

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MASKINONGÉ
MUNICIPALITÉ DE SAINT-MATHIEU-DU-PARC

**PREMIER PROJET DE
RÉSOLUTION 2023-03-046 concernant une
demande en vertu du Règlement numéro 2019-113
relatif aux projets particuliers de construction, de
modification ou d'occupation d'un immeuble - zone
122 (202) lots 5 645 004 et 5 645 005**

CONSIDÉRANT qu'une demande en vertu du *Règlement numéro 2019-113 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (Règlement) pour les lots 5 645 004 et 5 645 005 situés sur le chemin de la Presqu'île, complète en date du 23 octobre 2022, a été déposée par le demandeur;

CONSIDÉRANT que la demande vise à autoriser l'aménagement de six (6) dômes locatifs et de deux (2) dômes communautaires mis à la disposition des locataires, ainsi qu'un poulailler et un jardin communautaire, sur un terrain forestier de 10,57 hectares dans la zone 122 (202 en vigueur le 17 février 2023);

CONSIDÉRANT que ce type d'hébergement touristique n'est pas spécifiquement prévu dans la classification des usages du *Règlement de zonage numéro 106*, mais qu'il s'assimile à l'usage **Chalet locatif**, du groupe d'usages **Hébergement** de la catégorie **Récréation et loisirs**;

CONSIDÉRANT que le projet est dérogoire au *Règlement de zonage numéro 106 (Règlement de zonage numéro 2022-103 en vigueur le 17 février 2023)* au niveau des éléments suivants :

- l'usage **Chalet locatif** n'est pas autorisé à la grille de spécifications de la zone 122 (202), faisant partie intégrante du *Règlement de zonage numéro 106*;
- la garde de 8 poules comme usage accessoire à un hébergement récréatif n'est pas autorisé.

CONSIDÉRANT que l'usage **Chalet locatif** est assujéti au *Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 2013-112* et qu'initialement le projet dérogeait à certaines dispositions de l'article 7.4 du *Règlement sur les usages conditionnels numéro 2013-112*, plus spécifiquement au niveau des éléments suivants :

- les unités locatives ne sont pas de type unifamiliale isolée;
- les unités locatives ne sont pas regroupées autour d'un bâtiment d'accueil;
- la superficie est de 36 mètres carrés et non de 45 mètres carrés.

CONSIDÉRANT qu'au moment du dépôt et du traitement de la demande, le *Règlement sur les usages conditionnels numéro 2013-112* était en vigueur. Ledit règlement a été remplacé par le *Règlement sur les usages conditionnels 2022-107*, en vigueur le 17 février 2023. Le projet est conforme à ce nouveau règlement;

CONSIDÉRANT que le projet est conforme aux critères d'évaluation édictés à l'article 5.1 du Règlement et que le 10^e paragraphe de l'alinéa 1 n'est pas applicable puisqu'aucun plan de développement n'est actuellement en vigueur;

CONSIDÉRANT que le projet respecte les orientations du plan d'urbanisme de la municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc;

CONSIDÉRANT que le projet ne porte pas atteinte à la jouissance des propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété compte tenu que le projet est implanté en milieu forestier sur un terrain de 10,57 hectares et que la résidence la plus proche est située à plus de 100 m du dôme le

plus proche;

CONSIDÉRANT qu'entre le chemin de la Presqu'île et le dôme le plus proche, il y a un écran visuel boisé d'environ 30 mètres;

CONSIDÉRANT la qualité de l'intégration du projet dans le milieu naturel en regard de la conservation du couvert forestier et du respect des caractéristiques naturelles du site;

CONSIDÉRANT que le projet présente une occupation en accord avec le milieu environnant quant à l'usage, l'implantation, la volumétrie, la densité et la hauteur des bâtiments;

CONSIDÉRANT que l'accès au site par la clientèle ainsi que l'utilisation du site par celle-ci n'engendrera pas d'impact négatif puisqu'il n'y a aucune résidence à proximité et que le couvert forestier assure une protection visuelle et sonore;

CONSIDÉRANT que le projet contribuera à offrir un nouveau type d'hébergement et d'expérience récréotouristique dans la Municipalité;

CONSIDÉRANT que le projet présenté par le propriétaire pour les lots 5 645 004 et 5 645 005 fait partie intégrante des conditions d'autorisation. Ce projet inclut les documents suivants : le plan d'implantation préparé par Julien Gagnon, arpenteur-géomètre, minute 428 et la version du plan d'affaires préparé par Plan d'affaires inc. daté du 19 janvier 2023;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par _____, conseiller, appuyé par _____, conseiller, et résolu à l'unanimité des conseillers présents (6) que la Municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc adopte le présent projet de résolution en vertu du *Règlement numéro 2019-113 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)*, selon les dispositions ci-dessous mentionnées :

1. Le préambule fait partie intégrante du présent premier projet de résolution.

2. Territoire d'application

La présente résolution s'applique aux lots 5 645 004 et 5 645 005 du cadastre du Québec et au futur lot qui sera créé pour inclure les dômes numéros 1 et 2. La résidence sera située sur un autre lot distinct.

3. Dispositions relatives aux usages

Les usages suivants sont autorisés :

- **Chalet locatif**, du groupe d'usages **Hébergement** de la catégorie **Récréation et loisirs**.

4. Dispositions relatives à la garde de poules

La garde de poules pondeuses comme usage accessoire à un hébergement récréatif est autorisée aux conditions suivantes :

- Un maximum de huit (8) poules est autorisé;
- Le poulailler et l'enclos doivent être localisés à une distance minimale de 50 mètres de la ligne avant de terrain, 30 mètres de la limite du milieu humide et d'un puits de prélèvement d'eau potable.

5. Dispositions relatives aux bâtiments accessoires

- Tout bâtiment accessoire doit être localisé à une distance minimale de 30 mètres de la ligne avant de terrain et de 10 mètres des autres lignes du terrain;
- Tout bâtiment accessoire doit être implanté à une distance minimale de 20 mètres de la limite du milieu humide;
- Le nombre de bâtiments accessoires est fixé selon les dispositions de l'article 8.4 du *Règlement de zonage numéro 2022-103*.

6. Dispositions relatives aux spas

L'installation d'un spa par dôme habitable est autorisée.

7. Dispositions relatives aux stationnements communs

Les deux (2) stationnements prévus et identifiés sur le plan d'implantation devront en tout temps posséder un couvert boisé entre le chemin public et le stationnement.

8. Dispositions relatives aux eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement en provenance du chemin d'accès principal, des entrées et des stationnements devront demeurer et être gérées sur le site afin d'éviter des problématiques d'érosion.

9. Dispositions relatives à l'aménagement du terrain

- a. Les chemins d'accès doivent respecter les bonnes pratiques associées à la conception et construction des chemins en milieu forestier. Les chemins d'accès et les sentiers sur la propriété ne doivent pas être couverts de matériaux imperméables tels que l'asphalte ou le pavé;
- b. Le couvert forestier entre le chemin de la Presqu'île et les dômes doit être conservé ainsi que le couvert forestier de l'ensemble du site, à l'exception des emplacements prévus pour les différents aménagements : dômes, poulailler, jardin communautaire, sentiers piétonniers, installations septiques et puits tubulaires. Toutefois, la coupe d'arbres dangereux et malades peut être réalisés ainsi que des interventions visant l'aménagement forestier.

10. Autres dispositions

Les conditions suivantes doivent être respectées :

- a. La capacité d'accueil est fixée de la manière suivante : 2 dômes d'une capacité de 4 personnes et 4 dômes d'une capacité de 2 personnes, pour un total de 16 personnes en même temps sur le site;
- b. L'heure maximale d'arrivée pour la clientèle est fixée à 21h00;
- c. Les dômes doivent être alimentés en électricité (l'utilisation de génératrices est interdite afin d'éviter les nuisances sonores);
- d. L'éclairage du site doit être de basse intensité et dirigé vers le sol et en aucun temps l'éclairage ne doit être dirigé vers l'extérieur de la propriété et occasionner une nuisance au voisinage.

11. Application de la réglementation

Toutes les autres dispositions prévues à la réglementation d'urbanisme qui ne sont pas en

contradiction avec la présente résolution sont applicables pour l'ensemble du terrain.

Fait et adopté à Saint-Mathieu-du-Parc, le 6 mars 2023

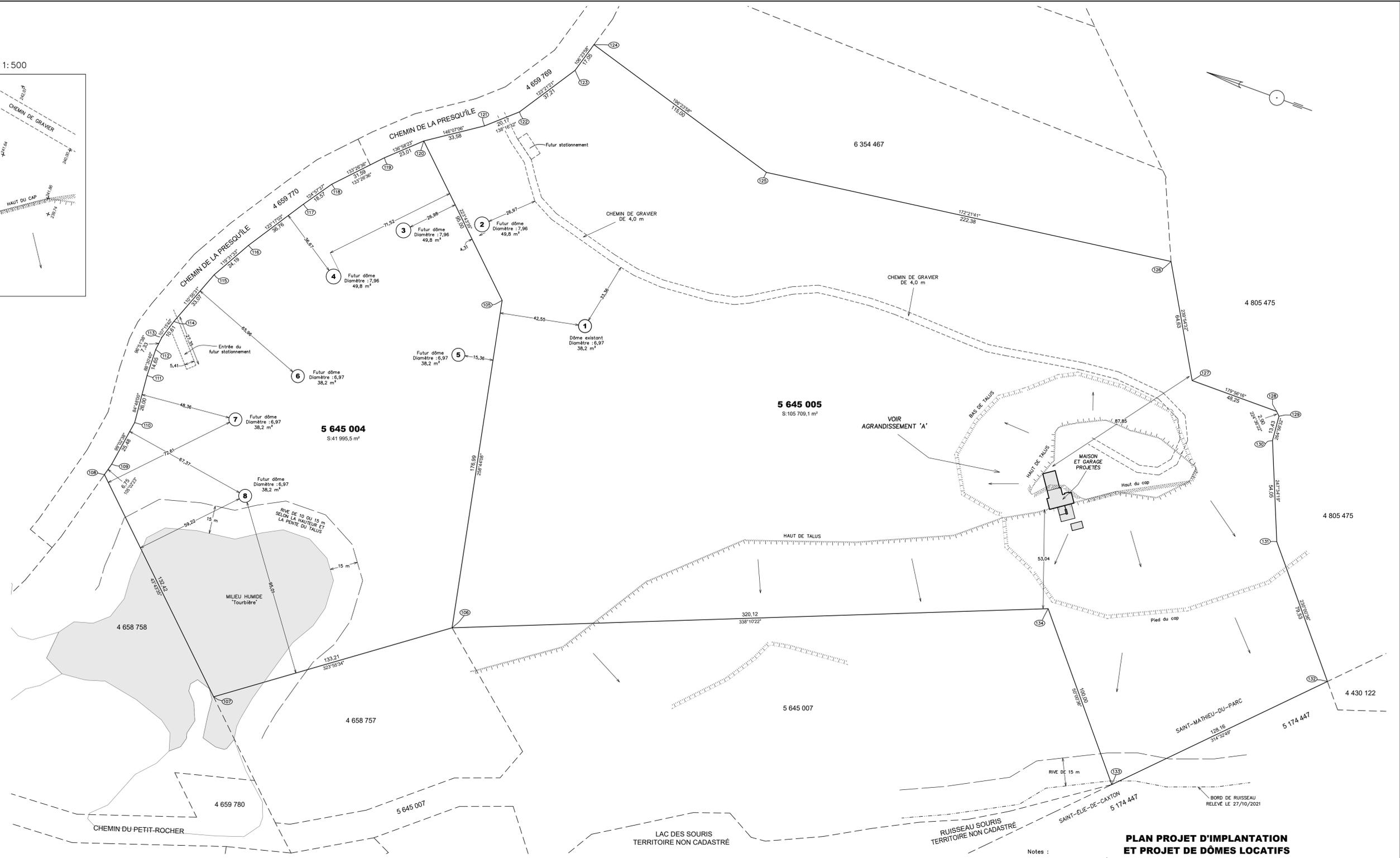
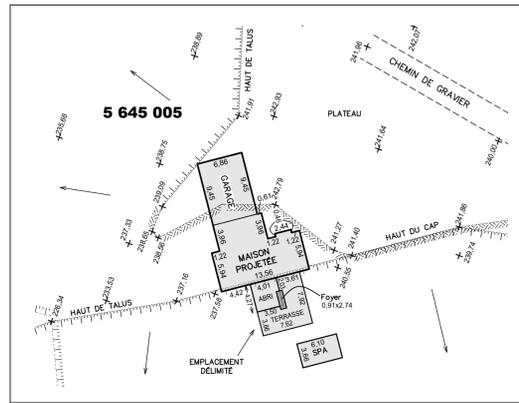
Claude Mayrand
Maire

Anne-Claude Hébert-Moreau
Directrice générale et greffière-trésorière

Adoption du 1^{er} projet de résolution : 6 mars 2023
Consultation publique : 16 mars 2023
Adoption du second projet de résolution :
Adoption de la résolution :
Publication :

Premier projet de résolution-PPCMOI pour adoption le 6 mars 2023

AGRANDISSEMENT 'A' - ÉCHELLE 1:500



PLAN PROJET D'IMPLANTATION ET PROJET DE DÔMES LOCATIFS

Notes :
 Ce document est sujet à l'approbation municipale.
 Ce plan projet d'implantation a été préparé pour des fins d'illustration d'un bâtiment proposé et pour accompagner une demande de permis de construction à la municipalité concernée. Il ne devra pas être utilisé pour d'autres fins sans l'autorisation écrite du soussigné.

DATE DU LEVÉ : 27/10/2021
 REQUÉRANT (S) : Nataïe Catherine Provost
 "N.B. Les directions sont en référence au système SCQPO (NAD 83)."
 "N.B. Les mesures indiquées sur ce plan sont en mètres (SI)."

LÉGENDE

	Haut de talus
	Rive de 10 ou 15 m
	Rive de 15 m
	Élévation (Z)

DOCUMENT ÉVOLUTIF

VERSION	DATE	NATURE
1	2023-02-21	1ère version officielle du plan

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
 émise le: _____
 par: _____
JULIEN GAGNON A.G.
 103, 5e rue de la Pointe
 Shawinigan, (QC)
 G9N 1E2
 Tél. 819-536-2877
 Fax: 819-536-2840
 rochette@shawincable.ca

LOT (s) : 5 645 004 ET 5 645 005
 CADASTRE : DU QUÉBEC
 CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : SHAWINIGAN
 MUNICIPALITÉ : SAINT-MATHIEU-DU-PARC
 ÉCHELLE : 1:1000, 1:500

SHAWINIGAN, LE 21 février 2023
 PRÉPARÉ PAR _____
 DESSIN : R.B. JULIEN GAGNON
 ARCHITECTE-GEOMETRE
 MINUTE : 428
 DOSSIER : 45

Les Dômes de la Mauricie Inc.



PLAN D'AFFAIRES

Avis au lecteur

Le présent plan d'affaires s'adresse exclusivement au promoteur de l'entreprise Les Dômes de la Mauricie Inc. Ce dernier, sauf indication contraire, possède les droits d'auteurs relativement aux différents éléments de contenus rédactionnels et financiers. La firme Plans d'affaires Inc. a accompagné le promoteur afin de faciliter la rédaction de ce plan d'affaires.



Pierre Drapeau

Président de Plans d'affaires Inc.

Table des matières

1. LE PROJET	4
2. LA PROMOTRICE	8
3. DESCRIPTION DES SERVICES ET DES PRODUITS	10
4. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	12
5. LA STRATÉGIE DE MARKETING	17
6. LES OPÉRATIONS	19
7. LE PLAN MAIN D'ŒUVRE	20

1. Le projet

1.1 Portrait de l'entreprise

Les Dômes de la Mauricie Inc. est une entreprise individuelle en cours de constitution (*statut du nom : Réservé au 30 septembre 2021*) en entreprise par action, sous le régime de la loi provinciale. L'entreprise appartient à Mme Natalie Catherine Provost. La propriétaire lancera un projet de villégiature touristique dans la région de la Mauricie, plus précisément à Saint-Mathieu-du-Parc. Ce projet consiste en l'exploitation et l'opération d'un site d'hébergement composé d'unités locatives sous forme de dômes tout équipés. Le projet répondrait aux besoins de la région, ses habitants ainsi que ceux des touristes.

En plus de découvrir des paysages pour admirer les passionnés de la nature, ainsi que plusieurs activités et attraits pour toutes les saisons, les Dômes de la Mauricie Inc. seront en fonction durant les quatre saisons. Avec ces belles bordées de neige pour les amateurs de motoneige, de VTT, de sports d'hiver et les activités d'été, c'est la destination idéale avec des accès aux pistes de VTT, de motoneige, de ski de fond, de patinage ainsi que pour les sports d'eau et la piste cyclable.

Les Dômes de la Mauricie Inc. devrait débiter ses activités en juillet 2023 avec l'installation de trois dômes et augmenter le nombre par la suite pour atteindre 8 dômes, 6 habitables, 1 dôme gym communautaire avec table de billard et 1 dôme communautaire pour lecture, yoga et relaxation pour un maximum de 16 personnes en tout temps sur le site en 2024-2025. Les dômes



de l'entreprise sont en réalité des unités locatives d'hébergements en pleine nature qui incluent toutes les commodités pour un séjour des plus incroyables. Aimant elle-même les escapades dans la nature et le camping, la promotrice a une passion pour ce genre d'activités régénératrice d'adrénaline et de bien-être. C'est de cette même passion qu'est née l'idée de permettre aux gens de profiter du plein air et des avantages offerts par la région et sa nature en offrant un mode d'hébergement nouvelle tendance qui vient subvenir à un besoin croissant et loin d'être assouvi. La promotrice pense que le plein air est important et propose de le faire de manière extraordinaire tout en étant sécuritaire.

Les services et produits offerts d'hébergement, de récréation et de loisirs, situés au cœur d'un site enchanteur et pittoresque, feront vivre à la clientèle et adeptes de la Mauricie et de Saint-Mathieu-du-Parc des moments magiques et

inoubliables tout en appréciant les charmes naturels de la région. Le but du projet est de faire connaître une des plus belles régions au Québec qui offre des paysages à couper le souffle. La localisation choisie permet d'avoir accès au lac avec une plage privée. Le terrain sur lequel sera érigé le projet de Les Dômes de la Mauricie Inc. appartient à Mme Natalie Catherine Provost. Un espace de 452 036 pieds carrés sur le lot no. 5 645 004, localisé à côté du 2381 chemin de la Presqu'île à Saint-Mathieu-du-Parc lui appartient aussi.

L'espace alloué pour le projet permettra la construction de 8 dômes tout en respectant la distanciation propice et l'intimité. Les dômes seront aussi des habitations écologiques accessibles à l'année.

La vie en plein air au cours des quatre saisons est plus qu'une sortie dans la nature, c'est en réalité une passion que les clients veulent assouvir, selon la promotrice. Une bonne mise en marché axée sur les atouts de la région et mettant en valeur la Mauricie et plus spécifiquement Saint-Mathieu-du-Parc permettra d'attirer les amateurs de plein air issus non seulement de Montréal et de Québec, mais aussi d'Europe, plus particulièrement de la France.

1.2 La mission de l'entreprise

La mission de l'entreprise Les Dômes de la Mauricie Inc. est d'offrir sur un même site à ses clients tout ce qu'il faut pour réussir une escapade en toutes saisons en plein air dans la na-



ture, de sa plus simple expression à la plus complexe. L'entreprise a donc la mission de créer un monde où chacun peut réussir sa randonnée, goûter à l'aventure à son rythme et profiter au maximum en agrémentant ces moments entre amis et proches. Quel que soient les degrés de sensations fortes ou moins fortes que recherchent les clients, Les Dômes de la Mauricie Inc. aura les produits, services et possibilités qui rencontreront, voire dépasseront leurs attentes et le tout sous un seul et même toit.

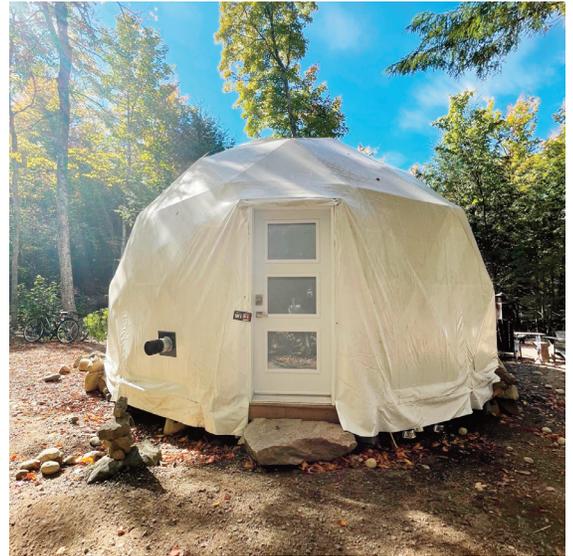
La mission de l'entreprise est d'utiliser dans le cadre de ce projet l'environnement exceptionnel de la Mauricie et particulièrement de Saint-Mathieu-du-Parc pour créer un projet qui démontre que l'on peut avoir une activité humaine récréative et touristique respectueuse de son environnement. Le projet Les Dômes de la Mauricie Inc. sera une vitrine pour la région en rapport à son savoir-faire dans le domaine récréotouristique, mais aussi sur le plan environnemental et

deviendra une référence en matière de loisirs de plein air en proposant des activités différentes, originales, novatrices, enivrantes et non polluantes afin de devenir un lieu de destination touristique prisé. Le projet Les Dômes de la Mauricie Inc. aidera à redynamiser le tourisme à Saint-Mathieu-du-Parc en offrant un hébergement suivant une nouvelle tendance au Québec. La mission principale de Les Dômes de la Mauricie Inc. est de concevoir un hébergement unique, confortable et chaleureux qui donnera envie à sa clientèle de revenir passer du temps en Mauricie.

L'expérience de la promotrice et les méthodes et stratégies d'entreprise pour croître et renforcer continuellement le service à la clientèle complété par une mise en marché ciblée vont grandement contribuer à l'épanouissement de leur réseau de clients existants et potentiels. La maintenance synchronisée et l'entretien des dômes, les ajouts de nouveaux produits et services et le respect des normes sanitaires et de sécurité pour garantir la satisfaction totale des clients sont des objectifs primordiaux visant à assurer le succès de l'entreprise et la fidélisation de la clientèle.

1.3 La vision de l'entreprise

La vision de l'entreprise se résume à répondre à tous les besoins liés pour être un centre récréotouristique quatre saisons. Les activités tenues sortent de l'ordinaire, notamment sur le plan de l'exploitation du potentiel de la région de Saint-Mathieu-du-Parc en matière d'héberge-



ment. Le type de clientèle ciblée par Les Dômes de la Mauricie Inc. est composé essentiellement de clients qui viennent séjourner à titre privé ou en famille.

La vision de l'entreprise est basée sur trois principes qui sont : Rassembler, divertir et amuser. Le tout en fournissant aux clients l'accès à un hébergement moderne et étroitement lié avec la nature ainsi que l'accès à une panoplie d'activités sportives, récréatives et de restauration en partenariat avec des fournisseurs spécialisés. L'entreprise convoite de rendre le client heureux, confortable au sein de son choix et fier de sa randonnée ou de son séjour qui auront satisfait son engouement pour l'aventure et pour le grand air dans un environnement totalement respectueux de la nature. Les Dômes de la Mauricie Inc. convoite de devenir un arrêt touristique mémorable, connu dans tout le Québec.

Selon la promotrice l'engouement des clients pour ce type d'hébergement en dômes est en plein essor et possède un potentiel énorme, surtout depuis la fin du confinement et de la levée des réglementations ministérielles concernant la distanciation sociale.

1.4 Les valeurs de l'entreprise

Les valeurs de base de l'entreprise sont la sécurité pour que les clients fassent confiance à l'entreprise et les produits et services vendus ou loués par de tierces parties soient sécuritaires pour éviter des accidents. L'équité, le respect et les valeurs familiales très profondes qui unissent la promotrice et leur intégration avec les différents intervenants et clients reflètent l'image de Les Dômes de la Mauricie Inc. aux yeux des différentes communautés. La fiabilité aussi bien au niveau de la description des produits offerts qu'au respect des conditions des ententes avec les clients sont des points cruciaux pour le succès de l'entreprise. Le confort, se sentir bien comme à la maison. La rigueur, le professionnalisme, l'innovation, l'intégrité et la qualité des produits viennent compléter la stratégie de différenciation de Les Dômes de la Mauricie Inc. Cependant, il s'agit d'une différenciation sans surprise adaptée aux besoins spécifiques des clients.

1.5 La devise de l'entreprise

Offrir une expérience mémorable aux clients par un hébergement moderne et à tendance nouvelle. L'entreprise s'engage aussi au respect des délais, à la totale satisfaction du service et à mettre de l'avant des produits de qualité à des prix compétitifs.

Sous un même toit, proposer une expérience de villégiature qui respecte les normes de sécurité municipales, québécoises et canadiennes.

À l'attention de sa clientèle, la devise de Les Dômes de la Mauricie Inc. se résume bien par les quatre points suivants :

- Nous sommes une entreprise jeune, mais expérimentée pour vous servir;
- Nous avons acquis de belles choses pour vous;
- Nous croyons que la vie doit être remplie de belles sensations nouvelles;
- Pourquoi ne pas en profiter au maximum avec nous.

1.6 L'objectif principal du plan d'affaires

L'objectif principal de ce plan d'affaires est d'accompagner et d'assister la promotrice de l'entreprise Les Dômes de la Mauricie Inc. dans ses démarches pour obtenir l'accord de la municipalité de Saint-Mathieu-du-Parc pour ce projet de villégiature touristique.

2. La promotrice



La direction de Les Dômes de la Mauricie Inc. sera sous la responsabilité de Mme Natalie Catherine Provost. Elle détient plusieurs années d'expérience dans les domaines de la vente, des affaires et en lancement d'entreprises. Mme Provost est née à Halifax, mais a grandi à Montréal. Elle a acquis un terrain en 2013 sur lequel elle a construit une maison qu'elle a revendue au printemps 2021. Mme Provost a complété des cours d'entrepreneur général APCHQ avec succès et a accompagné son ex-partenaire sur plusieurs travaux d'entreprises. Plomberie, électricité, menuiserie, peinture, gypse, joints, isolation, chauffage n'ont plus de secrets pour elle.

Détentrice d'un baccalauréat décerné par l'UQÀM, elle a aussi réalisé des études à l'Université de Montréal. En 1998, elle fonde avec ses deux sœurs l'entreprise Les Sœurs en Vrac Inc. qui se spécialise dans la distribution de denrées alimentaires soigneusement sélectionnées. Dès le départ, les trois sœurs ont misé sur la popularité des produits en petits pots auprès des consommateurs. Cette stratégie de commercialisation a permis à l'entreprise de connaître une croissance soutenue depuis 1998. Le succès de Les Sœurs en Vrac Inc. est principalement attribuable à la constante recherche par ses promotrices de saveurs authentiques et de la pureté

des produits. En suivant les tendances, les sœurs Provost créent des recettes, conçoivent des emballages originaux et imaginent de nouveaux concepts. Elles misent surtout sur un service à la clientèle sans pareil et à leur image : chaleureux, dynamique, professionnel et extrêmement fiable.

Mme Natalie Catherine Provost est la présidente et directrice des ventes de Les Sœurs en Vrac Inc. Elle planifie, dirige et évalue les activités des ventes de l'entreprise. Loyauté, fidélité et honnêteté sont à ses yeux des valeurs indispensables à la réussite. Animée d'une solide ambition et d'un sens aigu de la compétition, elle a participé activement à des courses de moto *Supersport* pendant plus de 10 ans. Elle a un objectif bien précis qui est de développer le marché international pour Les Sœurs en Vrac. Au niveau personnel elle tient également à fonder et grandir son projet de villégiature touristique pour son propre plaisir et pour sa retraite.

Le parcours de la promotrice lui a valu d'accumuler au fil des années une expérience enviable et soutenue dans les domaines des ventes, du service à la clientèle, de la gestion de projets, des affaires et des entreprises. Ses compétences concernant les techniques requises pour le contrôle des ressources financières, l'organisation, le service et la fidélisation de la clientèle, les ventes et locations aux particuliers et aux entreprises, planification et administration lui permettent aujourd'hui de mettre en œuvre son projet avec succès et assurer son bon fonctionnement.



3. Description des produits

Le projet Les Dômes de la Mauricie Inc. possèdera 6 dômes (3 dômes de 23 pi x 23 pi d'une hauteur de 7 mètres et 3 dômes de 26 pi x 26 pi d'une hauteur de 8 mètres) et 2 dômes communautaires de 23 pi x 23 pi d'une hauteur de 7 mètres. Les dômes seront alimentés au propane et à l'électricité.

Les dômes sont conçus pour être spacieux et confortables, trois seront accessibles en voiture et 3 seront accessibles à pied et auront un stationnement commun. Les dômes comprennent une chambre à coucher avec des lits doubles, la literie complète étant incluse. Les dômes comprennent aussi un plancher chauffant, cuisinière, réfrigérateur, poêle à bois, cafetière, grille-pain, chaudrons et vaisselle et tous les équipements nécessaires pour le confort et le bien-être des résidents incluant un îlot permettant la préparation des repas et une table pouvant assoir 4 personnes.

La promotrice a prévu le mobilier pour la salle de séjour, notamment un divan-lit et un poêle à bois qui viennent compléter le tout pour une ambiance chaleureuse. Le bois de chauffage est inclus en hiver et bien sûr l'eau potable par l'entremise d'un puits tubulaire scellé pour chaque deux dômes, ainsi qu'une trousse de premiers soins, extincteurs, détecteur de fumée et de monoxyde de carbone. Chaque dôme comprend sa salle de bain avec douche et toilette opérant avec une technologie basée sur le propane, ce qui assure l'absence de déchets et de senteur nauséabonde. Un système de traite-

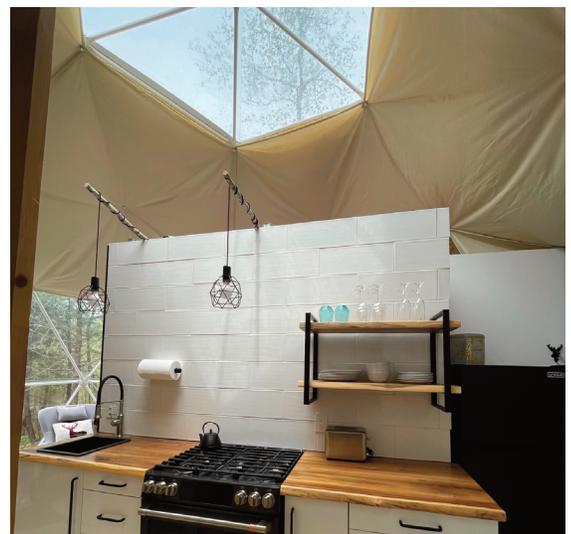


ment secondaire avancé *SystemO* pour traiter les eaux usées de l'effluent de la fosse septique sera installé. Chaque dôme aura sa propre fosse septique. Notons que l'énergie est fournie par

une génératrice en attendant d'installer l'électricité en 2023. Il est également prévu d'installer un patio sur lequel on retrouverait du mobilier extérieur avec moustiquaire et un barbecue disponible à l'année.

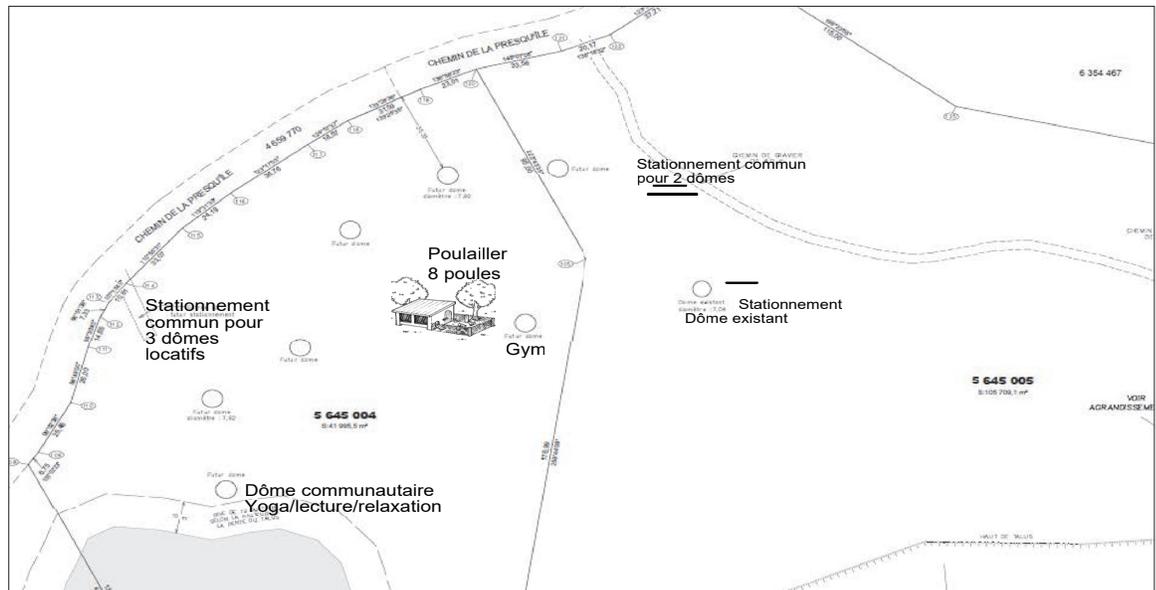
Tenant compte de la demande, du succès des opérations et le potentiel de l'entreprise, la promotrice ajoutera trois dômes à l'an 2 et 4 dômes à l'an 3. La promotrice est consciente qu'il est important de se faire connaître et de ne pas sauter d'étapes pour assurer le succès du projet. Les Dômes de la Mauricie Inc. offre donc de l'hébergement chaleureux et réconfortant dans la nature. Un endroit tranquille et à la proximité de sentiers pédestres pour randonnées autant en été qu'en hiver. Les fenêtres au-dessus du lit donnent l'impression de dormir à la belle étoile. Un foyer extérieur est aussi offert pour pleinement profiter de la beauté qu'offre la nature. La promotrice offrira gratuitement vélos, kayaks, planche à pagaie et raquettes. L'accès au lac (droit de passage) sera disponible, toutefois limité au nombre d'embarcations sur place : 4 kayaks et 4 planches à pagaie, pour un maximum de 8 personnes. La promotrice assurera la gestion du site étant toujours sur place, habitant elle-même dans un dôme jusqu'à la construction de sa maison en 2024 sur le terrain adjacent. Le site comprendra également son propre poulailler et son jardin communautaire. Les clients pourront ramasser les œufs frais et cueillir des fruits et légumes du potager.

La force de Les Dômes de la Mauricie Inc. est son produit qui représente bien une nouvelle tendance d'hébergement mariant l'aventure, le



plein air et la nature. Le projet est une véritable insertion harmonieuse dans le milieu environnant, ce qui assure son acceptabilité sociale. Un choix hors du commun et une qualité supérieure du produit qui permettent donc de rencontrer les désirs des clients les plus exigeants et leur proposer l'expérience ultime en matière de tourisme sportif et récréatif.

4. Le contexte environnemental



Comme toutes les entreprises de services, Les Dômes de la Mauricie Inc. est affectée par les forces et les tendances de l'environnement et du marché. Il s'agit notamment des facteurs économiques, politiques, concurrentiels et clients.

Environnement économique et politique du marché canadien

Les forces positives comprennent l'économie du marché canadien qui est généralement prospère (plein emploi, hausse des salaires et inflation contrôlée), ce qui incite davantage de personnes à être disposées et capables d'effectuer des dépenses liées aux loisirs et aux sports récréatifs en plein air. Bien sûr la pandémie cau-

sée par la Covid-19 et ses répercussions qui ont imposé l'annulation des rassemblements et autres restrictions ont durement affecté le marché touristique en général depuis 2019. Malgré les conséquences de la pandémie, l'économie canadienne se remet et les perspectives de reprise économique sont favorables pour 2022 selon le rapport de la BDC.

Énormément de ressources ont été débloquées par les gouvernements en réponse à la pandémie pour soutenir les industries fragilisées, entre autres, la restauration, le tourisme, l'hôtellerie et la construction en raison des nombreuses restrictions et cloisonnements régionaux par le gouvernement provincial. Des subventions salariales jusqu'à 75 %, des subventions couvrant les frais fixes ont aidé ces industries à survivre.

Grâce au soutien des gouvernements, le nombre de faillites au Canada a été en forte baisse en 2020, selon Hélène Baril de La Presse. Un retour graduel à la normale pré-Covid-19 est déjà amorcé et un retour à la normale est prévu pour la mi-mars 2022 de l'avis même du premier ministre du Québec, dans un point de presse ayant eu lieu le 8 février, 2022.

Une étude publiée par la Banque Royale du Canada mise à jour en avril 2021, explique que la population au Canada possède un niveau de vie relativement élevé et bien diversifié. Malgré ce qu'on pourrait croire, le PIB est en forte croissance sur le dernier trimestre (signe de relance économique), l'indice de prix à la consommation est relativement stable et le niveau des ventes au détail est supérieur aux niveaux précédant la crise de la Covid-19. Tous les indicateurs semblent pointer vers une forte relance dans les mois à venir. Le rapport indique que la confiance des Canadiens est en croissance et les dernières statistiques dénotent un retour graduel aux niveaux pré-pandémiques, ce qui devrait inclure la clientèle de Les Dômes de la Mauricie Inc., cela représente pour l'entreprise une opportunité à ne pas manquer.

Résumé de l'environnement concurrentiel ¹

De plus en plus de voyageurs recherchent des expériences riches en aventure et en authenti-

cité, mais aussi un service loin de l'inconfort du mode de vie rustique de la nature. Ils s'intéressent davantage au plein air s'il peut se pratiquer dans une certaine aisance. Aujourd'hui, la tendance est au glamping, contraction des mots glamour et camping. Cette forme de camping, qui est apparue au Royaume-Uni en 2007 pour ensuite se développer un peu partout en Europe et aux États-Unis, est lentement arrivée au Québec vers 2009. Elle propose un hébergement alliant principalement le luxe, le confort et le design, mais également l'insolite, dans un contexte de plein air.

Le *glamping* c'est avant tout la quête de l'insolite, de l'atypique pour se déconnecter de la routine quotidienne. C'est en effet une nouvelle tendance de tourisme de plein air haut de gamme alliant confort, nature et respect de l'environnement tout en sortant des sentiers battus. Le glamping est certainement une niche en croissance. De plus en plus de voyageurs recherchent un compromis entre le camping, qui permet un contact privilégié avec la nature et l'hôtellerie classique, le tout en découvrant des expériences nouvelles dans un certain confort. Le glampeur aime l'aventure, les nouvelles expériences et s'attend à des prestations de qualité : des lits douilletts, une cuisine équipée, des sanitaires privés, le tout associé à un véritable contact avec la nature.

Il est difficile de parler de concurrence, on mettra surtout l'accent sur la complémentarité

¹ Sources :
<https://lactualite.com/art-de-vivre/dormir-hors-des-sommiersbattus-2/>
<https://www.espaces.ca/articles/hebergement/11483-nouveau-desdomes-a-louer-en-mauricie-au-bord-de-la-foret>
<https://www.domescharlevoix.com>
<https://www.quebecvacances.com/saint-mathieu-du-parc> <https://www.centris.ca/en/tools/community-profile/mauricie/saintmathieu-du-parc>
<https://www.saint-mathieu-du-parc.ca>

puisque l'offre de Les Dômes de la Mauricie Inc. est assez unique à Saint-Mathieu-du-Parc. L'offre touristique disponible dans la région, son potentiel de développement ainsi que les tendances se résument comme suit :

- L'offre touristique dans la région est importante, mais elle mérite d'être renforcée en matière de pouvoir d'attraction. Pour se développer, la région aura besoin d'augmenter sa masse critique par l'ajout d'un ou de quelques produits de plus grande envergure.

- Le camping est un mode d'hébergement grandement offert dans la région et semble aussi être un type d'hébergement populaire.

- Il n'existe pas beaucoup de sites offrant des hébergements en dômes tels que ceux offerts par les Dômes de la Mauricie Inc. Le site le plus proche est celui qu'offre le Clos Sainte-Thècle en Mauricie. Ce dernier compte uniquement 3 unités (location de 240 \$ par nuit, minimum 2 nuits) construites sur des plateformes, entre les vignes et la forêt, et elles sont tout équipées d'une salle de bain, cuisinette, poêle à bois, etc. Un autre site serait à Charlevoix (330 \$ et + par nuit), donc loin géographiquement de Les Dômes de la Mauricie Inc.

- Le plan de développement de l'offre touristique de Les Dômes de la Mauricie Inc. identifie pour Saint-Mathieu-du-Parc un potentiel d'expérience de cohabitation avec la nature à longueur d'année.

- Le concept du projet Les Dômes de la Mauricie Inc. dans sa forme finale présente tous les attributs d'un hébergement atypique. Son expérience se resserre autour des clientèles familiales, le segment par excellence pour ce type de produit.

- La location d'équipements et autres services de sports et loisirs, de même que l'hébergement de qualité, représentent des avantages concurrentiels enviables pour Les Dômes de la Mauricie Inc. versus sa compétition et un potentiel de retombées intéressantes pour les entreprises de Saint-Mathieu-du-Parc.

- Avec son emplacement stratégique, Saint-Mathieu-du-Parc est située dans la région touristique de la Mauricie à environ 175 km de Montréal et 168 km de Québec, Saint-Mathieu-du-Parc saura attirer une clientèle additionnelle ciblée sur ces deux régions.

- Saint-Mathieu-du-Parc est située dans la municipalité régionale de comté de Maskinongé et dans la région administrative de la Mauricie. Saint-Mathieu-du-Parc est un lieu de villégiature parfait pour les amoureux de la nature. Cette municipalité mauricienne est entourée d'une luxuriante forêt et sillonnée par la rivière Shawinigan ainsi que par plusieurs lacs, ruisseaux, cascades et chutes.

- Relaxation et tranquillité sont au programme à Saint-Mathieu-du-Parc. Les visiteurs peuvent se promener en forêt, faire une randonnée à vélo,

pêcher, partir en canot ou en kayak sur un lac et pratiquer également plusieurs activités hivernales comme le traîneau à chiens, la raquette, le ski de fond et la balade en motoneige.

- La région est un lieu de passage pour plus de 3,6 millions de visiteurs annuellement.
- Selon le magazine L'actualité du 18 juin 2020, depuis une quinzaine d'années, l'engouement pour les hébergements hors-normes ne cesse de croître au Québec.
- Marie-Julie Gagnon, dans un article paru le 6 février 2021 dans Le Devoir, écrit que si les hôtels étaient loin d'afficher complet en temps de pandémie, les chalets et autres hébergements pour deux ou quatre personnes connaissent cependant un succès retentissant aux quatre coins du Québec.
- Le camping gagne en popularité avec sa version plus confortable, le glamping, qui s'avère pour plusieurs la meilleure manière de s'offrir à la fois les étoiles du ciel et l'assurance douillette de celles arborées sur les enseignes des établissements de luxe.

Profil de la clientèle

Tels que repris plus haut, Les Dômes de la Mauricie Inc. cible tous les particuliers qui voudraient se divertir ou divertir leur famille. Sont aussi ciblés ceux qui recherchent du plaisir pour eux-mêmes ou pour leurs familles et entourages et ceux qui seraient amateurs de moments nouveaux et insolites ou simplement pour respirer de l'air pur et effectuer des randonnées dans la nature. En règle générale, les clients de Les Dômes de la Mauricie Inc. sont plus axés sur les pratiques écoresponsables. Ils sont prêts à déboursier pour le label vert d'un site d'hébergement. Ils se différencient aussi des campeurs traditionnels par leur recherche plus élevée de contacts avec la nature. La promotrice de Les Dômes de la Mauricie Inc. a donc agi en conséquence en développant son site et offre des activités permettant à sa clientèle d'être en contact direct avec une nature préservée et mise en valeur, plutôt que de miser sur une offre diversifiée d'activités sociales tel qu'on observe régulièrement dans les sites de camping traditionnels.

L'offre de service de l'entreprise vise donc une clientèle variée, croissante et fidèle, notamment les particuliers en général. La fidélisation des clients se fera à travers des inscriptions gratuites, des interrelations personnalisées avec la clientèle, qui sont franches et basées sur la confiance, la satisfaction et l'écoute des clients. Cette approche représente les éléments principaux pour gagner des parts de marché additionnelles et pénétrer de nouveaux marchés au niveau régional. Le point culminant pour le suc-

cès de Les Dômes de la Mauricie Inc. repose surtout sur l'implication de l'entreprise et de sa promotrice avec les clients ce qui permettra de mieux répondre aux besoins de leur clientèle.

Selon le rapport de Tourisme Québec, le tourisme en Mauricie représente un secteur important de l'économie avec quelque 3,6 millions de visiteurs chaque année, qui y passent plus de trois millions de nuitées et y dépensent quelque 200 à 300 millions de dollars par an dans des attraits et services touristiques. La grande majorité des touristes (90 %) en Mauricie sont des Québécois, les autres touristes viennent des autres provinces canadiennes (3 %), des États-Unis (2 %) et d'autres pays (4 %). Après plusieurs mois à encaisser les contrecoups de la pandémie, l'industrie touristique de la Mauricie a connu une saison estivale au-delà des espérances. C'est le portrait qu'a dressé Tourisme Mauricie lors de son bilan touristique de l'été 2021. La levée des restrictions de déplacement entre les régions au printemps dernier a grandement contribué au succès connu l'été 2021. Les Québécois ont répondu à l'appel et c'est ce qui a fait la différence pour plusieurs entreprises, dont celles habituellement fréquentées par les touristes internationaux.

La région a enregistré une hausse de 46 % des nuitées occupées de mai à août et le taux d'occupation moyen a augmenté de 15.3 % comparativement à la même période l'année précédente. La Mauricie était traditionnellement reconnue comme une destination d'escapade de courte durée. Lyne Rivard, directrice Services aux membres chez Tourisme Mauricie partage

que durant l'été, les Québécois ont changé leurs façons de voyager, optant pour des séjours plus longs dans la région dépassant la semaine. L'intérêt ravivé des Québécois pour le plein air avait permis aux entreprises de ce secteur de bien s'en tirer. Selon le directeur de Tourisme Mauricie, Stéphane Boileau, c'est sans surprise que la plupart des campings, pourvoiries et autres attraits en nature tels que les yourtes, chalets et plus récemment les dômes de luxe ont connu un fort achalandage au cours de l'été. Même que certains d'entre eux ont battu des records d'achalandage. Les villes, pour leur part, ont eu droit à un nouveau souffle. La reprise des événements culturels et des festivals leur a permis de vibrer à nouveau, après des années particulièrement difficiles.

5. Les stratégies de marketing

Résumé des Forces, Faiblesses, Opportunités et Menaces (analyse FFOM)

Dans l'ensemble, l'environnement semble très positif pour la vente et la distribution de produits tels que ceux que développent Les Dômes de la Mauricie Inc.

Les FORCES motrices de la demande du marché, principalement économiques et politiques, sont portantes comme l'indique le rapport de la BDC et l'article paru dans *La Presse du 11 mars 2020*. Aussi l'originalité du concept et son unicité dans la région, son opération à l'année longue, les projections financières et d'achalandage qui dans l'ensemble sont cohérentes et prudentes avec une structure de tarification réaliste.

Du côté des FAIBLESSES, le secteur est toujours fragilisé et porte les séquelles de la pandémie, mais devrait poursuivre tranquillement sa remontée dans les mois à venir. Le succès de Les Dômes de la Mauricie Inc. se résume en sa capacité et capabilité de développer ses produits et services en réponse aux demandes des clients pour faire face à une forte demande loin d'être assouvie.

En ce qui concerne les OPPORTUNITÉS, le modèle est basé surtout sur le nombre de clients qui voudront louer les produits et services de l'entreprise. Le site web de Les Dômes de la



Mauricie Inc. sera attrayant en ce qui concerne l'information et la facile d'utilisation pour compléter une réservation et effectuer le paiement du dépôt ou du montant au complet.

Les MENACES que l'entreprise devrait anticiper sont représentées par l'existence d'une concurrence venant d'autres entreprises d'hébergement et de camping classiques qui sont en compétition directe et qui pourraient se permettre d'établir des prix plus compétitifs. Cependant ce genre de compétition ne saura affecter l'entreprise compte tenu d'une part de son offre unique dans la région et d'autre part du fait que les Dômes de la Mauricie Inc. opèrera avec un minimum de frais fixes.

La seconde menace comprend la possibilité que la réussite du modèle de Les Dômes de la Mauricie Inc. attirerait l'entrée de nouveaux concurrents à copier le modèle d'affaires, toutefois la capacité financière de démarrage requise est importante, de même l'expérience et le savoir-faire de la promotrice devraient être des enjeux de découragement pour tout entrant potentiel.

Stratégies de marketing

Le marketing digital est devenu un élément essentiel dans n'importe quel plan marketing, notamment l'utilisation des réseaux sociaux et les moteurs de recherches pour capter de nouveaux clients et améliorer la notoriété de l'entreprise.

Les clients pourront tout aussi effectuer leurs réservations prioritairement au travers du site de l'entreprise. L'entreprise sera aussi sur Instagram et Facebook ce qui lui permettra d'avoir une visibilité sur les réseaux sociaux.

L'opportunité réside donc en la conversion de ces prospects en clients et en les fidélisant constamment par la suite. Le marché présente une demande croissante et non satisfaite donc un beau potentiel de croissance pour l'entreprise.

La stratégie marketing se base essentiellement sur la notoriété et l'image de marque, où le travail sera concentré sur les avis des clients existants, leurs commentaires et leur réseau de contacts, ainsi que des campagnes de publicité bien ciblées sur les moteurs de recherches et



les réseaux sociaux, pour introduire les produits et services de l'entreprise et présenter les clients comme le capital le plus important de Les Dômes de la Mauricie Inc.

6. Les opérations

L'investissement initial

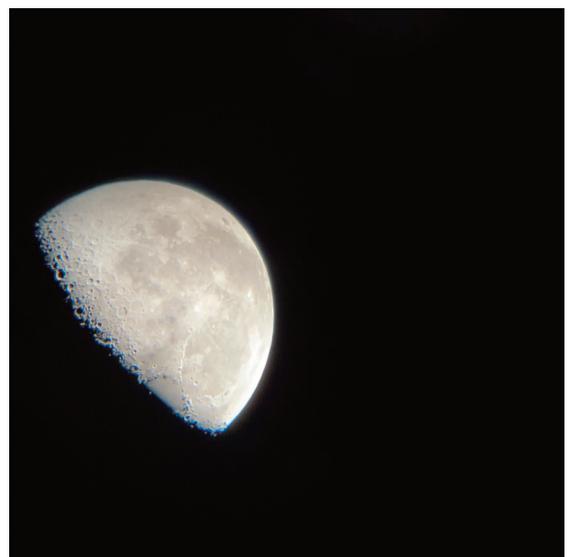
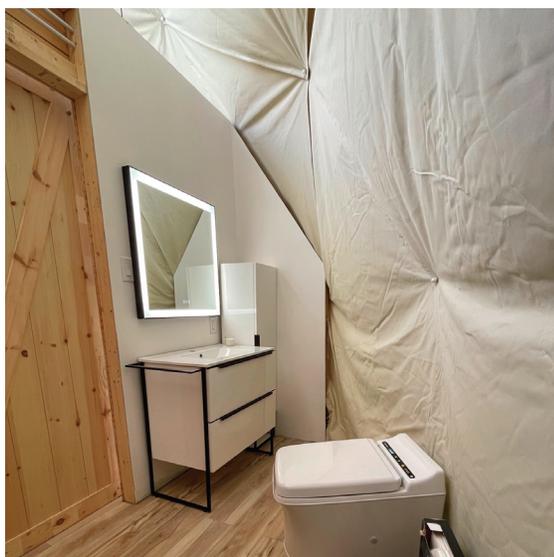
Madame Natalie Catherine Provost s'établira sur un terrain de 452 036 pieds carrés pour opérer ce site d'hébergement et villégiature. Viendront s'ajouter le coût des dômes, leurs installations et leur ameublement. La promotrice envisage d'ajouter l'électricité sur le site en 2023 et se doter également de puits tubulaire scellé pour l'eau potable.



7. Le plan main d'oeuvre

La Direction

Mme Natalie Catherine Provost assumera la supervision des opérations, le maintien du site, les activités de vente et marketing, l'administration et la gestion de la trésorerie.





www.plansdaffaires.com

Québec : 700-2828 boulevard Laurier, Québec (Québec), G1V 0B9
Montréal : 1000 de la Gauchetière Ouest, 24e Étage, (Montréal), H3B 4W5
