

**183**

**DQ9.2**

Régularisation des crues du bassin  
versant du lac Kénogami

Saguenay-Lac-Saint-Jean 6211-01-005

## **M.R.C. du Fjord-du-Saguenay**

---

### **ROUTE DE 9.2 km AU LAC KÉNOGAMI**

- Un projet structurant sur le plan récréo-touristique
- Une opportunité de mise en valeur de lots intramunicipaux

## ROUTE DE 9.2 km AU LAC KÉNOGAMI

- Un projet structurant sur le plan récréo-touristique
- Une opportunité de mise en valeur de lots intramunicipaux

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. MISE EN SITUATION.....</b>	<b>1</b>
<b>2. DESCRIPTION DU PROJET.....</b>	<b>2</b>
2.1 COÛT DE RÉALISATION.....	2
2.2 ÉCHÉANCIER.....	3
<b>3. JUSTIFICATION DU PROJET.....</b>	<b>4</b>
3.1 UN PROJET STRUCTURANT AU NIVEAU DE LA M.R.C.....	4
3.2 UN PROJET AVANTAGEUX POUR L'INDUSTRIE TOURISTIQUE RÉGIONALE.....	4
3.3 ACCESSIBILITÉ PUBLIQUE.....	6
3.3 ACCESSIBILITÉ À LA VILLÉGIATURE PRIVÉE.....	6
3.4 UN PROJET INTÉGRATEUR AU NIVEAU MUNICIPAL.....	6
3.5 RETOMBÉES ÉCONOMIQUES.....	7
3.5.1 <i>Impact économique de la construction de la route.....</i>	<i>7</i>
3.5.2 <i>Impact économique du développement résidentiel.....</i>	<i>7</i>
3.5.3 <i>Impact économique de la présence de 230 nouvelles résidences.....</i>	<i>8</i>
<b>4. PLAN DE MISE EN VALEUR DES LOTS INTRAMUNICIPAUX.....</b>	<b>9</b>
4.1 VILLÉGIATURE.....	9
4.2 ZONES D'ACCÈS PUBLIC.....	10
<b>5. POTENTIEL DE FINANCEMENT.....</b>	<b>11</b>
<b>6. PARTICIPATION DE LA M.R.C. DU FJORD-DU-SAGUENAY.....</b>	<b>13</b>
6.1 PROJET SOUMIS AU PROGRAMME TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES CANADA-QUÉBEC 1997.....	13
6.2 PART DU MILIEU.....	13

## 1. MISE EN SITUATION

Le projet de construction d'une route pour relier les secteurs de Saint-Cyriac et de la Péninsule, au lac Kénogami, remonte au début des années 1970, au moment de la planification du parc provincial du lac Kénogami. Depuis, on a à maintes reprises justifié le projet sans pour autant arriver à réunir son financement.

La reconduction du programme Travaux d'infrastructures Canada-Québec pour l'année 1997 constitue une opportunité de financement de ce projet structurant pour le développement récréotouristique régional.

Cette route permet de donner accès à un bloc de lots intramunicipaux au nord de la baie Épiphanie et d'améliorer l'accès à deux autres blocs situés sur la Péninsule. Elle offre une opportunité intéressante de réaliser une mise en valeur intégrée de ces lots intramunicipaux, laquelle pourra du même coup assurer le financement de la part du Milieu dans ce projet.

Le présent dossier fait état du projet, de sa justification, de la planification de mise en valeur des lots intramunicipaux impliqués et de la participation de la M.R.C. du Fjord-du-Saguenay dans son financement.

## 2. DESCRIPTION DU PROJET

Le projet consiste dans la réalisation d'un tronçon routier de 9,2 km au nord du lac Kénogami, entre le Chemin de l'Église (secteur Saint-Cyriac) et la route Kénogami, dans la municipalité de Lac Kénogami. Il s'agit d'une route dont l'emprise nominale est de 25 m, type D des Normes des ouvrages routiers du ministère des Transports du Québec, comportant une plate-forme de 9 mètres. La chaussée pavée sera de 6 mètres, avec surélargissement de 1,5 mètres de part et d'autre pour recevoir des bandes cyclables unidirectionnelles.

La route doit traverser la rivière Cascouïa, ce qui nécessite la construction de deux ponts d'une longueur respective de 42 et 15 mètres de portée, de part et d'autre d'un îlot.

La construction des ponts sera réalisée par contrat, de même que, probablement, celle de la route. Les travaux pour compléter le déboisement de l'emprise, déjà réalisé sur environ 7,5 km, seront effectués en régie.

### 2.1 Coût de réalisation

Le coût de construction de la route est estimé à 5 665 000 \$. Il se répartit comme suit:

Organisation de chantier et frais généraux	105 000 \$
Terrassement et structure de chaussée	2 317 000 \$
Revêtement de béton bitumineux, incluant des bandes cyclables	797 000 \$
Ponceaux et aménagement des abords de la route	501 000 \$
Ponts sur la rivière Cascouïa	1 040 000 \$
<b>Sous-total</b>	<b>4 760 000 \$</b>
Frais contingents *	905 000 \$
<b>Grand total</b>	<b>5 665 000 \$</b>

## 2.2 Échéancier

L'échéancier de réalisation du projet comprend les étapes suivantes:

Activité	Période de réalisation
• Présentation à la M.R.C. du Fjord du Saguenay	10 juin 97
• Présentation de la demande d'aide financière au programme Travaux d'infrastructures	15 juin 97
• Début de réalisation du projet	1 juillet
• Étude de tracé définitif	1 juillet au 15 août
• Étude de répercussions environnementales	1 au 31 août
• Plans et devis	15 août au 15 septembre
• Demande de certificat d'autorisation	1 au 30 septembre
• Appel d'offres et octroi du contrat	15 septembre au 15 octobre
• Déboisement	1 au 30 octobre
• Construction des ponts	15 octobre au 31 décembre
• Construction de la route	15 octobre 97 au 31 mars 98
• Fin des travaux	31 mars 98

### **3. JUSTIFICATION DU PROJET**

Le projet de construction d'une section de route de 9,2 km entre les secteurs Saint-Cyriac et de la Péninsule (Camping du lac Kénogami) de la municipalité de Lac-Kénogami se justifie à plus d'un titre.

#### **3.1 UN PROJET STRUCTURANT AU NIVEAU DE LA M.R.C.**

Ce lien routier est prévu depuis plus de 10 ans au schéma d'aménagement actuellement en vigueur. Épine dorsale du futur parc régional du lac Kénogami, dont le plan directeur a été complété en 1994, il constitue une section du lien routier intégrateur projeté d'une extrémité à l'autre du parc, soit entre Ville de Laterrière et la partie ouest de la municipalité de Lac Kénogami.

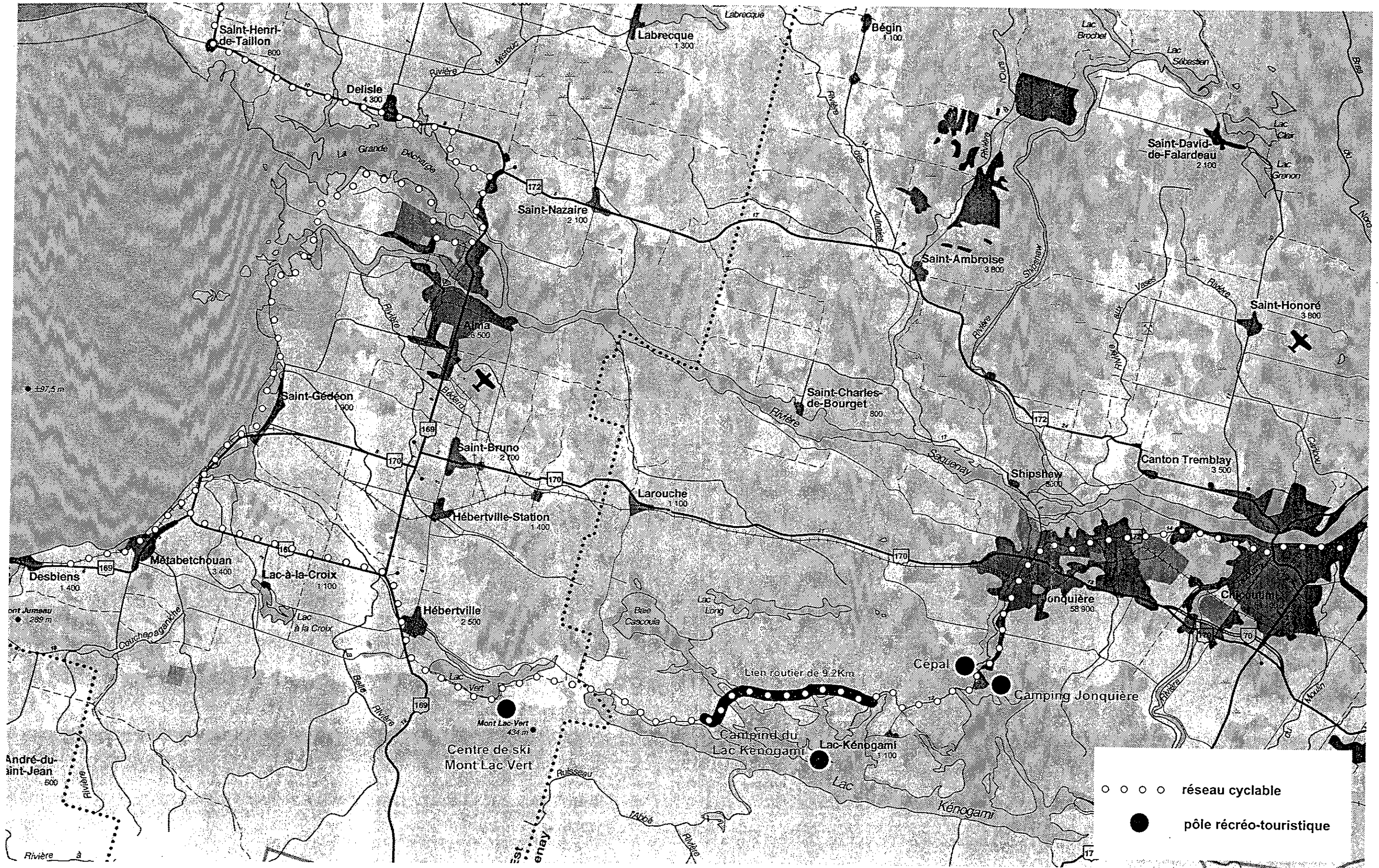
Il favorisera une mise en valeur du potentiel récréotouristique sous-exploité du lac Kénogami, le plus grand plan d'eau dans la partie municipalisée de la M.R.C. Cette sous-exploitation tient pour beaucoup à une carence au niveau de l'accessibilité. Le tronçon routier projeté permettra d'assurer la mise en valeur d'un bloc de lots intramunicipaux riverains du lac Kénogami, enclavés au nord de la baie Épiphanie, ainsi qu'une section riveraine sur les terres publiques. Il favorisera également la mise en valeur de deux autres blocs de lots intramunicipaux riverains situés sur la Péninsule, à proximité du Camping du lac Kénogami.

#### **3.2 UN PROJET AVANTAGEUX POUR L'INDUSTRIE TOURISTIQUE RÉGIONALE**

La route projetée constitue un lien intégrateur entre des pôles touristiques existants: Cépail, Camping et plage de Jonquière, Camping et plage du lac Kénogami (Sépaq), Centre de plein air du Mont Lac Vert et favorise une synergie entre ces derniers qui ne peut que leur être bénéfique (voir carte 1).

Il permet la mise en place d'un lien cyclable privilégié pour relier la Vélo-Route du Bleuet (Tour cyclable du lac Saint-Jean) au réseau cyclable qui se met graduellement en place au Saguenay, sans emprunter une route régionale (170 ou 172).

# Effet structurant de la route de 9.2 km au lac Kénogami





Il pourrait favoriser l'émergence de nouveaux produits touristiques. À titre d'exemple, deux projets de terrains de golf sont à l'étude dans le secteur du lac Kénogami depuis quelques années, l'un par Cépâl, l'autre par la Sépaq. Un développement important de villégiature et l'amélioration de l'accessibilité dans le secteur favoriserait sûrement l'éclosion d'un des deux projets.

### **3.3 ACCESSIBILITÉ PUBLIQUE**

La construction de la route projetée permettra d'offrir de nouveaux accès publics au lac Kénogami, dans la baie Épiphanie et sur le grand lac. Notamment, une nouvelle plage publique deviendra accessible dans la baie Épiphanie.

### **3.3 ACCESSIBILITÉ À LA VILLÉGIATURE PRIVÉE**

Les possibilités d'accès à la villégiature privée autour de la conurbation du Haut-Saguenay sont rendues très limitées. Le lac Kénogami demeure, à toutes fins pratiques, le seul grand plan d'eau facilement accessible où il existe encore des possibilités de développer des terrains de villégiature. Les secteurs à bon potentiel encore développables sur ce lac demeuraient limités jusqu'ici, du fait qu'ils se situaient sur des terres publiques ou sur des lots intramunicipaux. La seule offre importante provenait des terrains de la Sépaq, dont les terrains de grande qualité, desservis par un réseau d'aqueduc, n'ont trouvé que peu de preneurs à ce jour, en raison de leur coût élevé, de leur éloignement et des exigences architecturales en vigueur (PIIA). La nouvelle route va rapprocher ce secteur de 14 kilomètres par rapport à Jonquière.

### **3.4 UN PROJET INTÉGRATEUR AU NIVEAU MUNICIPAL**

Le lien routier projeté permet de désenclaver les deux parties du territoire municipal de Lac Kénogami, séparées par la municipalité de Larouche, et favorise une plus grande efficacité au niveau de la gestion municipale; à titre d'exemple au niveau de l'entretien routier.

Il favorise également une intégration sur le plan socio-économique des populations des deux parties du territoire. Il permet, enfin, un désenclavement de la partie est du territoire qui ne bénéficie que d'un seul accès vers Jonquière. Lors du déluge de juillet 1996, le noyau principal de la municipalité a été isolé pendant une dizaine de jours.

### 3.5 RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

Les retombées économiques associées au projet sont de deux ordres:

#### 3.5.1 Impact économique de la construction de la route

L'impact économique du projet de construction du lien routier a été établi dans une étude d'opportunité réalisée par la firme Communications ÉRA inc., à l'automne 1996, sur la base de dépenses totales d'immobilisation de 5 030 000 \$; le modèle intersectoriel du Bureau de la statistique du Québec a été appliqué.

La construction de la route générera 62 emplois (personnes-années) au total, soit 38 directs et 24 indirects. Le gouvernement du Québec retirera directement 521 000 \$ en impôts sur les salaires et en parafiscalité de la part du promoteur et un total de 938 000 \$ de tous les intervenants impliqués (revenus directs et indirects). Le gouvernement fédéral retirera pour sa part 299 000 \$ en recettes directes, pour un total de 552 000 \$ (revenus directs et indirects).

#### 3.5.2 Impact économique du développement résidentiel

L'impact économique de la construction d'environ 230 résidences permanentes et saisonnières a également été établi par Communications ÉRA inc. Les coûts totaux en immobilisations réajustés pourraient représenter 12 314 170 \$.

Toujours suivant le Modèle intersectoriel du BSQ, la construction de ces résidences permanentes et saisonnières pourrait créer, sur une quinzaine d'années, environ 150 emplois (65 directs et 85 indirects). Le gouvernement provincial retirerait 1 569 000 \$ et le gouvernement fédéral environ 900 000 \$. Ces chiffres sont très conservateurs.

### 3.5.3 Impact économique de la présence de 230 nouvelles résidences

La présence de près de 230 nouvelles résidences sur le territoire de la municipalité de Lac-Kénogami devrait avoir un impact économique important. Par exemple, la municipalité percevra de nouveaux revenus de taxes; en contre-partie, cette dernière devra assurer des services à ses nouveaux contribuables; il devrait en résulter une création d'emplois à la municipalité et/ou dans l'entreprise privée. Au même titre, les investissements et les dépenses de consommation des nouveaux résidents généreront également des retombées économiques.

La quantification de ces retombées en terme d'emplois et de revenus pour les gouvernements supérieurs n'a pas été réalisée.

## 4. PLAN DE MISE EN VALEUR DES LOTS INTRAMUNICIPAUX

La vente de terrains sur les lots intramunicipaux à des fins de villégiature est figurée comme une avenue privilégiée pour financer l'essentiel de la part que le Milieu doit assumer dans ce projet que l'on veut réaliser dans le cadre du programme Travaux d'infrastructures Canada-Québec 1997. Suivant la convention de gestion territoriale qui lie la M.R.C. au ministère des Ressources Naturelles, la M.R.C. ne peut vendre des terrains sans en avoir reçu l'autorisation du ministère qui exige, préalablement, que cette dernière ait planifié le développement et l'utilisation du territoire visé par la convention.

Cette dernière démarche n'étant pas encore entreprise, un plan de mise en valeur préliminaire a été réalisé par le Groupe Leblond, Tremblay, Bouchard, dans le but de répondre à l'exigence du ministère et d'établir le potentiel de villégiature sur les lots intramunicipaux, ainsi que sur des terres publiques adjacentes.

### 4.1 Villégiature

Une analyse des cartes écoforestières du ministère des Ressources Naturelles, des photos aériennes 1:15 000 et une visite sur le terrain ont permis d'établir les secteurs les plus propices à la villégiature et de déterminer trois classes de potentiel pour cette affectation:

- classe A: terrain riverain peu ou non accidenté, qui offre un accès facile à une plage de sable;
- classe B: terrain riverain peu ou non accidenté, qui ne bénéficie pas d'une plage de sable, ou dont l'accès à une plage de sable est limité par un talus important;
- classe C: terrain qui comporte l'une ou l'autre de ces contraintes ou plus d'une: berge rocheuse, accès au plan d'eau difficile et absence de plage;

Les principes suivants ont guidé la planification des terrains de villégiature riveraine: préservation des milieux naturels sensibles, conservation d'accès publics et préservation d'un cadre naturel et d'une certaine intimité pour les villégiateurs; ainsi dans les baies étroites, la villégiature n'a été retenue que

sur une seule rive. De plus, tous les terrains sont conformes aux règlements d'urbanisme de la municipalité. La carte 2, en annexe, localise les espaces retenus pour la villégiature.

Sur des espaces en arrière lot de la villégiature riveraine, dont la localisation et l'étendue n'apparaît pas propice à une exploitation à des fins sylvicoles sans risquer d'altérer l'attrait des aires de villégiature, il est proposé de développer de grands terrains de villégiature d'une superficie de 3 à 6 hectares, dont l'attrait principal est une grande superficie boisée de qualité et qui bénéficient d'un accès à une plage publique à proximité.

Un autre concept est également proposé, la villégiature forestière, où des terrains d'une superficie de 5 à 17 hectares permettent au propriétaire de s'adonner à de la coupe de jardinage, ainsi qu'à la chasse sur son "domaine".

#### **4.2 Zones d'accès public**

Des zones d'accès public ont été retenues à intervalle régulier, principalement pour permettre aux villégiateurs d'arrière lot d'avoir accès au plan d'eau. Il s'agit de secteurs comportant généralement une plage de bonne qualité.

#### **4.3 Conservation**

Tous les milieux riverains sensibles, zones humides et abords de ruisseaux et d'étangs sont préservés afin d'y protéger la faune qui les fréquente, y habite et est susceptible de s'y reproduire.

#### **4.4 Affectation sylvicole**

Les espaces résiduels sont réservés à une mise en valeur sylvicole, où la coupe à blanc est prohibée.

## 5. POTENTIEL DE FINANCEMENT

Le nombre de terrains de villégiature potentiels illustrés sur le plan de mise en valeur (carte 2) est estimé à 228. Des revenus de vente ont été estimés pour chaque classe de terrain, en tenant compte de leur attrait, des contraintes qu'ils comportent, de leur emplacement et des prix sur le marché. Ces revenus tiennent compte de la nécessité d'aménager un accès routier. Dans le cas des terrains sur les terres publiques, le revenu de vente prend en considération un prix d'acquisition du ministère des Ressources Naturelles de 15 000 \$ / hectare.

Le tableau 1 établit le potentiel de la villégiature en terme de source de financement. Il apparaît que la vente des 228 terrains de villégiature planifiés pourrait rapporter environ 2 240 000 \$.

**Tableau 1**  
**Lots intramunicipaux au lac Kénogami**  
**POTENTIEL DE VILLÉGIATURE ET SOURCE DE FINANCEMENT**

Secteur	Terrains de villégiature			Revenu de vente net *		Total par secteur
	Classe	Nombre par classe	Total par secteur	Revenu unitaire	Prix total	
Baie Épiphanie (T.P.I.)	1	4	85	15 000 \$	60 000 \$	792 000 \$
	2	46		10 000 \$	460 000 \$	
	3	26		7 000 \$	182 000 \$	
	5	9		10 000 \$	90 000 \$	
Lac Kénogami près du camping provincial (T.P.I.)	1	2	76	18 000 \$	36 000 \$	951 000 \$
	2	35		15 000 \$	525 000 \$	
	3	24		10 000 \$	240 000 \$	
	4	15		10 000 \$	150 000 \$	
Terrains à proximité de ceux de la Sépaq (T.P.I.)	1	7	10	15 000 \$	105 000 \$	141 000 \$
	2	3		12 000 \$	36 000 \$	
CAAF Baie Épiphanie (Terres Publiques)	1	37	57	8 000 \$	296 000 \$	356 000 \$
	2	20		3 000 \$	60 000 \$	
			<b>228</b>			<b>2 240 000 \$</b>

classe 1: terrain riverain peu ou non accidenté, qui offre un accès facile à une plage de sable

classe 2: terrain riverain peu ou non accidenté, qui ne bénéficie pas d'une plage de sable, ou dont l'accès à une plage de sable est limité par un talus important

classe 3: terrain qui comporte l'une ou l'autre de ces contraintes ou plus d'une: berge rocheuse, accès au plan d'eau difficile et absence de plage

classe 4: terrain non riverain de grande superficie (3 à 6 hectares) bénéficiant d'un accès privé à une plage

classe 5: terrain non riverain de très grande superficie (5 à 17 hectares), permettant la pratique de diverses activités de plein air et la coupe de jardinage et bénéficiant d'accès privés au plan d'eau

revenu de vente net: après déduction du coût d'aménagement d'un chemin d'accès et du coût d'acquisition du M.R.N., dans le cas des terrains sur des terres publiques;

## 6. PARTICIPATION DE LA M.R.C. DU FJORD-DU-SAGUENAY

De l'ensemble des travaux de construction de la route évalués à 5 665 000 \$, seul le revêtement de béton bitumineux n'est pas compris dans le projet réalisé dans le cadre du programme Travaux d'infrastructures Canada-Québec. Les travaux sont ventilés comme suit:

### 6.1 PROJET SOUMIS AU PROGRAMME TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES CANADA-QUÉBEC 1997

L'ensemble des travaux évalués à 5 665 000 \$ seront réalisés dans le cadre du programme Travaux d'infrastructures Canada-Québec. Ils sont ventilés comme suit:

Organisation de chantier et frais généraux	105 000 \$
Terrassement et structure de chaussée	2 317 000 \$
Ponceaux et aménagement des abords de la route	501 000 \$
Ponts sur la rivière Cascouïa	1 040 000 \$
<b>Sous-total</b>	<b>3 963 000 \$</b>
Frais contingents (19 %)	753 000 \$
<b>Grand total</b>	<b>4 716 000 \$</b>

### 6.2 PART DU MILIEU

Le Milieu doit assumer le tiers des coûts de réalisation du projet soumis au programme Travaux d'infrastructures Canada-Québec, en l'occurrence un montant de 1 572 000 \$. Un promoteur est prêt à contribuer au projet pour un montant équivalent à 10 % des revenus tirés des terrains qu'il lui reste à vendre dans le secteur de la Péninsule. Une estimation conservatrice établit cette contribution dans l'ordre de 110 000 \$.



D'autres sources de revenus ont été explorées. Il appert que les exploitants du CAAF pourraient tirer avantage de la construction de la nouvelle route, même si cette dernière se situe au sud de leur territoire. On peut espérer une contribution de leur part qui n'a cependant pas été comptabilisée.

Si on soustrait ces autres contributions, c'est un montant de 1 462 000 \$ qu'il faudra investir à court terme, alors que la vente de terrains de villégiature pourrait s'étaler sur dix à quinze ans. D'après Communications Éra, il s'est vendu en moyenne 31 terrains vacants par année au lac Kénogami au cours des trois dernières années. L'offre de terrains, d'après la même source, s'établit à 206; si l'on additionne les 228 terrains faisant partie du présent plan de mise en valeur, c'est donc un total de 434 terrains qui seront disponibles sur le marché au cours des prochaines années. Si la demande se maintient, il faudrait quatorze ans pour vendre l'ensemble des terrains disponibles.

Il faut donc un organisme pour supporter le financement de la portion excédentaire de la part du Milieu, qui s'élève à 1 462 000 \$, en attendant son remboursement par la vente de terrains de villégiature. La M.R.C. est un organisme privilégié pour assumer la maîtrise d'oeuvre de ce dossier. Elle pourrait agir par le biais du fonds de mise en valeur des lots intramunicipaux.

L'opération devrait dégager des profits estimés entre 30 000 \$ et 258 000 \$, dépendant de la période de vente des terrains (10 ou 15 ans) et des hypothèses retenues pour l'étalement de ces ventes. Le financement a été calculé avec un taux d'intérêt de 8 %, avec des remboursements annuels équivalents aux revenus tirés de la vente des terrains l'année précédente. Ces profits pourront être réinvestis pour assurer la mise en valeur d'autres lots intramunicipaux sur le territoire de la M.R.C.