



MESURES D'INFORMATION - PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 104.34

Description du projet : Résidence pour aînés « Les Belles Marées » 647, route 138, lot 3 834 554

Acte et projet - Nature des changements proposés

Le projet de règlement numéro 104.34 vise à créer, à partir de la zone publique et institutionnelle existante Pa-6, la zone mixte M-8 pour un usage mixte résidentiel de faible, moyenne et haute densité, de commerces légers d'usages communautaires et de récréation. Le règlement viendrait aussi spécifier les dispositions de la grille des spécifications sur les normes et usages propres à la zone M-8.

Au feuillet des usages de la grille des spécifications, le projet de règlement numéro 104.34 viendrait autoriser pour la zone mixte M-8 les habitations résidentielles de tout type de densité ainsi que les habitations collectives. 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 104.34 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 tels 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.

Étant donné l'affectation actuelle publique et institutionnelle de la zone Pa-6, les usages tels les habitations collectives et les classes d'usages communautaires (administration publique, services médicaux et sociaux) et de récréation (loisir municipal et culture) seront toujours autorisés dans la nouvelle zone mixte M-8.

Plus précisément, le projet prévu sur le lot 3 834 554, correspondant aux limites projetées de la zone mixte M-8, consiste à la construction d'une résidence pour personnes âgées de 25 logements sur 3 étages et d'une hauteur totale de 12 mètres. Le projet comporterait une salle communautaire et une cuisine. Les deux étages supérieurs sont destinés à recevoir des logements locatifs. On y trouvera des logements de 3 pièces et demie et de 4 pièces et demie. Ces loyers seront principalement destinés à des personnes âgées autonomes.

Contribution du projet aux orientations du plan d'urbanisme

Orientations générales d'aménagement du plan d'urbanisme

Au règlement de zonage, afin de créer la zone mixte M-8 à partir de la zone publique et institutionnelle existante Pa-6, une nouvelle affectation devra être créée au plan d'urbanisme permettant la cohabitation des affectations mixtes (résidentielles et commerciales) et publiques (publique, institutionnelle et récréative).

Le projet s'arrime aux orientations du plan d'urbanisme de la municipalité, puisqu'il s'accorde à l'orientation générale d'aménagement numéro deux dudit plan de la Ville de Neuville 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.**

Une résidence pour personnes âgées pourrait contribuer à cette orientation en créant un sentiment d'appartenance à la ville avec la construction d'une résidence à l'architecture unique dans un lieu de choix. Le projet permettrait également d'offrir un nouveau cadre de vie pour les personnes âgées tout en gardant l'orientation première, celle de répondre à l'importance de la fonction résidentielle en quantité suffisante pour tous les types de ménages, vu la superficie occupée à cette fin sur le territoire de la ville de Neuville.

Objectif d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Le projet s'accorde aux objectifs d'aménagement du Plan d'urbanisme, principalement aux objectifs liés à la thématique de l'urbanisation et de la fonction résidentielle, à l'environnement et la qualité de vie 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 de logements, dans ce cas-ci destinés aux personnes âgées.

Ainsi, le projet viendrait répondre à l'un des objectifs d'aménagement 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** et dont les moyens de mise en œuvre sont les suivants :

- Reconnaître l'importance de la fonction résidentielle et 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.

À cet effet, le projet viendrait répondre à l'un des objectifs d'aménagement qui est de **favoriser le maintien et l'amélioration d'un cadre de vie de qualité sur le territoire** et dont les moyens de mise en œuvre sont les suivants :

- Adapter la capacité des équipements destinés à la vie communautaire en fonction du rythme du développement urbain
- Analyser les besoins en termes de nouveaux équipements à implanter ou de nouveaux services à dispenser à la population

La récréation et le tourisme

Les activités préconisées dans cette affectation se doivent d'être à des fins d'utilité publiques, institutionnelles, de loisir ou communautaire. Avec l'implantation du projet, il sera pertinent de maintenir et mettre en valeur une certaine vocation publique des lieux et le planifier de sorte que la mise en valeur et l'accessibilité publique au Fleuve Saint-Laurent soient pris en compte en regard de l'un des objectifs d'aménagements, qui est de **mettre en valeur et assurer l'accessibilité publique au fleuve Saint-Laurent** et dont les moyens de mise en œuvre sont les suivants :

- Maintenir les accès publics au fleuve Saint-Laurent et planifier l'aménagement de nouveaux espaces publics dans les secteurs en développement
- Délimiter une affectation publique à l'endroit de l'espace situé en bordure du fleuve Saint-Laurent et laissé vacant à la suite du démantèlement du poste de transformation électrique d'Hydro-Québec

▪ 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'aménagement qui est de **reconnaitre 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 différentes implications 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. Étant donné l'absence sur le territoire d'une résidence pour personnes âgées, le projet répondra à ce besoin précisément.
- Le projet pourrait répondre aux besoins d'accessibilité des personnes âgées dont les activités se concentrent principalement dans les noyaux villageois grâce à la proximité des commerces et services.
- 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.

- Le projet est susceptible de créer une synergie avec les commerces existants dans le secteur en favorisant une hausse de la fréquentation de ces établissements (marché, pharmacie, restaurant, etc).

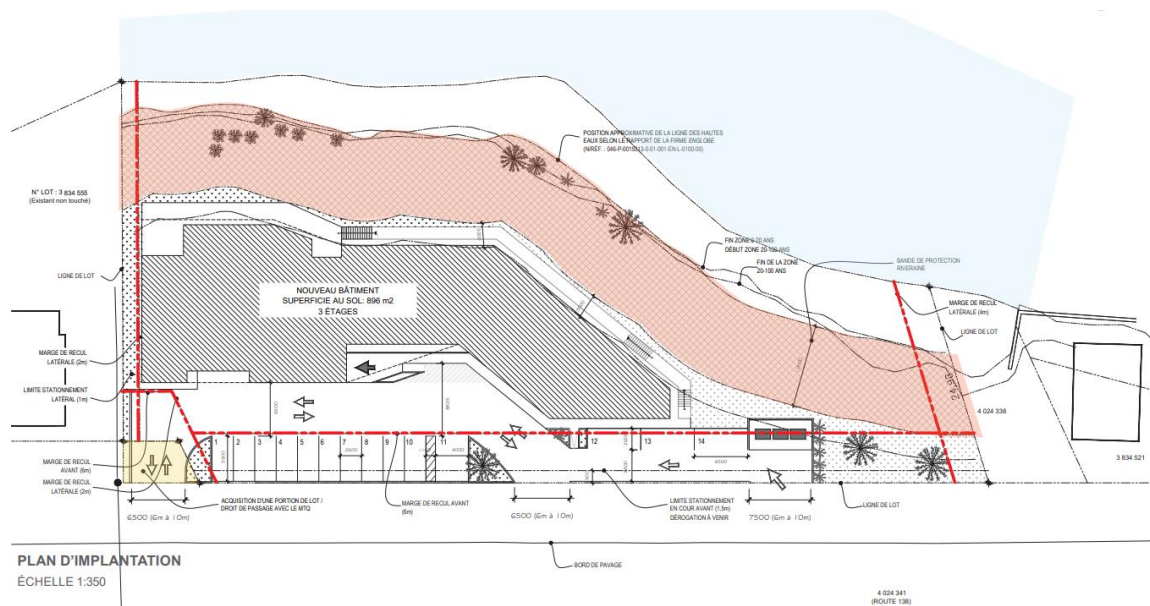
Plan environnemental

- 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.
- 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.

Localisation du terrain destiné au projet, 647 route 138, lot 3 834 554, Neuville



Vue en plan du projet



Perspectives du projet

Mur avant – Face à la route 138



Mur arrière – Face au Fleuve Saint-Laurent

