écotours
 - › Tour offert par le gîte du Copaco
- › Mise en réseau des différentes offres en récréotourisme projetées :
 - › Sentier d'interprétation de lac de la Marne proposé par AEQ
 - › Sentier multifonctionnel de la pointe ouest proposé par AEQ qui lie le site aux autres pôles attractifs

Contraintes

- › Fluctuation importante de l'achalandage en fonction des saisons

Ambiances paysagères

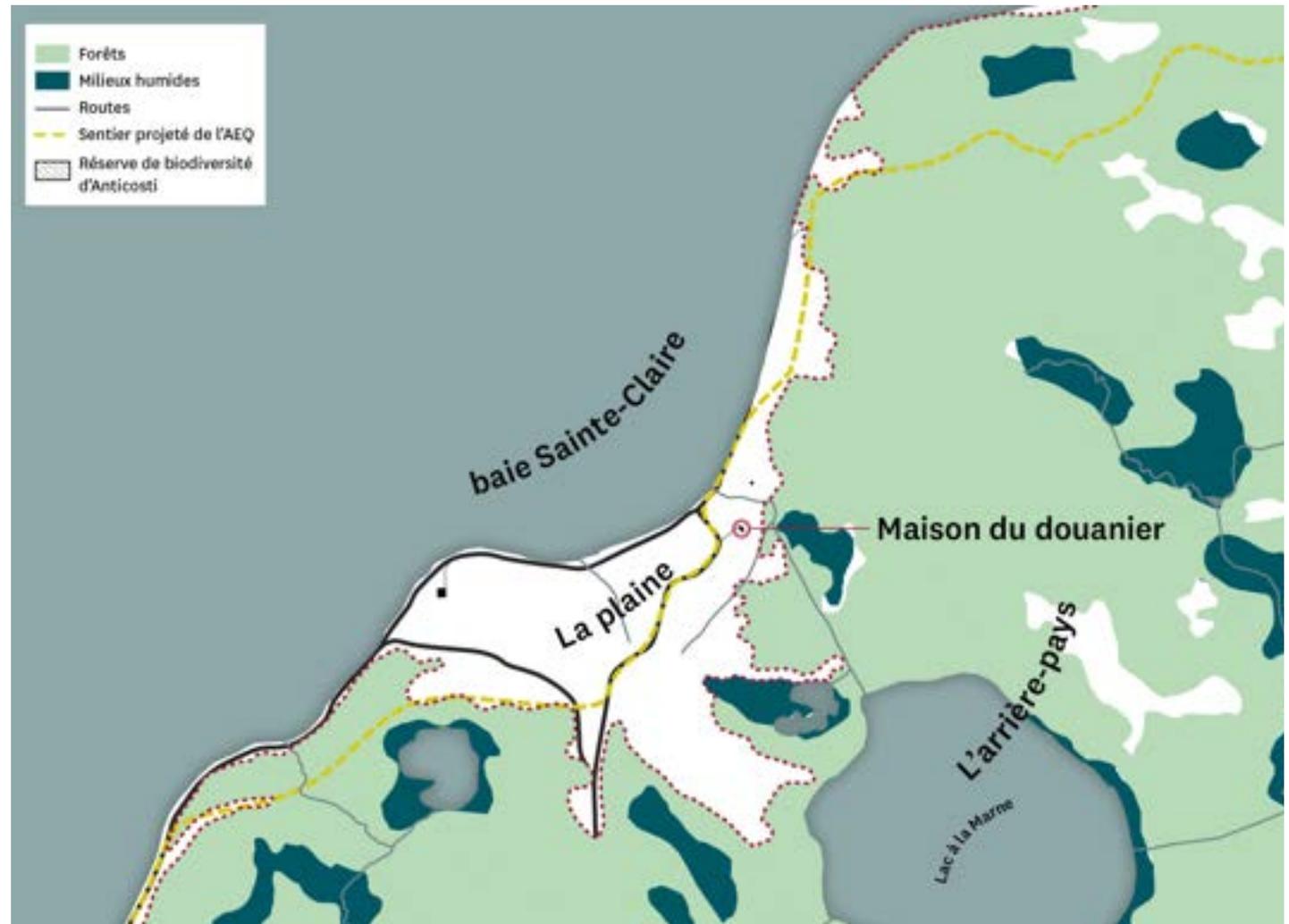
La baie



La plaine



L'arrière-pays



Cartographie des ambiances paysagères

Ambiances paysagères

Synthèse



Ruisseau avec fond d'argile
Source : tomdelamer.com

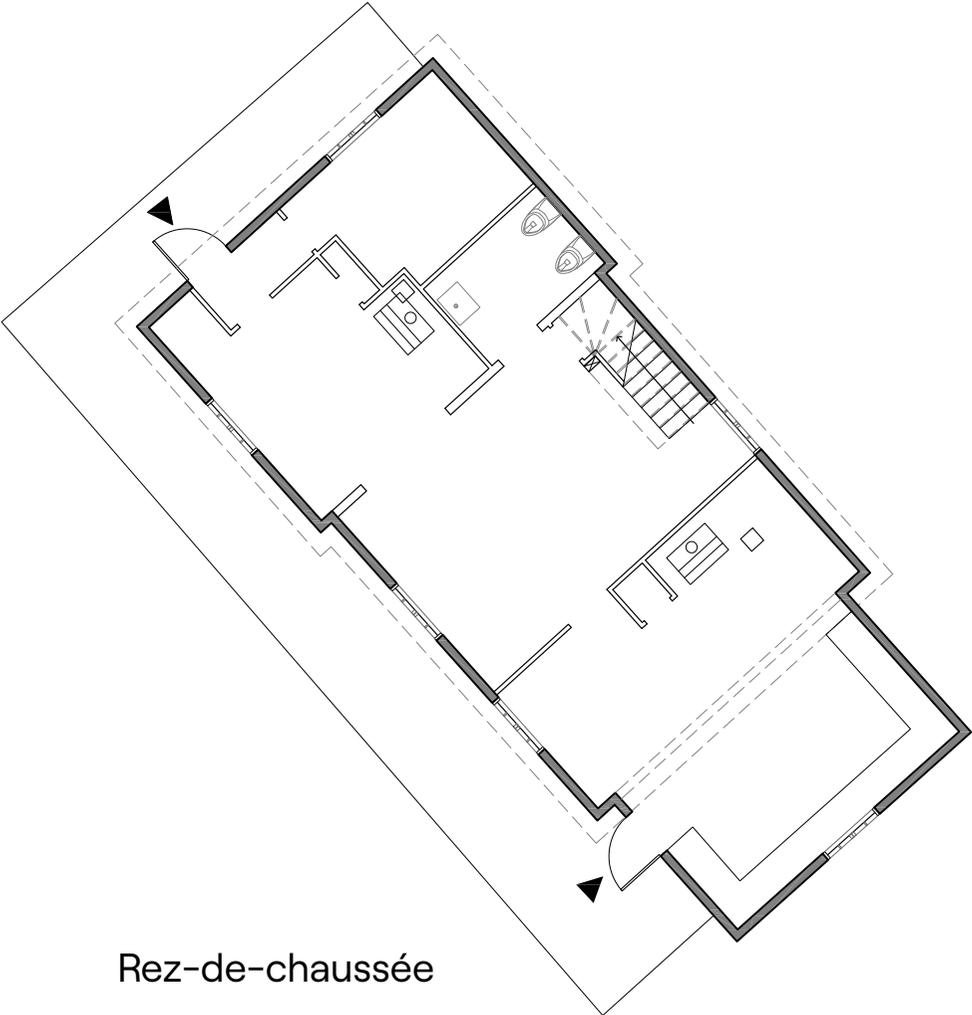
Opportunités

- › Se dresse comme un repère au milieu de la plaine, comme la « maison qui résiste »
- › Proximité avec le ruisseau Malouin qui traverse les différentes ambiances paysagères du secteur de Baie-Sainte-Claire
- › Ambiance très isolée, détachée de la civilisation et entourée du paysage naturel de l'île
- › Présence de lacs et cours d'eau avec fond d'argile et de chaux, créant une ambiance paysagère distincte, attirant déjà des voyageurs (tours guidés) pour s'y baigner.

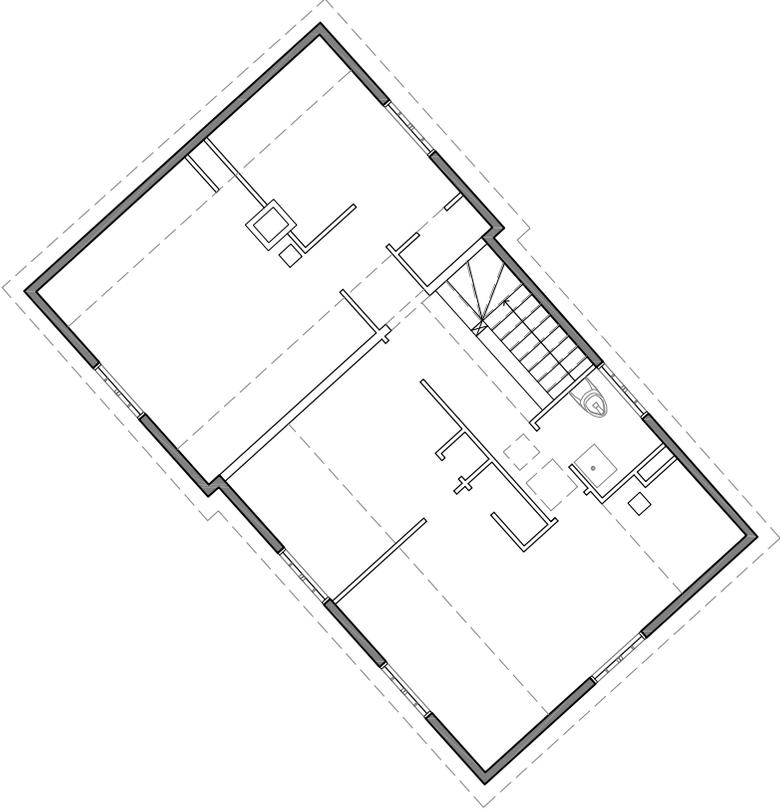
Contraintes

- › Interventions en respect du statut de réserve de biodiversité
- › Plaine en mutation lente vers un milieu plus dense (malgré l'intervention des chevreuils)
- › Inscrit dans un secteur fortement exposé aux grands vents de l'ouest
- › La maison apparaît comme le seul plan vertical dans le paysage horizontal de la plaine et donc demande une intégration sensible d'éléments complémentaires, tels que d'éventuels bâtiments secondaires.

Architecture



Rez-de-chaussée



Étage

Architecture

Synthèse (la maison)



Opportunités

- › Témoigne de certains éléments architecturaux caractéristiques de la période Menier

Contraintes

- › Équilibre entre des finis plus authentiques avec l'époque de construction de la maison et le niveau d'achalandage projeté
- › Dégagement des quatre façades à la vue des visiteurs qui limite les possibilités d'intégration de nouveaux équipements (ex. : hotte de four, persiennes, etc.)
- › Escaliers actuels non conformes au code du bâtiment
- › Aucune sortie de secours à partir du deuxième étage
- › Semble manquer d'isolation (efficacité énergétique) pour une utilisation à l'année



Architecture

Synthèse (Infrastructure)



Opportunités

- › Présence d'une fosse septique récente (issue des interventions réalisées dans les années 2019-2020 ?)
- › Présence de deux poêles à bois pour le chauffage (plus de l'ambiance)
- › Facilement accessible en voiture
- › Intégration facile d'espaces de stationnement à proximité (idéalement non adjacents au bâtiment)

Contraintes

- › Absence d'une source d'énergie
- › Équipements de plomberie déjà en place ; état, fonctionnalité et conformité des systèmes à valider
- › Absence de données sur les capacités de la fosse septique
- › Absence de données sur l'approvisionnement en eau
- › État, fonctionnalité et conformité des poêles à bois à valider (pour les assurances, entre autres)



Vision





Agissant comme un **repère dans le temps et l'espace**, la Maison de douanier est un symbole de résistance. Faisant partie du développement villageois de la Baie-Sainte-Claire, elle fut témoin de l'époque Menier. Résistante aux forces de la nature anticostienne et aux grands vents du fleuve, elle voit, depuis sa construction, des bateaux s'accoster et s'échouer et des familles s'y installer et désertier.

La Maison du douanier témoigne également d'un **changement de paradigme** essentiel entre Anticosti et le monde extérieur. Anticosti n'est plus une île à exploiter, mais un vaste territoire où la diversité des paysages devient un **bien commun à chérir et à partager**.

Seule, debout face aux vents de la baie Sainte-Claire, elle affirme son autonomie, ainsi que celle des anticostiens, et est un symbole de la résilience de cette communauté insulaire. La Maison du douanier réouvre désormais grandes ses portes pour accueillir insulaires et voyageurs. Ainsi, elle évoluera en pérennisant sa pertinence pour l'île et ses habitants et elle agira comme un **lieu de rencontre et de célébration des pratiques culturelles d'hier et d'aujourd'hui**.



Projet de requalification

Le projet de requalification offre différentes combinaisons d'usages et est accompagné par une synthèse des avantages et inconvénients ainsi que des principales interventions nécessaires pour sa mise en œuvre.

Ce projet prend en compte des réponses aux différentes contraintes suivantes, observables ou connues dans les limites du mandat :

- › Normes en vigueur et sécurité;
- › Normes d'accessibilité universelle*;
- › Code du bâtiment;
- › Approvisionnement en eau potable;
- › Saisonnalité des usages proposés (première phase en été seulement);
- › Autonomie énergétique du bâtiment.

*Les propositions suivantes se limitent au rez-de-chaussée

Des orientations jugées essentielles à la réussite du projet sont également identifiées :

- › Respect et mise en valeur du caractère patrimonial du bâtiment;
- › Respect et mise en valeur du contexte paysager et historique;
- › Intégration à l'offre récréotouristique existante et projetée;
- › Mise en valeur de l'unicité de la maison : seul bâtiment érigé dans la baie, sans bloc sanitaire ou autre bâtiment accessoire (ex. : abris-vent), de manière à assurer sa fréquentation en combinant des fonctions récréatives et fonctionnelles;
- › Conservation des modifications esthétiques de la récente rénovation;
- › Sélection de mobilier au caractère authentique et approprié au contexte et à l'usage;
- ›

- › Signature visuelle distinctive des interventions (ajouts) contemporaines tout en s'intégrant aux volumes de celle-ci.

Le but est de **mettre en valeur la Maison du douanier et l'histoire de l'occupation humaine dont elle témoigne.**

La célébration du terroir

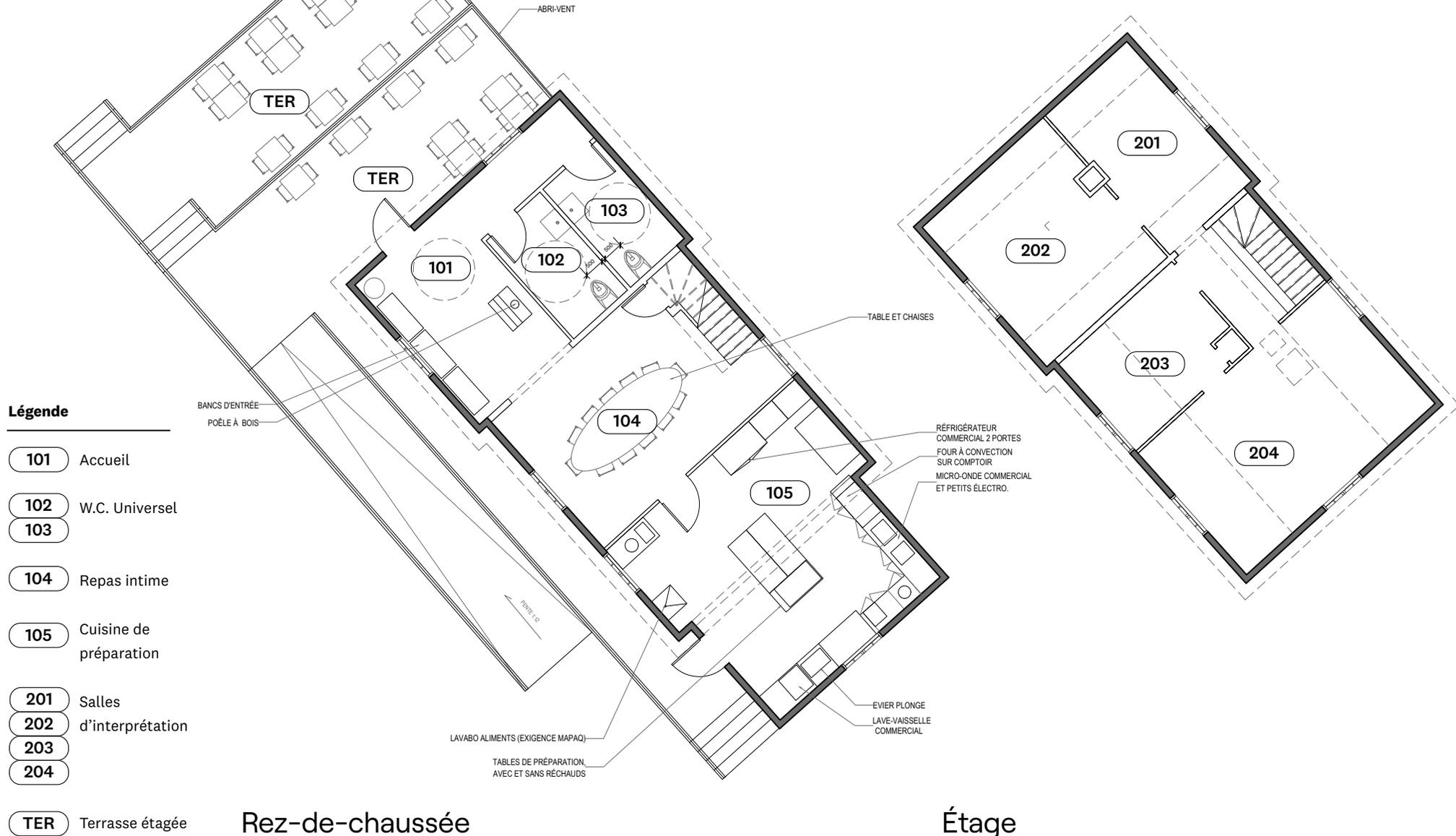
Baie-Sainte-Claire est un pôle rassembleur grâce à la Maison du douanier qui accueille des événements pour les visiteurs comme pour les Anticostiens. Vue comme un pavillon, la maison permet à un traiteur d'offrir des repas complets sur la terrasse et à l'intérieur. L'aménagement et la complémentarité de ces espaces permettent à la Maison du douanier d'accueillir tout autant des randonneurs le temps d'une pause, qu'un groupe en voyage organisé ou encore qu'une soirée homard pour la population locale. La cuisine peut même accueillir de petits groupes pour des ateliers culinaires en lien avec le terroir et les pratiques culturelles anticostiennes.

L'étage sert d'espace muséal voué à la mise en valeur et à l'interprétation de l'occupation humaine de l'île tout en préservant au maximum l'ambiance domestique de l'époque.

Sur la plaine, un rond de feux communautaire permet d'allonger les soirées avec une vue imprenable sur le fleuve et sur le coucher de soleil.



Espaces intérieurs



Espaces intérieurs

Programmation des espaces intérieurs

- › Toilettes
- › Cuisine légère adaptée pour un service traiteur pour repas complet
- › Cuisine pouvant être utilisée pour des ateliers ou démonstrations culinaires en petit groupe
- › Salle à manger pour un groupe de 12 personnes
- › Espace d'interprétation des pratiques culturelles anticostiennes à l'étage

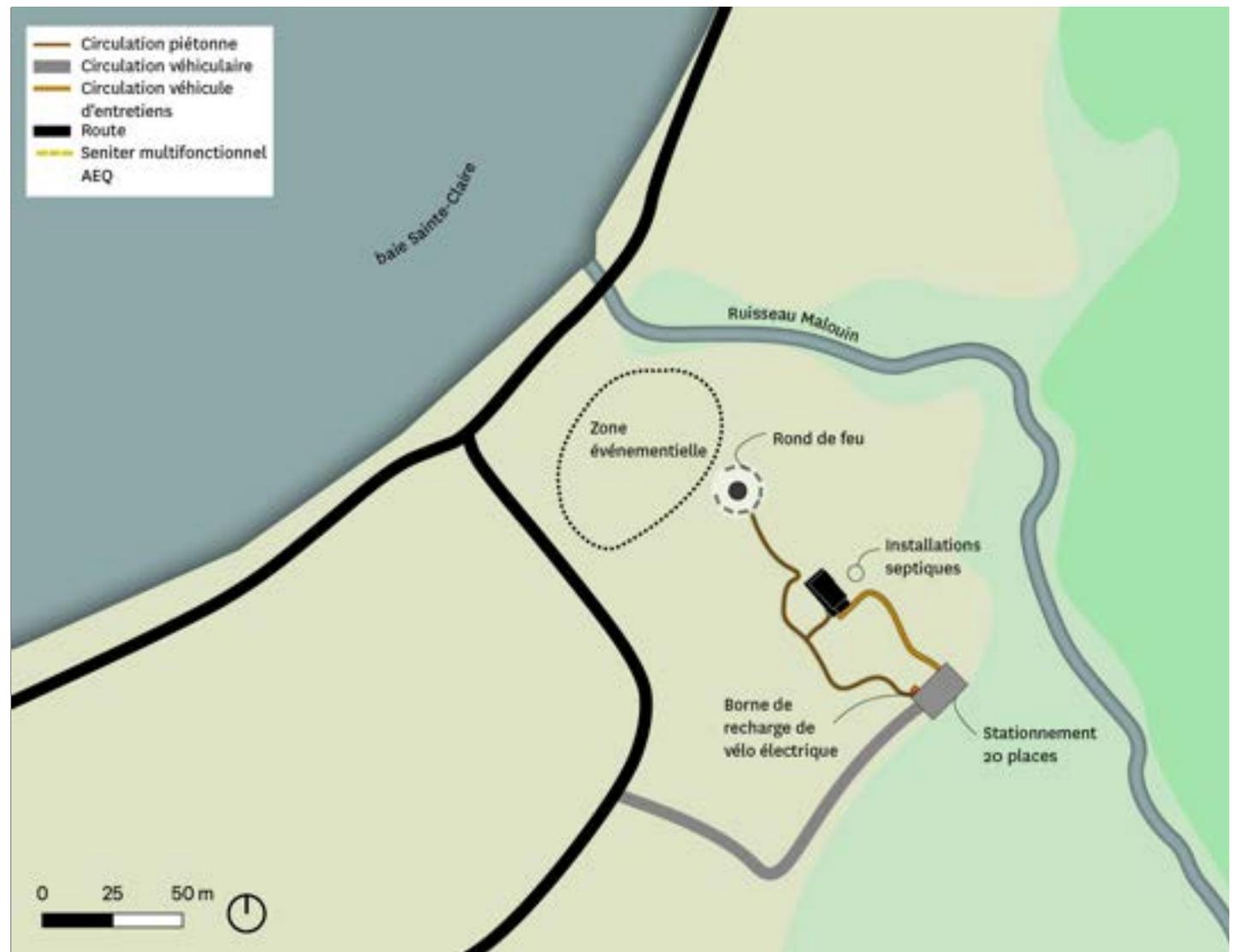
Principales interventions nécessaires*

- › Installations septiques
- › Approvisionnement en eau (potable)
- › Rénovation intérieure (cloisons, toilettes, poêles, etc.), incluant travaux de mise aux normes (garde-corps, etc.)
- › Reconstruction et agrandissement de la terrasse et ajout d'une rampe
- › Aménagement d'accès universels
- › Mise en valeur d'archives et conception de dispositifs muséaux

*L'étude du cadre réglementaire présentée en annexe détaille davantage ces interventions



Espaces extérieurs



Espace extérieur

Aménagements extérieurs

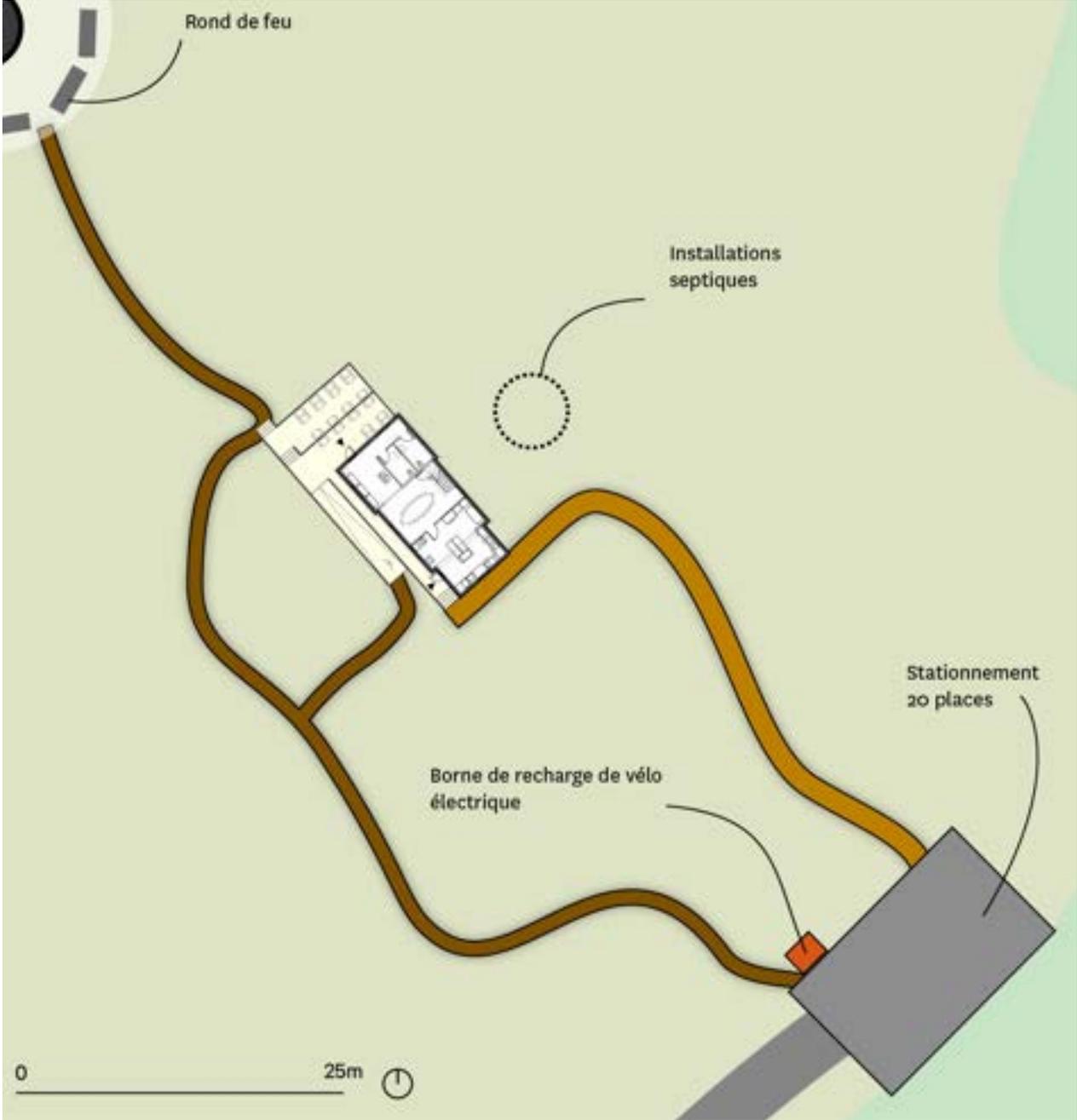
- › Terrasse annexée à la maison
- › Rond de feu communautaire
- › Stationnement pour accueil de groupes
- › Station de recharge de vélo à l'énergie solaire

Principales interventions nécessaires

- › Installations septiques
- › Approvisionnement en eau (potable)
- › Approvisionnement en gaz
- › Source d'énergie : panneaux solaires
- › Rénovation intérieure
- › Construction d'une terrasse aux normes en vigueur
- › Aménagement d'accès universels à la maison



Plan synthèse



Étapes préalables

requis

La Municipalité de L'Île-d'Anticosti souhaite requalifier la Maison du douanier pour développer le scénario d'usage de *La célébration du terroir* proposé dans le présent mandat. Pour mener à la réalisation de ce projet et à l'utilisation de la Maison comme pôle rassembleur, plusieurs interventions à l'infrastructure existante sont requises. Avant de pouvoir réaliser les travaux de rénovation listés à la prochaine section, la Municipalité devra procéder à des inspections et études plus approfondies afin de valider l'état actuel de la maison et de confirmer l'étendue et la nature des interventions requises. Les résultats obtenus permettront de préciser la portée des travaux requis et auront également un impact important sur l'estimation des coûts de construction à prévoir.

Avec l'information actuellement disponible, les étapes préalables suivantes sont à prévoir, dans l'ordre de priorité présenté;

- › Inspection et relevé de la structure (charpente) par un ingénieur qualifié afin de confirmer l'état actuel de la structure du bâtiment incluant, sans s'y limiter, les fondations, la structure intérieure et la structure existante de la terrasse, et évaluer les interventions requises pour permettre les travaux prévus;
- › Inspection des installations septiques (fosse septique), de leur état actuel et leur conformité;
- › Inspection et relevé des installations sanitaires existantes par un ingénieur qualifié (approvisionnement en eau, équipements de plomberie, etc.);
- › Inspection et relevé des installations électriques existantes par un ingénieur qualifié;

- › Étude des sources d'énergie appropriées pour déterminer la ou les sources combinées les plus efficaces et appropriées pour le projet (connexion au réseau d'alimentation électrique d'Hydro-Québec, mazout, panneaux photovoltaïques, etc.);
- › Inspection et relevé architectural incluant, sans s'y limiter, l'évaluation des éléments suivants; compositions d'enveloppe existantes (murs, planchers, toiture), fenêtres, portes et seuils, conformité et la prise de mesures détaillées;
- › Étude exhaustive du cadre réglementaire incluant, sans s'y limiter, le Code du bâtiment, les Normes d'accessibilité universelle, le règlement d'urbanisme de la Municipalité et la Loi sur les produits alimentaires du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation;
- › Étude de potentiel archéologique ciblée sur le secteur d'intervention. Les conclusions de cette étude pourraient mener à des recommandations sur la réalisation de tranchées exploratoire et sur une surveillance de chantier afin de documenter les traces de l'occupation humaine;
- › Validation de l'état et la conformité des poêles à bois existants.

Ces étapes préalables sont incluses de l'estimation de coût de projet présenté à la prochaine section.

Liste des travaux à prévoir

Comme décrit précédemment, vu les informations limitées et la grande part d'inconnu subsistant à l'étape de la présente étude, cette liste présente les travaux minimums requis pour rendre possible la réalisation du programme proposé par la requalification. Selon les résultats des études et inspections, cette liste de travaux et l'estimation correspondante *pourraient fortement varier*.

A — TRAVAUX DE FONDATIONS

- › Travaux de structure requis *selon les conclusions de l'inspection; soutènement, renforcement, etc.*

B — TRAVAUX DE TERRASSE ET ENVELOPPE DU BÂTIMENT

- › Reconstruction et agrandissement de la terrasse sur deux niveaux, incluant les travaux de structure requis, les escaliers et leurs mains courantes, la rampe permettant l'accès universel, les garde-corps et les abris-vent;
- › Remplacement des portes extérieures;
- › *Travaux de structure si requis, selon les conclusions de l'inspection (planchers, toiture, murs);*
- › *Travaux d'isolation si requis, selon les conclusions de l'inspection (planchers, toiture, murs);*

C — TRAVAUX INTÉRIEURS

Démolition et construction des nouvelles cloisons intérieures selon le plan proposé;

Nouvelles portes intérieures;

- › Travaux à l'escalier existant, incluant minimalement l'installation d'un garde-corps conforme aux normes;
- › Nouveaux revêtements de plancher au rez-de-chaussée et sablage et vernissage des planchers à l'étage;
- › *Déplacement d'un poêle à bois existant, si conforme suivant l'inspection;*
- › Ragraféage et peinture des murs et plafonds, *selon les travaux effectués;*

D — SERVICES MÉCANIQUES ET ÉLECTRIQUES

- › Distribution de l'eau domestique;
- › Drainage des eaux usées;
- › Nouveaux équipements de plomberie pour les deux salles de bains ajoutées (toilette, lavabo) et la cuisine (évier);
- › Ventilation (extracteurs de salles de bains et hotte de cuisine);
- › Distribution des services électriques;
- › Éclairage intérieur;
- › Génératrice;

E — ÉQUIPEMENTS ET MOBILIER

- › Cuisine de préparation avec équipements minimaux (réfrigérateur, four, lave-vaisselle), à *valider selon la précision des besoins/usages et les exigences de la MAPAQ*

F — CONSTRUCTIONS SPÉCIALES Sans objet

G — AMÉLIORATION DE L'EMPLACEMENT

- › Alimentation en eau, mise à niveau du système existant *ou nouveau système selon les conclusions de l'inspection*;
- › Fosse septique et champ d'épuration, mise à jour des installations septiques *ou nouvelle installation selon les conclusions de l'inspection*;
- › Alimentation en énergie, *si requis en plus de la génératrice selon les besoins/usages (connexion au réseau d'alimentation électrique d'Hydro-Québec, mazout et/ou panneaux photovoltaïques selon le résultat de l'étude)*
- › Aménagements extérieurs, incluant un rond de feu (bancs et foyer), voies véhiculaires et stationnement (poussière de pierre), voies piétonnes (terre battue), borne de recharge de vélo électrique, et travaux de nivellement selon les besoins pour permettre l'accessibilité universelle au site et à la maison.

Estimation des coûts

Date: 8 février 2024

Préparé par: EVOQ Architecture

Projet: 9656-23-00 Maison du douanier Classe E (25%)
Plan référence: Plan proposé du Rapport de requalification

			Coût
A		TRAVAUX DE FONDATIONS	11,800.00 \$
B		TRAVAUX DE TERRASSE ET ENVELOPPE	43,070.00 \$
C		TRAVAUX INTÉRIEURS	31,860.00 \$
D		SERVICES MÉCANIQUES ET ÉLECTRIQUES	75,520.00 \$
E		ÉQUIPEMENTS ET MOBILIER	29,500.00 \$
F		CONSTRUCTIONS SPÉCIALES	- \$
G		AMÉLIORATION DE L'EMPLACEMENT	49,630.80 \$
sous-total			241,380.80 \$
Ajustement de prix pour région éloignée (50%)			120,690.40 \$
Sous-total du projet			362,071.20 \$
Z ALLOCATIONS ET EXIGENCES GÉNÉRALES			
Contingence de Conception (Niveau 5) (25%)			90,517.80 \$
Sous-total			452,589.00 \$
Exigences Générales 15%			67,888.35 \$
Administration et profits 10%			45,258.90 \$
Total des couts de construction (avant taxes)			565,736.25 \$
Étapes préalables (inspections, relevés, études, etc.)			120,000.00 \$
Honoraires professionnels (services de plans et devis, surveillance)			101,832.53 \$
Total des couts de projet (avant taxes)			787,568.78 \$

Sources consultées

- › Étude des potentiels archéologiques de l'île d'Anticosti, réalisée en 2018 par Jean-Yves Pintal
- › Fiche de l'évaluation du potentiel patrimoniale de la Maison du douanier, réalisée en 2020 par l'Enclume dans le cadre du préinventaire du patrimoine bâti de la MRC de Mingan
- › Plan d'action pour le développement touristique (Phases 1, 2 et 3) réalisé en 2022 par Jacques Lévesque
- › Rapport de visite et recommandations portant sur le Développement du secteur Ouest de l'île d'Anticosti, réalisé en 2023 par Aventure Écotourisme Québec
- › Plan directeur d'interprétation d'Anticosti, réalisé en 2021 par EVOQ
- › Relevé photo réalisé en 2019 par Roxanne Gauthier de EVOQ
- › Relevé photo réalisé en 2021 par l'Enclume
- › Relevé photo réalisé en 2023 par l'Enclume

Annexe – Analyse préliminaire du cadre réglementaire

Analyse préliminaire du cadre réglementaire

1.1 CONTEXTE DU MANDAT

L'analyse succincte du code de construction en vigueur qui suit ne comprend pas tous les aspects techniques de l'analyse réglementaire requise pour la transformation du bâtiment. La conformité des matériaux et des composantes existantes aux normes mentionnées dans le CCQ2015 modifié n'a donc pas pu être validée telle que la composition des murs, toitures, planchers ou autres composantes du bâtiment puisqu'aucune ouverture exploratoire n'a été effectuée. La conformité des équipements électromécaniques et de services en place ainsi que les questions de structures sont également exclues de l'analyse.

Nos recommandations prennent appui sur les informations mises à notre disposition au moment de la rédaction de ce rapport. Ce dernier ne peut pas être perçu comme une analyse exhaustive de la conformité du bâtiment existant en vue de leur transformation et requalification.

Documentation mise à notre disposition pour l'étude :

- › Photos extérieures 2020
- › Photos extérieures 2021
- › Photos et vidéos intérieures 2023
- › Photos extérieures 2023
- › Photos prises par drone
- › Photos d'archives (www.commettant.com)
- › 3 visites sur les lieux
- › Relevé photométrique extérieur fourni par l'Enclume

1.2 CODES, NORMES ET RÉGLEMENTATIONS EN VIGUEUR

La requalification du bâtiment à l'étude et les options d'usages envisageables pour ceux-ci sont tributaires des exigences du code de construction en vigueur.

Codes

- › Code de construction du Québec, Chapitre 1, Bâtiment (CCQ 2015)
- › Code national du bâtiment 2015, modifié Québec (CNB 2015qc)
- › Code national de la plomberie — Canada 2015 et des modifications pour le Québec (CNP 2015)
- › Code de construction du Québec, Chapitre V — Électricité
- › Code canadien de l'électricité, première partie et modifications du Québec
- › Code national de la prévention des incendies — Canada 2015 (CNPI 2015)
- › Code national de l'énergie pour les bâtiments, modifié Québec (CNEB 2015qc)

Normes

- › ASHRAE
- › ASHRAE Refrigeration 2018
- › ASHRAE Standard 62.1
- › GROUPE CSA
- › CSA Z462-21 : Sécurité électrique en milieu de travail
- › CSA CAN3-C235 : Niveaux de tension préconisés pour les systèmes à courant alternatif de 0 à 50 000 V
- › CSA-C282-15 : Alimentation électrique de secours des bâtiments
- › CSA-S832 : Diminution des risques sismiques concernant les composants fonctionnels et opérationnels des bâtiments (CFO)
- › CSA Z460 sur le cadenassage
- › CAN/CSA-B51 : Conception accessible pour l'environnement bâti

1.3 RÉGLEMENTATION ANTICOSTI

Les travaux prévus au bâtiment devront également se conformer au document de règlement d'Urbanisme de la Municipalité de L'Île-d'Anticosti. Une adaptation réglementaire sera probablement nécessaire selon les modifications envisagées.

1.4 PARTIES APPLICABLES DU CODE DE CONSTRUCTION

Tout projet de construction ou de transformation doit se conformer à la division A, à la division B — parties 1,7, et 8 ainsi qu'à la division C du code de construction en vigueur au moment des travaux. Étant donné que le bâtiment à l'étude a été construit il y a plus de 5 ans, le projet de requalification est également assujéti aux allègements prévus à la division B — partie 10.3

Dans l'optique d'une transformation du bâtiment pour y accueillir des activités événementielles, le projet doit être conforme à la division B — parties 3, 4, 5 et 64 du code de construction puisque ces usages sont associés au groupe A2.

1.5 CONSTRUCTION COMBUSTIBLE

La construction de la Maison du Douanier est de type combustible. À moins d'indications contraires, les planchers, à l'exception de ceux au-dessus de vides sanitaires, doivent posséder un degré de séparation au feu d'au minimum 45 minutes. Par conséquent, les murs et colonnes portantes doivent comporter un degré de résistance au feu identique au plancher qu'ils supportent.

1.6 ISSUES

Le nombre d'issues requis dépend de l'usage du bâtiment ou de la suite, de ses dimensions ainsi que du nombre d'occupants. Il devra être validé et confirmé avec le programme architectural final, lors de la réalisation d'une

étude de code exhaustive.

1.7 ESCALIER EXISTANT

Les escaliers accessibles au public et les escaliers servant d'issue doivent être d'une largeur minimale de

- › 900 mm ou 8 mm par personne prévue si les marches ont une hauteur d'au plus 180 mm et un giron d'au moins 280 mm si l'usage est assujéti à la partie 3 — la plus grande des largeurs prévaut;

- › 900 mm ou 9,2 mm par personne prévue si les marches et girones ne respectent pas le point précédent et que l'usage est assujéti à la partie 3 — la plus grande des largeurs prévaut.

Sauf exception, un palier, dont les dimensions varient entre 860 mm et 1100 mm en fonction de l'usage du bâtiment, doit être prévu en haut et en bas de tout escalier et rampe.

À noter que la partie 10 du CCQ2015 Modifié prévoit néanmoins certains allègements pour les bâtiments existants. Il serait possible, par exemple, de conserver un escalier existant dont la largeur est inférieure à celle identifiée ci-haut sous certaines conditions. Les escaliers doivent également être munis de mains-courantes et garde-corps conformes aux exigences mentionnées dans la partie 3 ou la partie 9 du code de construction en vigueur, en plus d'avoir des marches, contremarches et échappées qui s'y conforment. Si ceux-ci sont non-conformes, il est possible de les adapter ou de demander des mesures différentes, par conséquent, leur nonconformité ne constitue pas une contrainte à la requalification et n'a pas été étudiée en détail. Dans son état actuel, la maison Douanier possède un escalier reliant le rez-de-chaussée à l'étage.

Aucune mesure précise n'a été relevée sur le site de la maison, par conséquent

nous ne pouvons supposer des types d'interventions à apporter sur l'escalier, concernant sa largeur, ses marches, ses contremarches, ses paliers ou encore son échappée. Par contre, selon les photos prises il semble être d'origine et avoir une pente plus accentuée qu'un escalier conforme. Selon les photos, la main courante et le garde-corps réglementaire sont également absents. Compte tenu de ses proportions, l'escalier pose un danger et son utilisation comme issue et mode de circulation vertical est déconseillée, bien que sa conversation comme témoin soit recommandée par la présente étude. Nous recommandons de minimalement munir l'escalier de mains-courantes et garde-corps conformes aux exigences.



1.8 HAUTEUR PLANCHER PLAFOND

La hauteur entre le plancher fini et le plafond fini n'a pas été relevée au rez-de-chaussée ni à l'étage, de ce fait nous ne pouvons pas valider que la hauteur minimale plancher-plafond est respectée dans la maison du Douanier (minimum 2100 mm). La cuisine comprend un abaissement de la toiture au-dessus de la fenêtre arrière. À l'étage, les pentes du toit sont perceptibles dans les espaces intérieurs, réduisant ainsi la hauteur à certains endroits.

1.9 CORRIDORS

De manière générale, tous les corridors employés par le public et servant d'issue doivent être d'une largeur minimale de 1100 mm et d'une hauteur minimale de 2100 mm si le projet est assujéti à la partie 9 ou d'une hauteur de 2050 mm si le projet est assujéti à la partie 3. À l'exception des portes et des corridors, la largeur de toutes issues doit être au moins 900 mm. Cette validation devra être faite.

1.10 SIGNALÉTIQUE

Aucune signalisation des sorties n'a été observée dans le bâtiment à l'étude. Dans l'éventualité où celui-ci est requalifié afin d'accueillir le public, une signalisation adéquate, en conformité aux codes et règlements en vigueur, devra être prévue.

1.11 ÉCLAIRAGE

L'éclairage existant n'a pas été quantifié. La requalification de la maison devra prévoir un niveau d'éclairage adéquat, régi notamment par le code de construction en vigueur.

1.12 MESURES ÉQUIVALENTES ET MESURES DIFFÉRENTES

Il est à noter que des demandes de mesures équivalentes ou de mesures différentes peuvent être adressées à la régie du bâtiment du Québec (RBQ) « [pour] l'application de mesures différentes de celles prévues à un code ou à un règlement adopté, lorsqu'il est démontré que les dispositions de la réglementation ne peuvent raisonnablement être appliquées ».



1.13 CUISINE COMMERCIALE

Permis de restauration ou vente d'aliments au détail. Au Québec, toutes entreprises qui préparent de la nourriture dans un objectif de restauration ou de vente d'aliments au détail doivent se prévaloir d'un permis à cet effet, délivré par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ). L'obtention de ce permis est assujettie aux exigences suivantes :

Le ministère liste les casse-croûtes, cafétérias, centres d'accueil, cantines mobiles, comptoirs de nourriture et cabanes à sucre comme exemple de restaurants. Le ministère liste les épiceries, dépanneurs, fruiteries, boucheries, chocolateries, marchés publics, magasins d'aliments naturels et pâtisseries comme exemple d'endroit de vente au détail.

- › Une installation réservée à la préparation d'aliments;
- › Un évier dans l'aire, le local ou le véhicule de préparation;
- › Eau potable courante, froide et chaude (60 °C ou plus);
- › Un distributeur à savon liquide ou en poudre et serviettes jetables;
- › Un système de récupération ou d'évacuation des eaux usées
- › Un système de ventilation adapté aux activités d'exploitation;
- › Un récipient pour les déchets;
- › Un évier distinct pour se laver les mains.

Dans le cas où la préparation de nourriture s'effectue sur une base ponctuelle, comme lors d'événements ou dans le cadre d'ateliers par exemple, une demande de permis « événements spéciaux » doit être présentée auprès de la MAPAQ pour chaque journée d'événement. Les mêmes exigences s'appliquent.

1.14 MATÉRIAUX DANGEREUX

La présence de matériaux dangereux devra être validée lors d'une inspection, à l'aide d'ouvertures exploratoires, afin d'informer les précautions à prendre au moment des travaux, notamment pendant la démolition. La présence d'amiante est peu probable. La présence de peinture au plomb est possible.

2.0 ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE

Le scénario d'usage actuellement proposé prévoit un accès aux usagers à mobilité réduite. Aucun ascenseur, plate-forme élévatrice ou lève-personne n'est prévu, seulement le rez-de-chaussée est prévu comme accessible. La conception des éléments suivants devra notamment être conformes aux exigences de la norme CAN/CSA-B51 : Conception accessible pour l'environnement bâti;

- › La rampe extérieure longeant la terrasse, prévue pour permettre l'accès au rez-de-chaussée, incluant ses dimensions et le degré de sa pente;
- › Les deux nouvelles salles de bain prévues, et toutes leurs dimensions, appareils de plomberies, équipements et accessoires;
- › La largeur des corridors;
- › La largeur des portes et la conception de leurs seuils.