

Projet du Parc de plein air La Crapaudière

Rencontres d'information

mercredi 29 mai 2019
et

samedi 1^{er} juin 2019

par le

CONSEIL MUNICIPAL
ST MALACHIE



Plan de la présentation

1. Mot de bienvenue
M. Denis Laflamme, maire de St Malachie
2. La montagne de la Crapaudière...La vision du précédent conseil
M. Lucien Boutin, conseiller municipal
3. Les démarches du conseil municipal au fil du temps
M. Lucien Boutin
4. Les objectifs visés par le présent conseil
M. Richard Côté , conseiller municipal
5. Le quoi : plan directeur du Parc de plein air La Crapaudière
M. Edwin Simms, président de l'organisme avec but non lucratif (OBNL)
6. Le pourquoi: un projet mobilisateur et d'avenir
Mme Lyse Ferland, conseillère municipale
7. Le projet en chiffres
M. Denis Laflamme et Mme Lyse Ferland
8. Les prochaines étapes
M. Denis Laflamme
9. Parole aux citoyens, questions, commentaires, suggestions, réactions...
Animation Mme Hélène Bissonnette

1.0 Mot de bienvenue du maire

- Merci d'être présents
- Heureux et fier de présenter aux citoyens les démarches réalisées par le conseil municipal pour le développement de la montagne La Crapaudière
- Nos objectifs aujourd'hui:
 - 1- fournir une information juste sur
 - l'état d'avancement du projet
 - les prochaines étapes et leurs impacts
 - 2- recevoir vos commentaires, réactions, suggestions
 - 3- vous inviter à promouvoir la vente de nos terrains
 - 4- vous impliquer dans le développement de notre futur Parc de plein air.

2.0 La montagne La Crapaudière, la vision du précédent conseil (2013-2017)

- Acheter puis utiliser ce territoire pour développer un projet structurant et d'avenir pour St Malachie
- Redonner l'accès à la montagne aux citoyens de St Malachie



3.0 Les démarches du conseil au fil du temps...

- 2014 : achat de la montagne
 - saisir opportunité à faible coût de s'approprier ce territoire
 - éviter que des promoteurs développent inadéquatement ce site
- 2016: décision de procéder à du lotissement de terrains
- Juillet 2016: appel aux citoyens pour développer une vision pour la montagne
- Septembre 2016: création d'un comité de réflexion
- Avril 2017: dépôt par le comité d'une 1^{ère} vision de la montagne en Parc de plein air et approbation par le conseil
- Mai 2017: Subvention de 40 000 \$ de la MRC accordée à la municipalité pour développer cette vision

3.0 Les démarches du conseil au fil du temps

- Août 2017: dépôt par le comité et approbation par le conseil d'un plan d'affaires d'un Parc de plein air reposant sur 4 éléments clés;
 - 1- Utilisation maximale et gratuite du site pour des activités autonomes de plein air**
 - 2- Développement résidentiel et villégiature en bordure du Parc**
 - 3- Stratégie financière basée sur:**
 - revenus de la vente des terrains (entre 500 000 \$ et 600 000 \$)
 - subventions publiques et privées(50 % - 50 %)
 - revenus de location de l'hébergement nature (petits chalets)
 - 4- Gestion des opérations du Parc confié à un OBNL (entente avec municipalité)**
 - Septembre 2017: création d'un OBNL et budget de 20,000 \$ accordé afin de poursuivre le développement d'un plan directeur
-
- Novembre 2017 : arrivée nouveau conseil et mandat reconfirmé à l'OBNL
 - Décembre 2017: engagement firme spécialisée pour élaboration plan directeur d'aménagement + 1^{ère} estimation des coûts

3.0 Les démarches du conseil au fil du temps

- Février 2018: adoption plan directeur d'aménagement et dépôt demande de subvention Ministère Éducation Loisir et Sport (MELS)
- Juin 2018: soirée d'information par le conseil et l'OBNL, état de situation projet du Parc et développement domiciliaire



3.0 Les démarches du conseil au fil du temps

- Août 2018: annonce par la députée d'une aide financière de 376 000 \$ (50 % du projet déposé) accordée par le MELS
- Août - octobre 2018: travaux multiples avec l'OBNL pour mise en vente des terrains: arpentage, offre d'achat, site WEB, vidéo, affiches, etc...
- Février 2019: lettre d'intention de la municipalité confirmant au MELS notre intention d'aller de l'avant avec le projet présenté
- Mars 2019: Autorisation de principe reçue du MELS et confirmation d'une subvention maximale de 341 457 \$

La municipalité a maintenant un an maximum (mars 2020) pour déposer plans et devis finaux et recevoir l'autorisation finale pour la réalisation.

4.0 Objectifs visés par le présent conseil municipal

- Poursuivre le travail du précédent conseil de mettre en place un projet mobilisateur et d'avenir pour St Malachie
- Redonner aux citoyens de St Malachie et de la MRC, un accès gratuit à la montagne pour des d'activités de plein air, toutes clientèles (jeune, famille, adulte, retraité, aîné), 365 jours/an



4.0 Objectifs visés par le présent conseil municipal

- Miser sur l'un de nos atouts, la montagne et son futur Parc de plein air pour attirer de nouveaux résidents permanents ou saisonniers à St Malachie (26 terrains à vendre)
- Se doter d'installations modernes, notamment un pavillon d'accueil permettant d'offrir aux citoyens de tous les âges un nouveau lieu de rencontre et de socialisation
- Permettre aux différents comités de la municipalité d'utiliser les installations, d'y programmer leurs activités (ex: camp de jour) , événements (ex: Fête des Neiges)
- Mettre en place nouvelle entreprise (OBNL) qui contribuera à positionner St Malachie au sein de l'offre récréotouristique régionale en plein air et hébergement nature, priorité no1 du plan d'action Tourisme Bellechasse

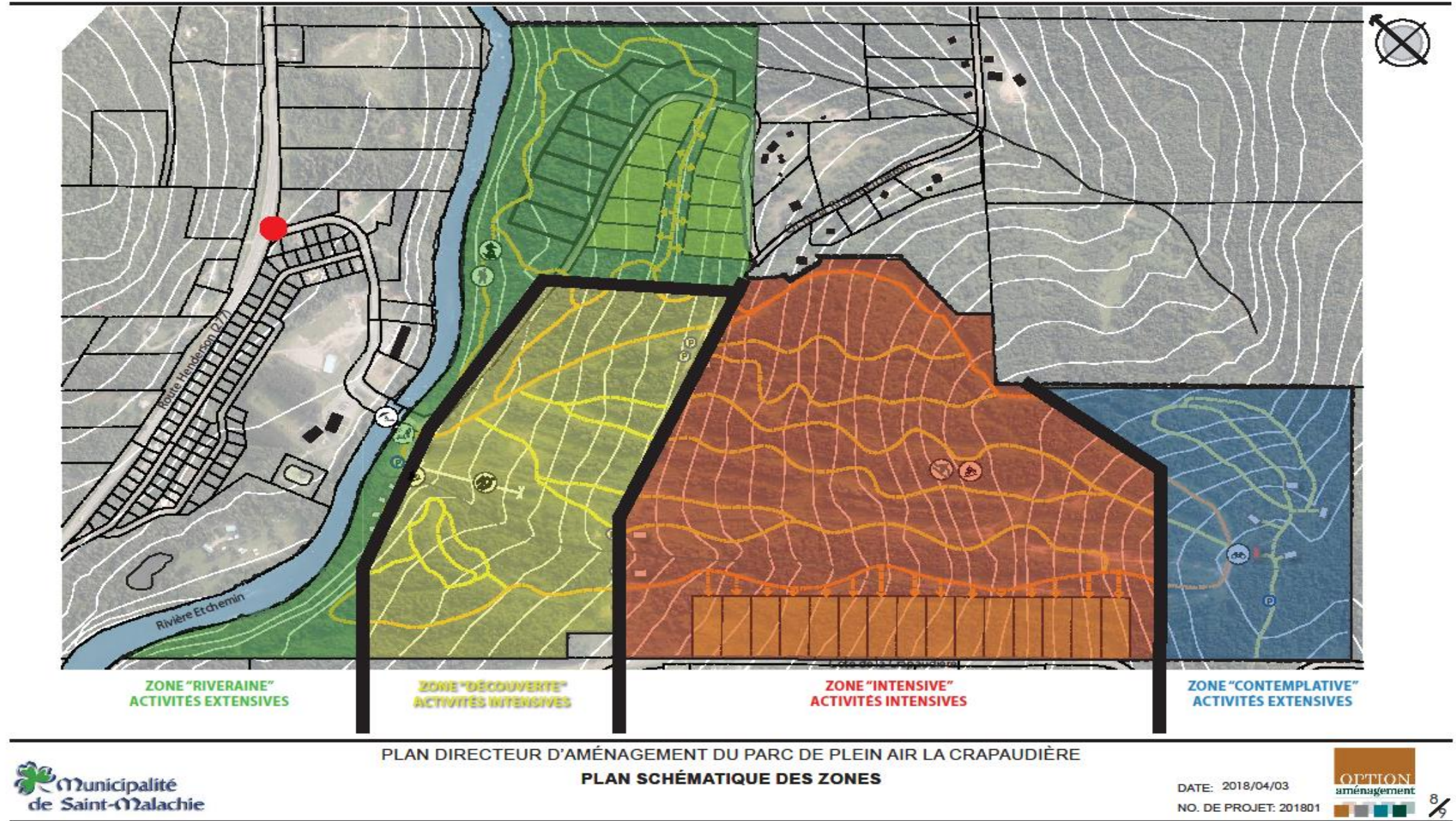
5.0 Le quoi :

Un projet développé depuis 3 ans à la demande du conseil par un groupe de citoyens engagés et expérimentés



5.0 Le quoi:

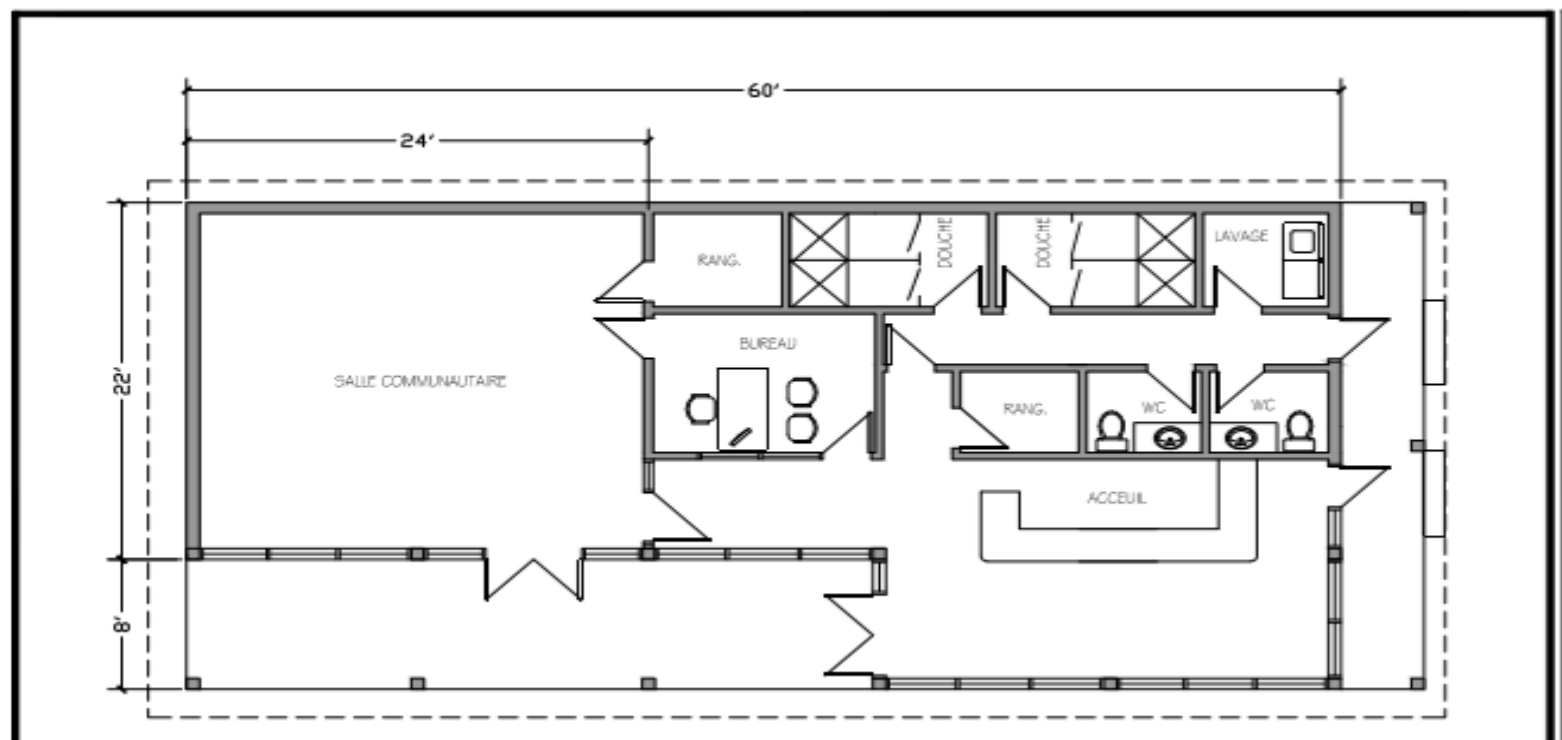
4 zones pour la pratique d'activités autonomes, 4 saisons



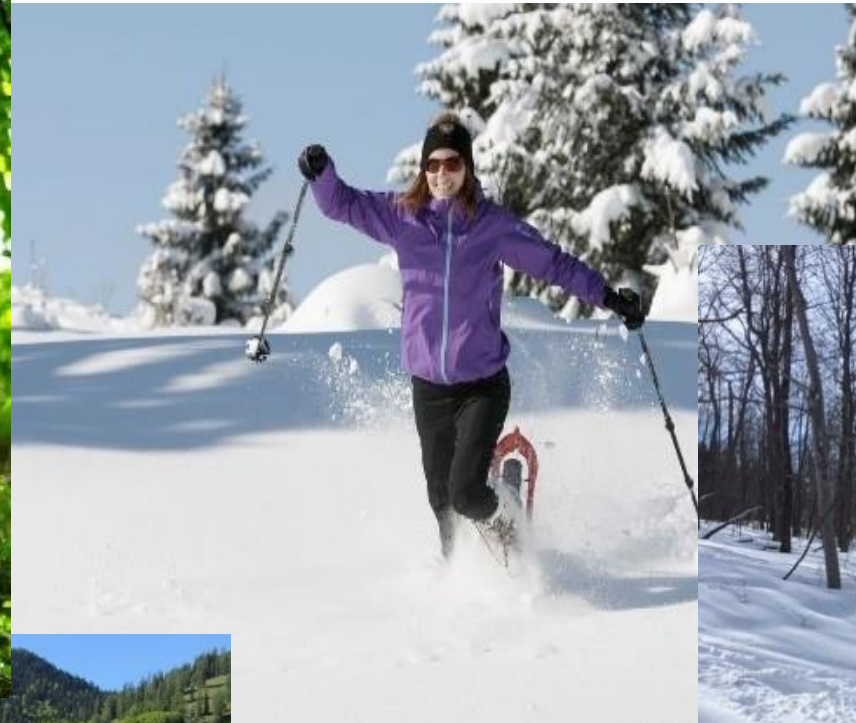
5.0 Le quoi: Une zone riveraine



Zone riveraine
Pavillon d'accueil
(croquis préliminaire)



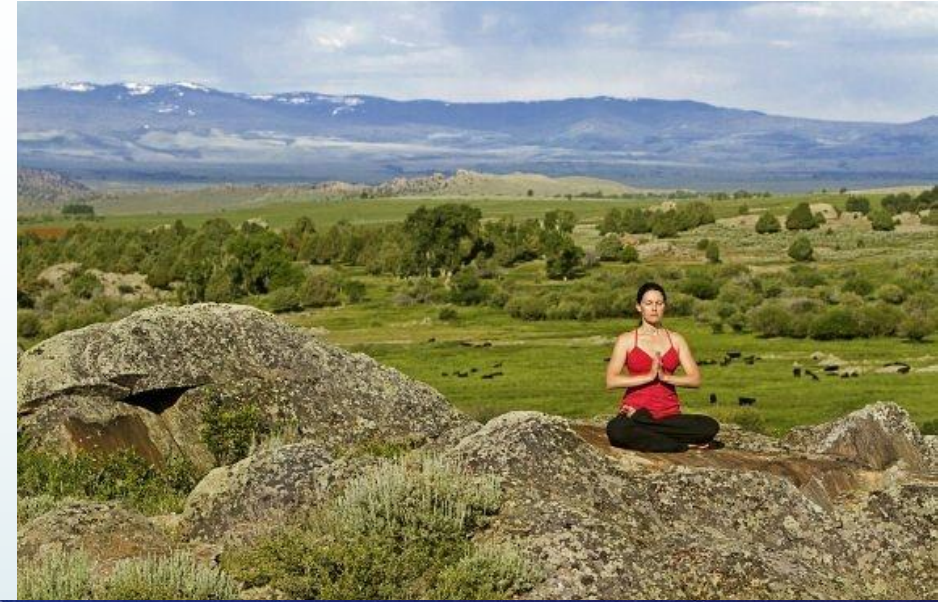
5.0 Le quoi: Une zone découverte



5.0 Le quoi: Une zone intensive



5.0 Le quoi: une zone contemplative



5.0 Le quoi :

Un volet récréotouristique et d'hébergement nature



En location au moins 75 jours/an
revenus potentiels pour couvrir
frais opération Parc



5.0 Le quoi:

Un développement résidentiel et villégiature

NOUVEAU

Projet domiciliaire de la Crapaudière

Mon milieu, ma vraie nature...

Terrains résidentiels et de villégiature
en vente à partir de **20 500\$**

 **Municipalité
de Saint-Malachie**
st-malachie.qc.ca

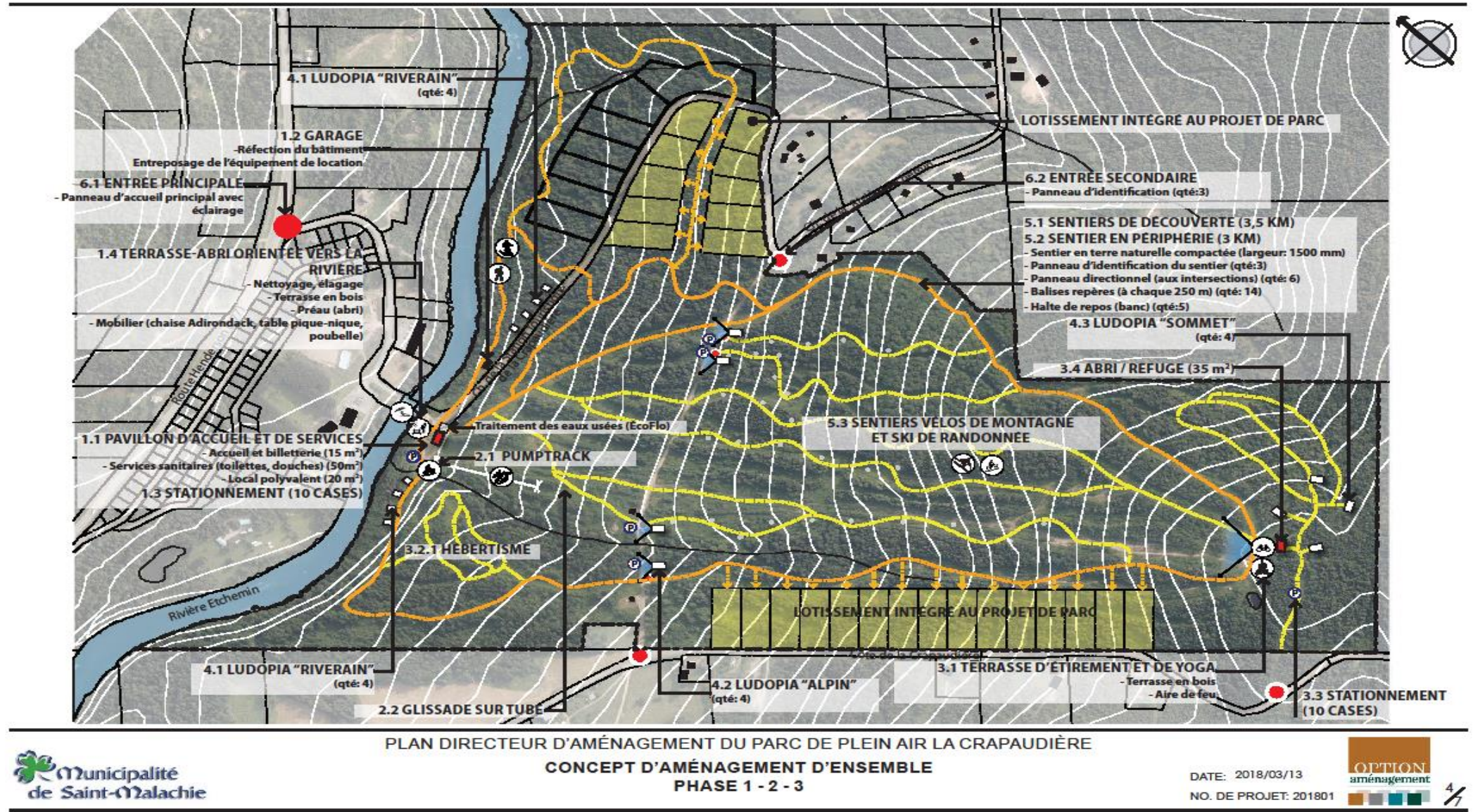
418-642-1300
www.lacrapaudiere.com
Courriel: lacrapaudiere18@gmail.com

26 terrains à vendre
un potentiel de
500 000 \$-600 000 \$

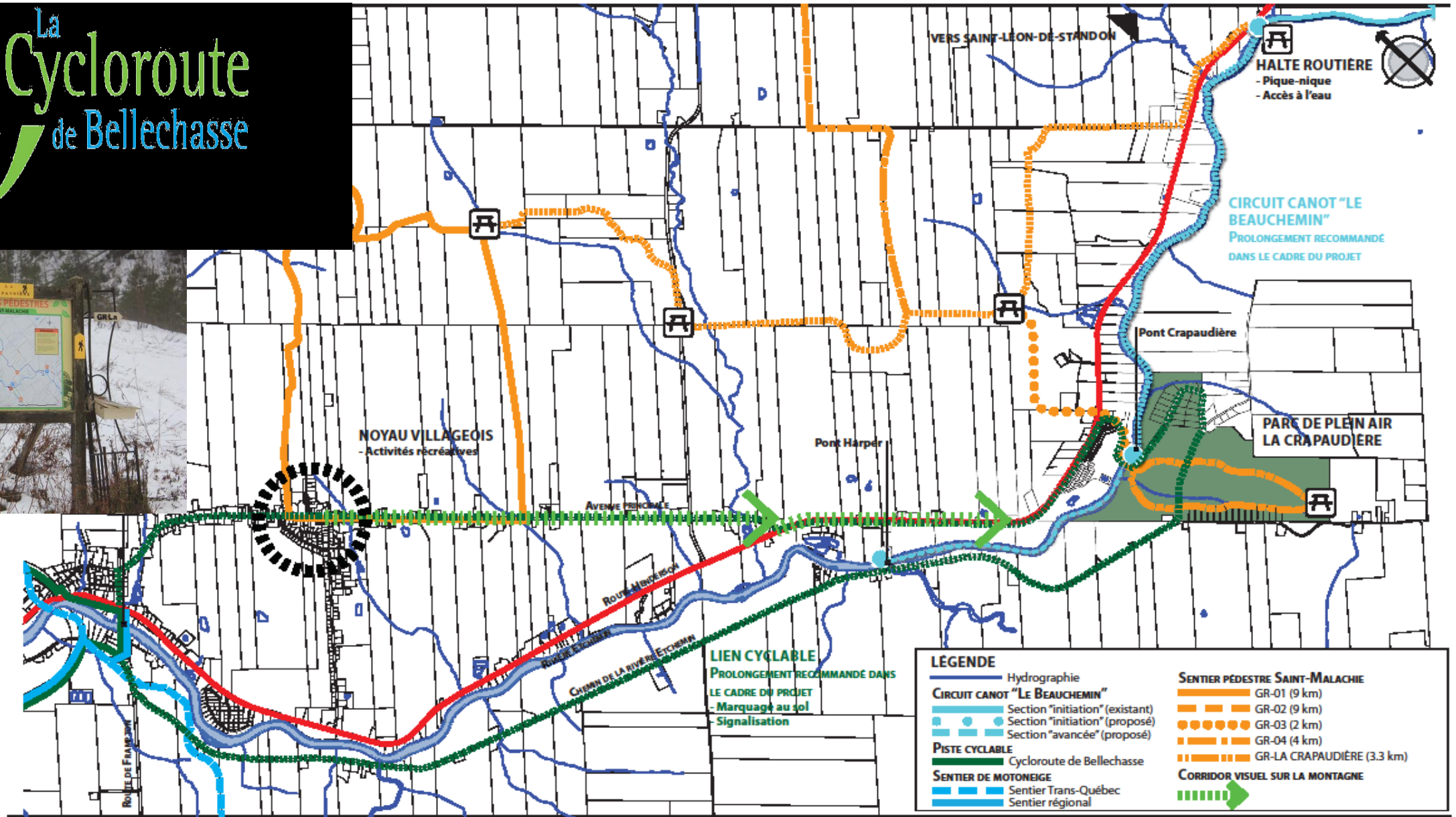
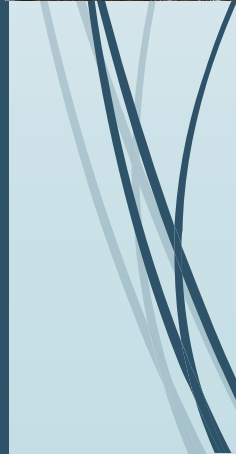


5.0 Le quoi:

Utilisation maximale du potentiel de la montagne



Un parc intégré à l'offre d'activités locales et régionales



6.0 Le Pourquoi: Un projet mobilisateur et d'avenir

Pour le développement de St Malachie

- Attirer de nouveaux résidents permanents ou saisonniers et permettre un retour sur notre investissement (nouvelles taxes)
- Positionner St Malachie comme destination nature-plein air
- Attirer sur notre territoire, une clientèle plein air de proximité (rayon de 100 km) et d'escapade (pour 1-2 nuits) grâce à nos installations et nos hébergements nature
- Permettre des retombées économiques pour nos places d'affaires grâce à ce nouvel achalandage
- Mettre en place une nouvelle entreprise et créer de nouveaux emplois

6.0 Le Pourquoi: Un projet mobilisateur et d'avenir

Pour les citoyens et organismes de St Malachie

- Se réapproprier un des plus beaux sites de St Malachie pour la pratique d'activités physiques, de plein air, de loisir et de détente
- S'offrir des installations et équipements pour bonifier la programmation de nos organismes, ex: comité des loisirs, école, camp de jour, club Viactive, Le Portage, l'Arche du printemps, etc...
- Se doter d'un nouveau lieu pour se regrouper et socialiser et ce, pour toutes les tranches d'âge
- Mettre en place un réseau de citoyens “ **les amis de la Crapaudière** ” voué au développement et à la promotion du plein air et de l'environnement

6.0 Le Pourquoi: Un projet mobilisateur et d'avenir

Pour s'intégrer à la vision du développement régional

- S'intégrer au plan d'action Tourisme Bellechasse des 10 prochaines années et bonifier avec le Parc l'offre récréotouristique de la région
- Mettre en évidence les 27 Km de sentiers pédestres – raquettes déjà existants au sein du réseau régional
- Réaliser la promotion du Parc en y intégrant d'autres offres régionales, ex: cycloroute Bellechasse, sentiers pédestres St Léon, circuit canot, sentiers vélo montagne Frampton, club de golf, Eco Parc, Zoo Miller, Mont Orignal, Parc Massif du Sud, etc...
- S'inscrire dans le mouvement fort du développement des petites communautés par la mise en valeur de leur territoire et du plein air

7.0 Le projet en chiffres:

Subvention accordée,
une opportunité
à saisir

Subvention MEES	approuvée
1- Pavillon accueil	204 000,00 \$
2- traitement eaux usées	35 770,00 \$
3-rénovation garage	37 500,00 \$
4-stationnement	14 650,00 \$
5- glissade	5 000,00 \$
6-pumptrack	20 000,00 \$
7-sentiers	118 725,00 \$
8- terrasse yoga sommet	20 125,00 \$
9-pont	11 160,00 \$
10- panneau accueil	7 500,00 \$
sous total 1	474 430,00 \$
11- imprévus conception (15 %)	69 490,50 \$
12- Contingence construction (5 %)	23 163,50 \$
13- taxes nettes (5%)	28 283,32 \$
sous total 2	595 367,32 \$
14- honoraires professionnels (15%)	83 388,59 \$
15- taxes nettes (5 %)	4 159,01 \$
sous total 3	87 547,60 \$
total coûts admissibles(sous t. 2 +3)	682 914,92 \$
subvention accordée (50 % coûts)	341 457,46 \$

7.0 Le projet en chiffres:

Coûts et financement

Projet Parc de plein air La Crapaudière, résumé coûts -financement			
1-Projet subventionné			
Frais admissibles		sous total:	682 915 \$
Frais non admissibles	mobilier+équipement base		73 400 \$
	4 petits chalets ou 50 % de 8		200 000 \$
	honoraires,imprévus, taxes		42 340 \$
		sous total:	315 740 \$
Frais admissibles et non admissibles		total:	998 655 \$
Frais financement temporaire			43 342 \$
Dépense estimée		Grand total:	1 041 997 \$
Coûts nets après subvention	(341 458 \$)		700 539 \$
2- Emprunt			700 539 \$
Potentiel revenus vente 25 terrains X 20 000 \$			500 000 \$
Hypothèse remboursement aux 5 ans			
(10 terrains X 20 000 \$)		2025	200 000 \$
(15 terrains X 20 000 \$)		2030	300 000 \$
Solde emprunt			200 000 \$
3- Impact sur compte de taxes			
Remboursement capital + intérêts de 700 539 \$, 4 %, 25 ans : 44 843 \$/an			
Exemple de coûts en taxe foncière sur un emprunt de 700 539 \$:			
- propriété de 100 000 \$			27 \$
- propriété de 150 000 \$			42 \$
- propriété de 200 000 \$			54 \$
- propriété de 300 000 \$			84 \$

7.0 Le projet en chiffres

Prévisions
revenus-
dépenses

Parc plein air la Crapaudière				
ÉTAT PRÉVISIONNEL DES RÉSULTATS		2020-2021	2021-2022	2022-2023
REVENUS/CHIFFRE D'AFFAIRES				
location chalets		52 560 \$	72 000 \$	99 200 \$
location équipements		10 900 \$	17 500 \$	21 000 \$
contribution volontaire visiteurs, ex:stationnement		5 070 \$	8 800 \$	9 640 \$
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES		68 530 \$	98 300 \$	129 840 \$
DÉPENSES/FRAIS GÉNÉRAUX + VARIABLES				
Frais généraux				
	énergie, internet, assurances, publicité etc..	28 780 \$	29 280 \$	30 429 \$
	Salaires administratifs	- \$	28 896 \$	40 656 \$
	avantages	- \$	7 500 \$	10 548 \$
	Honoraires professionnels	2 400 \$	2 520 \$	2 646 \$
	Frais bancaires + crédit	3 200 \$	2 724 \$	3 175 \$
	Sous total Frais généraux:	(34 380) \$	(70 920) \$	(87 454) \$
Frais variables				
	Contrat entretien chalet	15 000 \$	23 000 \$	25 000 \$
	Produits, fournitures, équipement	11 663 \$	15 690 \$	17 563 \$
	Sous total Frais variables:	(26 663) \$	(38 690) \$	(42 563) \$
TOTAL FRAIS GÉNÉRAUX + VARIABLES		(61 043) \$	(109 610) \$	(130 017) \$
Subvention annuelle municipalité		20 000 \$	20 000 \$	20 000 \$
AMORTISSEMENTS		(10 990) \$	(8 504) \$	(6 894) \$
SURPLUS (DÉFICIT) NET		16 497 \$	186 \$	12 929 \$

8.0 Prochaines étapes

- Poursuite démarches financement public/ privé: juin 2019- mars 2020
- Avis de motion et dépôt d'un projet de règlement d'emprunt - séance du 3 juin 2019
- Adoption du règlement - séance du 12 août 2019
- Avis public, information sur règlement d'emprunt – septembre 2019
- Appel d'offre pour les services professionnels – automne 2019



8.0 Prochaines étapes

- Dépôt plans et devis finaux - maximum mars 2020
- Appel d'offre réalisation sentiers, pavillon d'accueil et petits chalets - printemps 2020
- Réalisation sentiers, pavillon d'accueil, petits chalets - été 2020
- **Ouverture officielle du Parc de plein air, automne 2020**

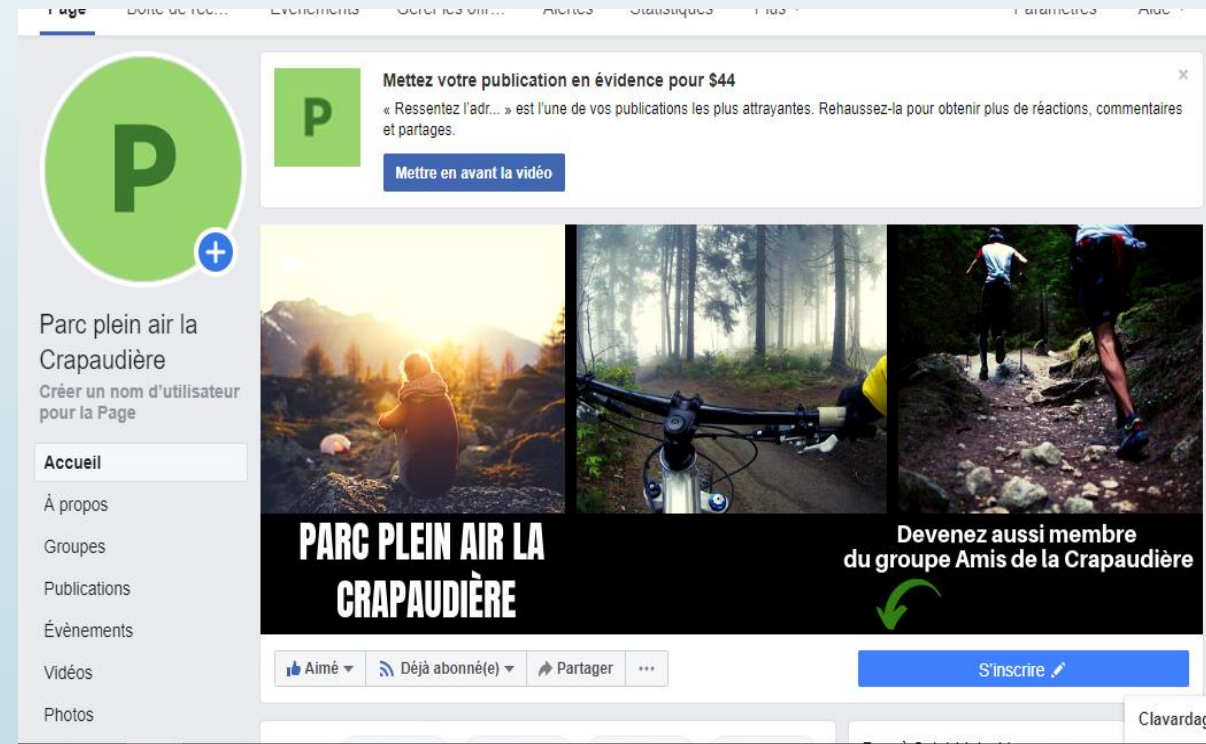


Mot de la fin

Impliquons nous au sein de notre futur Parc:

- participez à la première assemblée générale de l'OBNL prévue en octobre 2019
- devenez membre du conseil d'administration de l'OBNL

- renseignez vous sur la page
- devenez "amis de la Crapaudière"
- et inscrivez vous comme bénévole



Mot de la fin

ET NOUS TOUS CITOYENS ...

-Soyons les meilleurs promoteurs de
notre développement résidentiel
et de villégiature La Crapaudière

-Soyons fiers du milieu de vie
que St Malachie peut offrir!

NOUVEAU **Projet domiciliaire de la Crapaudière**

Mon milieu, ma vraie nature...

Terrains résidentiels et de villégiature
en vente à partir de 20 500\$

418-642-1300 www.lacrapaudiere.com
Courriel: lacrapaudiere18@gmail.com

 **Municipalité
de Saint-Malachie**
st-malachie.qc.ca

**Secteur de la
Côte de la Crapaudière**
Terrains d'une
superficie de 54 120 pi²

**Futur
Parc de plein air**

**Secteur du
Chemin de la Montagne**
Terrains d'une superficie
de 46 000 à 61 900 pi²

CHÉMIN DE LA MONTAGNE

ROUTE HARRISBOCK (ROUTE 277)

**ENTRÉE
PARADISIALE**

CÔTE DE LA CRAPAUDIÈRE