



Municipalité des Cèdres

Les Cèdres, 29 juillet 2024

FOIRE AUX QUESTIONS

SUR LE PROJET DE CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE À LOGEMENTS AU 1254 CHEMIN DU FLEUVE PRÉSENTÉ PAR LE PROMOTEUR À LA SOIRÉE D'INFORMATION TENUE LE 2 JUILLET 2024

1- Quel est le projet de construction présenté par le promoteur le 2 juillet 2024?

Un projet de construction d'un bâtiment multifamilial de 26 logements de 4 étages sera implanté au 1254 chemin du Fleuve (lot 2 048 891) à l'intersection du chemin Saint-Féréol.

2- Ce projet de construction est présenté sous la forme d'un PPCMOI. Qu'est-ce qu'un PPCMOI ?

Il s'agit de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) qui ont pour but de permettre la réalisation de travaux dérogeant aux règlements d'urbanisme. Ils sont particulièrement utiles pour les projets d'envergure ou complexes. Un PPCMOI est une mesure d'exception régie par un règlement d'urbanisme municipal prévu par la Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme.

3- Étant donné que le projet est près du fleuve, est-ce que le stationnement souterrain pourrait constituer une problématique pour l'eau souterraine ?

Les consultants-ingénieurs au projet, mandaté par le promoteur monsieur Yan Castonguay, ont calculé les profondeurs et étudié la nappe phréatique confirmant la faisabilité du projet sans contrainte pour l'aménagement d'un stationnement souterrain.

4- Est-ce que la Municipalité dispose d'une capacité d'eau potable suffisante (puits municipaux) pour fournir cette nouvelle construction ?

Ce bâtiment de 26 logements aurait un impact négligeable sur les infrastructures de production d'eau potable sachant qu'il représente moins de 1,5% de la demande totale en eau potable sur l'ensemble. De plus, la consommation d'eau

potable inhérente à un logement dans un bâtiment multifamilial est significativement inférieure à une résidence unifamiliale.

5- Quels seront les impacts sur les propriétés avoisinantes en termes de quiétude, et quelle sera la durée de la construction ?

Le promoteur précise qu'une attention particulière sera accordée aux aménagements, dont les espaces paysagers servant de zones tampons pour minimiser les impacts sur les propriétés avoisinantes.

Au niveau du bâtiment, l'insonorisation sera supérieure aux normes de construction en vigueur. Il faut prévoir un échéancier d'environ 18 mois pour la construction de l'immeuble.

6- Est-ce que le terrain sur lequel le projet s'implante se situe en noyau villageois ?

Le terrain visé par ce projet se situe dans une zone de Plan d'implantation et d'intégration architecturale – PIIA - à l'extérieur du noyau villageois prévu par le Plan d'urbanisme.

7- Pourquoi construire un immeuble de 26 logements sur 4 étages avec ascenseur ?

Le promoteur précise que les informations obtenues sur le marché relatives aux attentes des clients dont plusieurs citoyens de Les Cèdres démontrent un intérêt marqué pour un tel projet sachant que le territoire local ne dispose pas actuellement de ce type d'offre immobilière afin de répondre à un besoin de plusieurs aînés et personnes vieillissantes, qui souhaitent demeurer dans leur village. La présence d'un ascenseur dans cet immeuble à logement constitue une exigence des personnes âgées, ce qui amène un plus grand nombre de logements pour rentabiliser la construction.

8- Est-ce que la nouvelle école a été prise en considération dans l'étude de circulation?

Oui, le promoteur confirme que la firme Intervia spécialisée en circulation et sécurité routière qui collabore déjà avec la Municipalité sur d'autres dossiers en matière de circulation routière a tenu compte de l'ouverture de la nouvelle école dans son analyse.



9- Comment allez-vous gérer les problématiques liées aux locataires ?

Le promoteur possède une bonne expérience dans le domaine de l'immobilier et prévoit contrôler la qualité des locataires selon la méthode habituelle de vérifications complètes d'antécédents avant d'accepter un locataire.

10- Quel sera le prix du loyer pour les logements ?

En tenant compte de la qualité de construction, stationnement souterrain et ascenseur, les loyers pourraient s'établir pour un 3^{1/2} à 1 500\$, un 4^{1/2} à 2 000\$. Le promoteur précise que ces montants de loyers seront réévalués lors de la mise en location en tenant compte des coûts de construction finaux et du marché.

11- Quel est le mode de chauffage prévu pour l'immeuble ?

Le promoteur mentionne que le chauffage sera principalement électricité, thermopompe ainsi qu'un plancher chauffant.

12- Comment allez-vous gérer le stationnement des invités du bâtiment ?

Le projet inclut des places de stationnement pour les visiteurs. Dans le cas d'un manque d'espace, les visiteurs devront opter pour le stationnement dans les rues ou dans un stationnement public où il est permis.

13- Comment vous assurez vous de mieux intégrer le projet à son environnement ?

Le promoteur précise que le projet prend son inspiration des éléments architecturaux de la municipalité des Cèdres, tels que les corniches, l'Hôtel-de-Ville et la brique du Petit Pouvoir. Le projet sera à nouveau soumis au Comité consultatif d'urbanisme - CCU pour confirmer les éléments d'architecture.

14- Est-ce que ce projet est réservé aux personnes de 55 ans et pourrait-il devenir un AIRBNB ?

Le promoteur indique qu'il n'est pas possible de réserver exclusivement les logements aux personnes de 55 et plus, toutefois, lors de la sélection, les critères permettront une bonne qualité de candidats.

Le promoteur précise que l'option de créer un AIRBNB n'est pas dans leurs objectifs à court terme ni à long terme.



15- Des études environnementales ont-elles été réalisées ?

Habituellement, s'il y a un impact sur les milieux humides et les berges, des exigences sont imposées par le ministère de l'Environnement. Toutefois, ce projet ne fait pas l'objet d'une étude spécifique en matière environnementale, selon la Loi.

16- Est-ce qu'un accès au bord de l'eau et des quais sera aménagé ?

Non, car le lot riverain appartient à Hydro-Québec.

17- Est-ce qu'il y a d'autre site ou terrain disponible à Les Cèdres pour un tel projet ?

La zone où se situe le terrain du projet autorise le multifamilial jusqu'à 8 logements. Le PPCMOI permet de densifier le terrain. De surcroît, il n'y a pas d'inventaire de terrain vacant significatif pour implanter ce projet.

Le promoteur souhaite proposer un projet intéressant pour les citoyens et bonifier l'offre de logement locale afin d'offrir une option intéressante aux citoyens désirant rester dans la communauté.

Information :

info@ville.lescedres.qc.ca

