



## **MESURES D'INFORMATION - PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 104.33**

**Description du projet : Habitation à condominiums de 28 logements sur 4 étages avec locaux commerciaux au rez-de-chaussée - 577, route 138, lot 3 834 625**

### **Acte et projet - Nature des changements proposés**

Le projet de règlement numéro 104.33 vise à créer, à même une partie de la zone résidentielle existante Rb-4, la zone mixte M-7 pour un usage mixte résidentiel de haute densité et de commerces légers. Le règlement viendrait aussi préciser les dispositions de la grille des spécifications sur les normes et usages propres à la zone M-7.

Au feuillet des usages de la grille des spécifications, le projet de règlement numéro 104.33 viendrait autoriser pour la zone mixte M-7 les habitations de type haute densité, notamment la construction d'une résidence multifamiliale. Ce type de résidence consiste en un bâtiment de quatre logements et plus répartis sur deux étages ou plus. Seraient aussi permis les commerces de type légers tels que décrits au paragraphe suivant. Au feuillet des normes de la grille des spécifications, le projet de règlement 104.33 viendrait spécifier, pour la zone M-7, les marges de recul applicables, l'indice d'occupation du sol, le nombre de logements maximum par bâtiment ainsi que la hauteur maximale autorisée en mètres et en étages.

Les activités préconisées dans les zones mixtes sont vouées principalement à des fins résidentielles et commerciales. Sur le territoire de la Ville de Neuville, nous retrouvons à l'heure actuelle six zones mixtes, toutes situées dans le périmètre d'urbanisation de la Ville et gravitant autour du noyau villageois bordé par la route 138 et la rue des Érables. Ces zones permettent une mixité des usages telles que les habitations de faible, moyenne et haute densité, les commerces légers de services personnels, professionnels et financiers (salons de coiffure, salons de beauté, institutions financières, agences de voyage, etc.) et les commerces de voisinage comme les épiceries, boucheries, boulangeries, fromageries, etc.

Plus précisément, le projet prévu sur le lot 3 834 625, correspondant aux limites projetées de la zone mixte M-7, consiste à la construction d'une habitation multifamiliale de 4 étages comportant 28 logements et d'une hauteur totale de 13 mètres. Au rez-de-chaussée, des locaux commerciaux sont destinés aux commerces de type légers, tels que décrits précédemment.

Les trois étages supérieurs sont destinés à recevoir des logements locatifs de style condo. On y trouverait des logements de 3 pièces et demie et de 4 pièces et demie. Ces loyers seraient principalement destinés à une population de 50 ans et plus, ainsi qu'à des ménages individuels désireux de s'installer en logement locatif.

## Contribution du projet aux orientations du plan d'urbanisme

### Orientations générales d'aménagement du plan d'urbanisme

Le projet s'arrime aux orientations du plan d'urbanisme de la Ville de Neuville, puisqu'il s'accorde à l'orientation générale d'aménagement numéro deux dudit plan qui mentionne ce qui suit : **Confirmer l'importance de la vocation résidentielle sur le territoire et poursuivre les efforts consentis pour maintenir un cadre de vie de qualité et renforcer le sentiment d'appartenance à la ville.**

Cette orientation insiste sur l'importance de la fonction résidentielle, vue la superficie occupée à cette fin sur le territoire de la ville de Neuville. La fonction résidentielle constitue d'ailleurs la principale source de revenus de la Ville. L'esprit de cette orientation est notamment de prévoir des espaces résidentiels en quantité suffisante pour tous les types de ménages et pallier une croissance anticipée de la ville.

### Objectif d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Le projet s'accorde aux objectifs d'aménagement du Plan d'urbanisme, principalement ceux liés à la thématique de l'urbanisation et de la fonction résidentielle, ainsi qu'à la thématique de la fonction commerciale.

#### ▪ L'urbanisation et la fonction résidentielle :

Le projet participe à l'atteinte des objectifs s'y rattachant, l'une des constatations générales de cette thématique étant la suivante :

**« On dénote l'absence, sur le territoire, de résidences pour héberger les personnes âgées ou en perte d'autonomie, ainsi que l'insuffisance de logements pour héberger les familles et les personnes seules. »**

Le projet contribuerait à assurer une gestion adéquate de l'urbanisation à l'intérieur du périmètre urbain en consolidant le milieu bâti tout en diversifiant l'offre par l'apport de logements de plus petite taille répondant aux besoins variés des différents ménages.

Ainsi, le projet viendrait répondre à l'un des objectifs d'aménagements qui est de **confirmer la vocation importante du territoire sur le plan résidentiel et maintenir une diversité de secteurs résidentiels destinés à répondre aux besoins de la population** dont les moyens de mise en œuvre sont les suivants :

- Reconnaître l'importance de la fonction résidentielle et de favoriser la consolidation des secteurs bâtis sur le territoire
- Planifier l'aménagement de zones destinées aux ensembles résidentiels et optimiser l'utilisation des espaces vacants en tenant compte du meilleur potentiel d'utilisation des lieux.

#### ▪ La fonction commerciale :

Quant à la fonction commerciale du projet, celle-ci répond aux objectifs de renforcement de l'activité commerciale à l'intérieur du noyau urbain tout en favorisant l'objectif de complémentarité entre les usages commercial et résidentiel le long de la route 138.

Ainsi, le projet viendrait répondre à l'un des objectifs d'aménagements qui est de **reconnaître la présence des sites commerciaux existants et de leur attribuer une affectation conforme à leur vocation respective tout en tenant compte des impacts pouvant être générés à l'endroit de la fonction résidentielle et de favoriser la coexistence des fonctions résidentielles et commerciales**, et dont les moyens de mise en œuvre sont les suivants :

- Favoriser l'implantation de petites et moyennes entreprises n'engendrant pas d'inconvénients particuliers à proximité des zones résidentielles;
- Renforcer le rôle de centre de services du noyau urbain et de la fonction commerciale des lieux déjà utilisés à cette fin et définir, au règlement de zonage, les usages pouvant s'avérer compatibles avec les caractéristiques de chacune des zones (dans ce cas-ci pour un usage résidentiel et commercial);

### **Informations relatives aux impacts prévisibles du projet**

Afin de mieux comprendre les différents impacts du projet sur le milieu, celui-ci a été analysé selon les trois critères suivants :

#### **Plan social**

- En termes d'équité et d'accessibilité, le projet apporte une diversité à l'offre résidentielle existante. L'apport de logements locatifs pour les ménages semi-retraités et pour les ménages individuels favoriserait l'accessibilité au logement. De plus, le projet se veut multigénérationnel et équilibré entre ménages retraités, personnes seules et ménages avec enfant(s).
- Le projet pourrait répondre aux besoins d'accessibilité des personnes âgées dont les activités se concentrent principalement dans les noyaux villageois avec la proximité des commerces et services.
- Le bâtiment proposé dans cette modification réglementaire respecte l'intimité du voisinage immédiat puisqu'il serait positionné en partie arrière du terrain, soit loin des résidences en périphérie. Quant à la partie concernée par les commerces légers, elle serait située à l'Ouest du terrain, soit du côté adjacent à la Marina de Neuville. L'intimité du terrain de ce côté du bâtiment sera aussi protégée par une large lisière d'arbres matures et de végétation existante. Le projet n'aurait pas d'impact sur la quiétude et l'intimité des autres voisins rapprochés, soit le Club nautique Vauquelin, la Clinique médicale des Érables et une résidence située à l'est de la Clinique médicale, car le bâtiment serait érigé dans la partie arrière du terrain et entouré de la végétation existante, conservée autant que possible.
- La circulation automobile serait restreinte sur le site, le stationnement étant adjacent à la route 138 et dont une partie serait semi-souterraine. Le nouveau bâtiment projeté serait isolé de la route et des logements par de la verdure.
- L'intégration du projet au cadre bâti actuel a été travaillé à partir d'analyses du milieu environnant. Les plans ont été produits afin que le projet s'intègre bien dans le milieu existant en prenant compte notamment du patrimoine bâti environnant, du gabarit des bâtiments existants et des matériaux de revêtement.

#### **Plan économique**

- Quant au dynamisme économique et à l'emploi, le projet apporterait une vitalité économique tout en permettant une diversification des activités au carrefour des rues du Quai et de la route 138, où l'on retrouve déjà une offre commerciale constituée notamment d'un restaurant, d'une clinique médicale, d'une pharmacie, d'un casse-croûte et d'un dépanneur. L'implantation de ce projet permettrait de contribuer au maintien des activités commerciales existantes du secteur ainsi qu'à la création de nouveaux emplois diversifiés à l'échelle de la ville de Neuville. De plus, ce projet est susceptible de créer une synergie entre les nouvelles activités économiques et les activités existantes. L'arrivée de bureaux et de logements supplémentaires à cet endroit pourrait favoriser les établissements de restauration déjà existants. Finalement, la densification résidentielle apportée par le projet est complémentaire avec l'offre commerciale de proximité actuelle et future du noyau villageois.

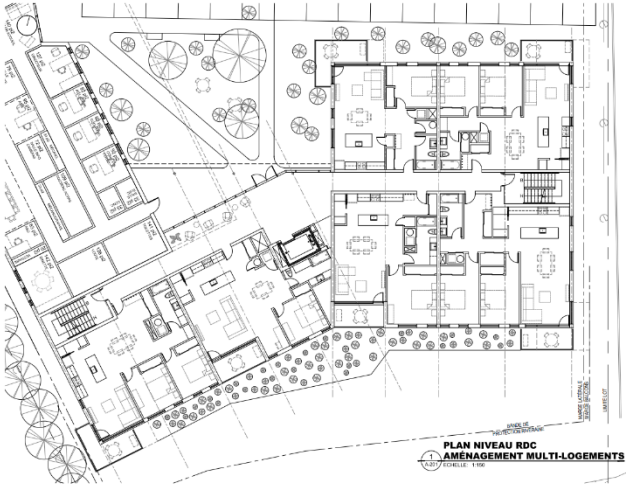
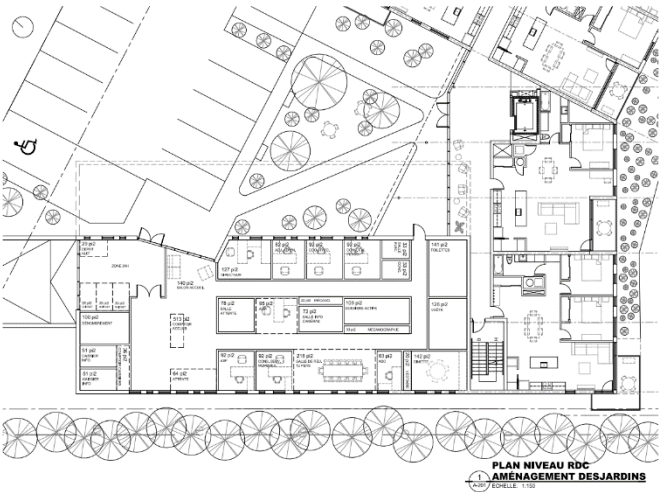
## **Plan environnemental**

- Concernant l'aménagement durable du bâti, le projet permet une utilisation optimale du territoire, par la densification d'un secteur déjà urbanisé et la concentration de divers usages sur un même lot. Cela favoriserait du même coup la concentration des activités résidentielles et commerciales typique des noyaux urbains.
- Étant donné la proximité du projet au fleuve et l'impact sur le milieu hydrique il y aura une bande de protection riveraine de 10 mètres qui sera requise et respectée. Il faudrait envisager la conservation maximale de végétation et favoriser une végétalisation de la rive une fois les travaux terminés.
- Sans viser l'obtention de la certification, le promoteur a une volonté d'ajouter des éléments de la norme LEED à la construction, qui consisteraient en ceci : toiture verte partielle, récupération de l'eau de pluie pour l'irrigation du terrain et des aménagements paysagers, panneaux solaires, choix des appareils et matériaux permettant de réduire la consommation d'eau et d'énergie, etc.

**Localisation du terrain destiné au projet, 577 route 138, lot 3 834 625, Neuville**



**Vues en plan du projet – Rez-de-chaussée**



**Perspectives du projet**

**Mur avant – Face à la route 138**



**Mur arrière – Face au Fleuve Saint-Laurent**

