

La Cité-Jardin du Grand Portneuf / Questions & réponses



1- Qu'est-ce que la Cité-Jardin du Grand Portneuf ?

La Cité-Jardin est un parc résidentiel qui regroupera près d'une soixantaine d'habitations dans un cadre de qualité axé sur la nature et le plein air. Selon la formule retenue, le promoteur construit les infrastructures et les équipements communautaires et offre les terrains à la vente. Les acheteurs de ces terrains seront responsables de la construction de leurs habitations.

2- Où est située la Cité-Jardin ?

La Cité-Jardin du Grand Portneuf est située sur le territoire de la Ville de St-Basile sur la route 365, à environ 4 km au nord de la ville de Pont-Rouge, soit à 10 km au nord de l'autoroute 40. C'est-à-dire à environ 45 km du centre-ville de Québec, 75 km de Trois-Rivières et 200 km de Montréal.

La Cité-Jardin est implantée sur le site même du golf du Grand Portneuf, dans un espace qui est bordé par la rivière Portneuf au sud, par la route 365 à l'est et par les allées de golf au nord et à l'ouest. La Cité-Jardin occupe un espace total d'une dizaine d'hectares, soit environ un million de pieds carrés.

3- Qui a développé ce projet ?

Le projet de Cité-Jardin a été élaboré par les propriétaires du club de golf le Grand Portneuf qui possèdent ce site depuis une trentaine d'années. Ce sont également eux qui assument la conception, le développement et la mise en marché du projet.

Ils voient ce projet comme un complément naturel pour le site du golf du Grand Portneuf et pour les infrastructures d'hébergement de la grande région de Portneuf.

4- Le projet s'adresse-t-il d'abord et avant tout aux joueurs de golf ?

Ce projet s'adresse essentiellement à tous ceux qui recherchent un cadre naturel de grande qualité pour y installer une résidence de villégiature ou de tourisme.

En fait, la Cité-Jardin s'offre comme un point de départ parfait pour explorer et utiliser les différentes ressources de plein air de la grande région de Portneuf : le golf bien sûr, mais aussi les villages historiques, les lacs, les réserves naturelles, les zones de chasse et pêche, les circuits de sports d'hiver, etc.

Quant aux golfeurs qui veulent profiter de cette localisation exceptionnelle pour pratiquer leur sport favori, ils se trouvent effectivement dans un contexte très propice à cette pratique.

5- Quelles sont les grandeurs de terrains disponibles ? Et leurs prix ?

Les terrains à bâtir ont tous environ 1 400 m² (15 000 pi²) de superficie. Quant aux prix des terrains, ils varient évidemment en fonction de leurs superficies et de leurs localisations. Les terrains qui donnent directement sur la rivière Portneuf seront offerts à un prix moyen de 9,35 \$ le pied carré, ce qui donne environ 130 000 \$ pour un terrain moyen situé directement au bord de l'eau. Les autres terrains qui sont situés dans des espaces boisés et sur d'anciennes allées de golf seront offerts au prix moyen d'environ 7,50 \$ le pied carré, ce qui donne environ 110 000 \$ pour un terrain moyen en zone de verdure. Ces prix sont sujet à changement sans préavis. (Voir la liste des prix à jour)

6- Est-ce qu'il s'agit d'une copropriété ?

Oui, même si chaque terrain sera détenu en propriété propre par son unique propriétaire. Chaque terrain aura effectivement son propre numéro de cadastre, son propre compte de taxes et pourra également faire l'objet d'une garantie hypothécaire autonome à la seule discrétion de son propriétaire.

Quant aux infrastructures communes (piscine, parcs, bâtiments communautaires, rues, réseaux d'aqueduc et d'égout, etc.), elles seront détenues conjointement et en parts égales par l'ensemble des propriétaires à l'intérieur d'une structure de copropriété dont les règles de fonctionnement sont rigoureusement définies à l'intérieur du Code civil du Québec.

Une fois qu'un syndicat de copropriété aura été créé pour détenir ces éléments communautaires, c'est lui qui assumera la gestion de ces équipements au nom de l'ensemble des propriétaires et qui en répartira les coûts selon les modalités prévues dans les règlements et statuts du syndicat. C'est l'assemblée des copropriétaires qui sera responsable d'élire les administrateurs de leur patrimoine commun.

7- Qu'est-ce qui est inclus dans l'achat ?

Il faut savoir que les rues et les infrastructures de la Cité-Jardin ne seront pas municipalisées pour le moment et appartiendront donc en propre aux propriétaires des terrains.

Outre le terrain lui-même, l'achat d'un lot inclut aussi une part indivise de toutes les installations et équipements communautaires : piscine et bâtiment communautaire adossé, rues et réseaux de services d'aqueduc et d'égout, sentiers et aménagements paysagers, etc. Ainsi, l'acheteur n'aura aucun autre déboursé à faire pour les infrastructures (rues, eau, égout, etc.) ou les autres équipements communautaires.

Une fois qu'une association de propriétaires ou un syndicat de copropriété aura été créé pour détenir ces éléments communautaires, c'est lui qui assumera la gestion de ces équipements au nom de l'ensemble des propriétaires et qui en répartira les coûts selon les modalités prévues dans la convention que chaque propriétaire de lot signera au moment de l'acquisition de son terrain. C'est l'assemblée des copropriétaires qui sera responsable d'élire les administrateurs de leur patrimoine commun.

8- Quels seront les frais communs ?

Les frais communs n'ont pas encore été établis en détail, mais ils seront relativement faibles. En fait, il s'agira essentiellement des frais nécessaires à l'entretien et au déneigement des rues, des frais d'entretien de la piscine et de son local adossé ainsi que des différentes infrastructures (aqueduc et égout) et des espaces communs (parc, pavillon, observatoires, sentiers, etc.). Les règles de fonctionnement d'un syndicat de copropriété stipulent également qu'il est nécessaire de constituer un fond de prévoyance afin d'assumer les coûts éventuels de dépenses plus importantes.

9- Quelles seront les règles de zonage applicables à la Cité-Jardin ?

Disons d'abord que le projet de Cité-Jardin se déploie sur deux zones réglementaires différentes. Il s'agit d'abord de la zone Pc-6 qui comprend 17 terrains où on permet la construction de **résidences touristiques** (maison ou chalet) et ensuite de la zone Rv-1 qui comprend 40 terrains où on permet la construction de **résidences de villégiature** (maison ou chalet).

10- Quelle est la différence entre résidence de tourisme et résidence de villégiature ?

Il y a à priori assez peu de différence entre une résidence de tourisme et une résidence de villégiature. La principale différence se situe au niveau de l'usage locatif qui peut être fait de la propriété en question. Essentiellement, un zonage de résidence touristique permet au propriétaire de cette résidence de louer la propriété aussi souvent qu'il le désire et pour des séjours aussi courts qu'une seule nuitée. Dans ce cas, le propriétaire est soumis à un ensemble d'obligations réglementaires et fiscales (ex. : attestation de classification provinciale, permis municipal, taxe provinciale sur l'hébergement, etc.). Ceci peut être très intéressant pour un propriétaire qui souhaite utiliser sa résidence comme un placement financier afin de constituer une bonne source de revenu. Cependant, en aucun cas le propriétaire n'est tenu de louer sa résidence s'il n'y voit aucun intérêt

Quant au propriétaire d'une résidence de villégiature, il n'a pas à s'inscrire aux différentes attestations gouvernementales. Mais il ne peut pas louer sa résidence pour une période de 31 jours et moins. Il peut cependant le faire pour une période plus longue, comme cela est possible pour toute autre résidence privée, notamment sur une base saisonnière. Tout comme pour le propriétaire d'une résidence touristique, le propriétaire d'une résidence de villégiature n'a évidemment aucune obligation de louer sa propriété à qui que ce soit.

11- Existe-t-il d'autres normes associées au zonage ?

Voir à cet égard le document dit : **Guide des normes** qui présente l'ensemble des règles applicables au projet de Cité-Jardin. Ces règles ont été édictées afin de préserver le caractère naturel et bucolique et favoriser l'harmonie et l'homogénéité de ses installations et bâtiments. Ces lignes directrices générales sont édictées au niveau des matériaux permis et des règles architecturales de base. L'idée étant évidemment d'assurer une certaine harmonie générale entre les différentes constructions qui se retrouveront sur le site de la Cité-Jardin et que l'on veut de style contemporain, tel que stipulé dans le *Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)* déjà approuvé par les autorités municipales.

Rappelons aussi que le concept de base du projet veut favoriser une architecture plus efficace sur le plan écoénergétique, en favorisant notamment une orientation optimale par rapport au soleil.

12- Est-ce que l'acheteur peut choisir son architecte et son propre constructeur ?

Oui ! Le choix de l'architecte et du constructeur sera à la seule discrétion du propriétaire de chaque lot. Les options architecturales devront cependant être conformes à la réglementation municipale et aux lignes directrices générales édictées par le projet dans son **Guide des normes**.

13- Est-ce qu'il s'agira d'un site sécurisé à accès contrôlé ?

Le site n'aura qu'un seul accès à partir de la route 365 et pourra donc être très facilement sécurisé et doté d'un accès contrôlé. Cependant, la décision de limiter l'accès au site en certains temps ou périodes de la journée appartiendra au Syndicat de copropriété qui consultera évidemment ses membres avant de mettre en place une politique et des procédures à cet égard.

14- Sera-t-il possible d'avoir un jardin communautaire ?

En fait, le Grand Portneuf a réservé des espaces tout autour de la Cité-Jardin qui pourraient être consacrés à ce type d'usage ou à d'autres du genre. La gestion de ces espaces relèverait alors des gestionnaires des espaces communs, à savoir l'association des copropriétaires.

D'autres espaces sont aussi prévus pour y réaliser des pistes de randonnée pédestre et d'observation de la nature, des aires de pique-nique et même une aire de baignade à même la rivière Portneuf.

La Cité-Jardin, c'est tout un monde à découvrir !

On vous attend donc, chez-vous, à la