

RAPPORT DE RÉTROACTION

Description du projet – « Cohabitat Neuville » 184, route 138, lot 3 832 356

NUMÉRO DU RÈGLEMENT : 104.32

TITRE DU RÈGLEMENT : RÈGLEMENT 104.32 VISANT À MODIFIER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 104 AFIN D'AJOUTER DES DISPOSITIONS SUR LES PROJETS RÉSIDENTIELS INTÉGRÉS DANS LA ZONE RA/A-9

Qu'est-ce qu'un rapport de rétroaction ?

Le rapport de rétroaction est un outil préparé par le Service de l'urbanisme et de l'environnement dans le cadre de la politique de participation publique. Il permet aux membres du conseil municipal de prendre connaissance et de considérer les commentaires reçus de citoyens lors de la démarche de participation publique. Le rapport de rétroaction est produit à la fin de la démarche, lorsque la ou les mesures de participation publique ont été réalisées, mais avant la prise de décision finale. Le principal objectif du rapport de rétroaction vise à décrire les mesures de participation publique mises en œuvre et à synthétiser les commentaires, propos et questions reçus des participants ainsi que les résultats de la démarche. Finalement, le rapport de rétroaction vise également à rendre compte de la manière dont ces résultats ont été pris en considération par la municipalité.

Retour sur les étapes du processus

5 octobre 2020 →

- Avis de motion
- Dépôt du projet de règlement
- Adoption du projet de règlement
- Annonce de la démarche de participation publique et avis public annonçant le remplacement de l'atelier participatif par une consultation écrite en contexte de pandémie
- Dépôt du calendrier des étapes

27 octobre 2020 →

- Atelier participatif remplacé par une consultation écrite pour la période du 27 octobre au 11 novembre 2020 ;

23 novembre 2020 →

- Avis public annonçant la tenue d'une consultation écrite pour la période du 23 novembre au 7 décembre 2020 ;

7 décembre 2020 →

- Lors de la séance ordinaire du conseil municipal, le maire précise que, compte tenu de la situation pandémique, le processus de consultation écrite se poursuit jusqu'au 11 janvier 2021 ;

8 décembre 2020 →

- Avis public annonçant la tenue d'une consultation écrite pour la période du 8 au 21 décembre 2020 et pour la présentation et le dépôt du rapport de rétroaction de la démarche de participation publique le 18 janvier 2021 ;

27 octobre 2020 – 11 janvier 2021 →

- Période de réaction du promoteur selon les commentaires reçus et modifications du projet au besoin

8 mars 2021 (initialement prévu le 18 janvier) →

- Dépôt du rapport de rétroaction à la séance ordinaire et adoption du rapport par le conseil municipal

Étape finale →

- Adoption ultérieure du règlement si telle est la décision du conseil municipal

[Retour sur les mesures de consultation et de participation publique mises en œuvre](#)

Description des mesures de consultation et de participation publiques mises en œuvre

Au cours de l'année 2019, la Ville de Neuville a entrepris des consultations publiques auprès de sa population en vue de l'élaboration d'une politique de participation publique qui permettrait de remplacer la procédure référendaire traditionnelle en urbanisme. À la suite d'une réception favorable de la part des citoyens face à cette nouvelle procédure, la Ville de Neuville a procédé à l'adoption, le 9 mars 2020, du règlement numéro 112 constituant la politique de participation publique en matière d'urbanisme.

Comme prévu dans sa politique de participation publique, le processus du projet de règlement 104.33 était assujéti à une mesure de participation active tel un atelier participatif puis une assemblée publique de consultation. Or, le 13 mars 2020, le ministère de la Santé et des Services sociaux a émis des directives (décret 2020-074) exigeant que toute activité impliquant le déplacement ou le rassemblement de citoyens dans un processus d'adoption de règlement soit remplacée par une consultation écrite de 15 jours.

Conséquemment à cette directive, l'atelier participatif prévu le 27 octobre 2020 a été remplacé par une consultation écrite du 27 octobre au 11 novembre 2020 afin que toutes les personnes intéressées à faire part de leurs commentaires, observations et questions relativement à cette demande aient l'opportunité de se prononcer. L'assemblée publique de

consultation aussi prévue le 7 décembre 2020 a été remplacée par une consultation du 7 au 21 décembre 2020, puis a été prolongée jusqu'au 11 janvier 2021.

Le promoteur a donc eu l'opportunité de partager de l'information relativement à son projet. À cet effet, la Ville a relayé sur son site Internet le document de présentation du projet du promoteur tel qu'il aurait été présenté lors de l'atelier participatif du 27 octobre 2020.

Par la suite, toujours tel qu'exigé dans sa politique de participation publique, la Ville ainsi que le promoteur, ont procédé à un affichage sur le site, indiquant un avis de modification au règlement de zonage ainsi qu'un résumé et un croquis du projet.

Par la suite, et comme prévu dans sa politique de participation publique, la Ville a procédé à la diffusion de l'information relative au projet par :

- Affichage sur le terrain concerné indiquant un avis de modification au règlement de zonage, les modifications apportées au règlement de zonage ainsi qu'un résumé et un croquis du projet ;
- Diffusions numériques sur le site Internet de la Ville et publication sur la page Facebook :
 - Annonce de la démarche de participation publique et du calendrier des étapes ;
 - Annonce du remplacement de l'atelier participatif par une consultation écrite de 15 jours ;
 - Mesures d'information relatives au projet de règlement numéro 104.32 ;
 - Projet de règlement ;
 - Présentation du projet par le promoteur en remplacement de l'atelier participatif du 27 octobre 2020 ;
 - Avis public relativement à une consultation écrite sur le projet de règlement et annonce du dépôt du rapport de rétroaction.
- Affichage sur le babillard, parutions dans le Soleil brillant et le Courrier de Portneuf ;

Synthèse des résultats des activités

Mesures de participation active

Conformément à l'arrêté 2020-074 du ministère de la Santé et des Services sociaux du 2 octobre 2020, l'atelier participatif prévu pour le 27 octobre n'a pu se tenir en présentiel. Les mesures de participation active ont donc dû être remplacées par des mesures de consultation écrites telles que décrites précédemment.

En lien avec l'atelier participatif, la Ville de Neuville a reçu de nombreux commentaires sur le projet dont voici le résumé, tel que transmis au promoteur en décembre 2020 :

Mesures de consultation

Principaux commentaires émis par les citoyens

1. Aspect environnemental et aspect visuel

- *Le projet qui serait implanté ne respecte pas l'environnement du milieu ;*
- *Soucis de perdre de grands espaces verts et d'arbres qui risquent d'être détruits sans qu'il y ait une proposition de remplacement.*

2. Site historique et patrimoine bâti

- *L'aspect historique global serait délesté ;*
- *De tels regroupements de maisons n'ont aucune base historique ni valeur patrimoniale ;*
- *Le règlement de la Ville demandera une intégration harmonieuse des bâtiments principaux, mais les images présentées dans le document ne s'accordent pas avec le bâtiment historique existant.*

3. Densité

- *La densité créée par la construction de 5 bâtiments jumelés sur un même terrain en milieu agricole ne convient pas à la zone résidentielle actuelle de faible densité ;*
- *Le projet porte à la création d'un microvillage tourné sur lui-même.*

4. Architecture

- *Il y a un manque de cohésion entre l'aspect architectural du bâtiment principal et des 5 bâtiments projetés, il devrait y avoir un clin d'œil au bâtiment principal dans son architecture et ses matériaux de revêtement extérieur ;*
- *Le type de construction moderne ne s'inscrit pas dans le respect du bâtiment patrimonial actuel ;*
- *Les nouveaux bâtiments devraient avoir les mêmes aspects et proportions que le bâtiment principal, par exemple 5 unités identiques à la portion centrale du bâtiment principal actuel ;*

5. Matériaux

- *Les constructions devraient être bâties avec un clin d'œil au bâtiment principal dans son architecture et ses matériaux de revêtement extérieur ;*

6. Commentaires généraux

- *Le désir de protéger l'environnement et de redonner à la communauté neuvilloise est très intéressant ;*
- *Il s'agit d'un projet vert, moins énergivore et moins destructeur qui s'harmonise dans une ville où l'on retrouve encore de la verdure, de la culture et du patrimoine ;*
- *Projet d'une grande richesse, un modèle pour la ville ;*
- *Il s'agit d'une initiative très intéressante et pertinente dans le respect de l'environnement.*

Principales questions soumises par les citoyens

Dans le processus de la démarche de participation publique, la Ville a reçu plusieurs questions concernant le projet et qui se retrouvent en page 7 et 8 du document, avec les éléments de réponse.

Principaux constats qui ressortent des activités

La démarche de participation publique pour le projet de règlement 104.32 initié par la Ville de Neuville s'est inscrite dans un processus encadré par de nombreux décrets émis par le gouvernement du Québec en raison de la crise sanitaire. Souhaitant rejoindre le plus grand nombre de citoyens dans le cadre de sa consultation publique, la Ville a multiplié les démarches favorisant la réception des commentaires et des réactions citoyennes.

Ainsi, l'atelier participatif au cours duquel le promoteur devait présenter et échanger avec les citoyens sur son projet à des fins de réception d'opinions, d'enjeux et de préoccupations citoyennes a été remplacé par une période de consultation écrite qui a été largement prolongée afin de donner plus de temps de réaction aux citoyens. À la suite de cet exercice, le Service de l'urbanisme et de l'environnement a rédigé une synthèse des principaux commentaires reçus par les citoyens. Le tout a été transmis au promoteur au mois de décembre 2020 afin qu'il puisse revoir son projet au besoin.

Ainsi le constat général ressortant des activités de consultation est principalement que l'ensemble des mesures participatives visant à faire évoluer les projets ont dû être adaptées en fonction des nouvelles réalités édictées par le gouvernement du Québec, considérant que le principal objectif de la politique de participation publique vise à permettre aux citoyens de participer de façon active. À cet effet, des mesures d'accompagnement ont été mises en place pour favoriser la participation du public. La politique de participation publique vise à faire évoluer les projets grâce à la mise en place d'une procédure permettant l'expression de tous les points de vue et favorisant la conciliation des différents intérêts. Finalement, elle permet la modulation des règles en fonction notamment de l'objet de la modification, de la participation des citoyens ou de la nature des commentaires formulés.

La consultation publique a permis à la Ville de Neuville de constater que plusieurs citoyens ont partagé des commentaires et des questions par rapport au projet de règlement 104.32. Ces différents éléments ont été consolidés dans le présent rapport de rétroaction afin d'être présentés aux membres du conseil.

L'apport d'éléments de réponses et modifications au projet par les promoteurs

La synthèse des commentaires des citoyens a été transmise au promoteur afin qu'il puisse prendre en compte divers éléments apportés par la population sur son projet lors des différentes consultations écrites effectuées tout au long du processus. Le promoteur a fourni à la Ville de Neuville différents éléments de réponse aux questions et commentaires adressés par les citoyens.

Aspect environnemental et aspect visuel

En réponse à l'une des préoccupations citoyennes à l'effet que l'aspect environnemental et l'aspect visuel du projet ne respectent pas l'environnement du milieu, Cohabitat Neuville a apporté une modification au plan d'implantation des bâtiments projetés. Le plan est maintenant configuré pour que certaines habitations soient assurément moins visibles de la route. Par exemple, en se situant sur la route 138 en face du bâtiment le plus à l'ouest, celui-ci sera à peine visible puisque le bâtiment sera implanté derrière le boisé. Cela évitera donc de compromettre le boisé à l'extrémité ouest pour y implanter une habitation.

De plus, le nouveau plan d'implantation impliquera moins de coupe d'arbres. La partie façade du boisé côté ouest de la propriété nécessitera moins de coupe d'arbres puisque le bâtiment sera implanté en partie arrière du boisé et non complètement à l'intérieur comme la version précédente. Cela évitera donc de couper une grande partie des arbres qui

le composent. Advenant qu'une coupe soit nécessaire pour permettre les travaux des infrastructures d'aqueduc et d'égout, les emplacements seraient reboisés une fois les travaux terminés.

Apport d'éléments de réponse aux commentaires sur le projet

Site historique et patrimoine bâti

Plusieurs commentaires et préoccupations des citoyens sur le projet concernaient le site historique et la thématique du patrimoine. En réponse à cela, Cohabitat Neuville précise qu'elle considère faire honneur au site historique en conservant l'aspect d'agriculture et en donnant vie à une communauté intentionnelle qui a pour but de cultiver la terre et de l'entretenir. Il faut noter qu'actuellement, le règlement permet de lotir l'ilot déstructuré et de construire trois maisons bifamiliales. La demande consiste à pouvoir construire deux unités supplémentaires. Le plan d'implantation corrigé offre un aspect visuel beaucoup plus intéressant vu de la route 138.

Densité du projet

Concernant la densité apportée par le projet, plusieurs commentaires faisaient état que la construction de cinq bâtiments jumelés sur un même terrain dans une zone résidentielle de faible densité en milieu agricole à proximité d'un bâtiment patrimonial mettrait en péril l'architecture patrimoniale et le caractère classique de Neuville. En réponse à cela, Cohabitat Neuville précise qu'en se promenant dans Neuville, on remarque que des architectures, issues de différentes époques avec des matériaux très différents se côtoient. Il était important de préserver le caractère naturel des revêtements de maison et de construire de petites unités d'habitation. L'aspect d'une grande propriété qui profite à un seul ménage est séduisant, mais il est primordial de permettre à des familles d'avoir accès à la terre, de cultiver ensemble et de s'adonner à des activités agricoles diverses.

Architecture et matériaux

Un des enjeux relevés à plusieurs reprises à propos du projet mentionnait que ce type de construction moderne ne s'inscrit pas dans le respect du bâtiment patrimonial. Les unités à construire devraient être bâties en ayant un clin d'œil au bâtiment principal dans son architecture et ses matériaux de revêtement extérieur. En réponse à cela, Cohabitat Neuville précise que selon les professionnels de l'immobilier, une maison de type traditionnel permet une esthétique intemporelle, sans besoin de rénovation pour la mettre au goût du jour. Elle est également constituée de matériaux nobles et bruts. Les maisons de Cohabitat Neuville auront un toit en pente, un parement extérieur en bois, une forme et des lignes simples et seront de petites dimensions (+/-600 pc d'aire au sol). Il n'est pas prévu de procéder à la construction de maisons modernes ayant des toits plats. Les toitures pentues viendront s'harmoniser avec le bâtiment principal et seront faites du même recouvrement. Les architectes sont d'avis que le bois est un matériau qui se marie bien avec la pierre et qu'avoir utilisé la pierre comme recouvrement aurait apporté une lourdeur et diminué la mise en valeur de la maison principale. Finalement, afin de mettre en valeur la maison patrimoniale, il est essentiel, selon les architectes, de ne pas créer 5 petites copies de la maison existante. L'important est plutôt de faire ressortir le bâtiment patrimonial en se distinguant harmonieusement de ce dernier.

Apport d'éléments de réponse aux principales questions sur le projet

Dans le processus de la démarche de participation publique, la Ville de Neuville ainsi que le promoteur ont reçu plusieurs questions, lesquels peuvent se résumer comme de la manière suivante :

Questions relatives à la garantie de survie à long terme du projet

Réponse : *« Les habitations seront détenues en copropriété divise. Tous les espaces communs seront donc partagés entre les copropriétaires. Comme n'importe quel propriétaire de condo, lorsqu'une famille voudra quitter, elle pourra le faire en mettant son habitation à vendre sur le marché. L'engouement pour ce type de projet nous permet déjà d'avoir une bonne liste d'attente de gens partageant les mêmes valeurs, intéressés à intégrer la communauté. Dans les cas où il n'y aurait plus personne sur la liste d'attente, comme pour n'importe quelle propriété à vendre, un preneur intéressé aux caractéristiques de la maison devra se porter acquéreur.*

Comme mentionné plus haut, nous sommes témoins actuellement d'une très grande demande pour un projet avec de telles valeurs communautaires. De plus en plus de personnes sont à la recherche d'un coin de nature où élever leurs enfants – richesse incroyable pour ces derniers - un endroit où ils peuvent côtoyer d'autres familles dans un esprit d'entraide et en créant des liens significatifs. D'autres veulent accéder à la culture de la terre et le fait de le faire en commun rend ce projet réaliste financièrement. D'autres encore sont à la retraite et aspirent à ce que leur prochaine tranche de vie soit alignée sur des valeurs fondamentales d'entraide et d'interdépendance et projettent de se donner des services en commun si des pertes d'autonomie viennent confronter leur vie. Si nous nous référons à Cohabitat Québec qui est un projet urbain, avec beaucoup plus d'unités d'habitation, dès qu'une unité se libère, elle est immédiatement vendue à quelqu'un d'autre.

Nous comprenons que ce concept d'habitation à valeur communautaire est peut-être étranger à la plupart d'entre vous et peut donc être source de questionnement. Il se développe beaucoup de projets de ce type en Europe, France et Belgique entre autres, aux États-Unis et dans d'autres coins du globe parce que les gens ont soif de sortir de l'isolement, du chacun pour soi, et de se donner un quotidien, à eux et à leurs proches, en équilibre avec leurs besoins essentiels et leur véritable nature. »

Questions relatives à l'avenir du projet à la suite de sa dissolution

Réponse : *« Dans le projet de Cohabitat Neuville, les habitations seront détenues en copropriété divise. Tous les espaces communs seront donc partagés entre les copropriétaires. Si le projet original venait à se dissoudre, cela ne changerait rien à la vente des maisons comme elles continueront d'être détenues en copropriété. Il y a beaucoup de jumelés à Neuville, en copropriété divise et, même si les copropriétaires ont leurs unités sur de beaucoup plus petits terrains -donc rapprochés de leurs voisins et ils se vendent très bien. Notre copropriété possède de vastes espaces communs, une terre de 20 hectares, une érablière, un verger, un pavillon commun, un hangar, etc. ; nous croyons qu'il s'agit là d'avantages substantiels qui faciliteront la vente. »*

Explications de la structure de gouvernance d'un Cohabitat par les promoteurs

À la suite de la réception de plusieurs questionnements sur la structure et le mode de possession des habitations, Cohabitat Neuville a apporté les spécifications suivantes :

« Le projet sera sous forme de copropriété divise standard. Cohabitat Neuville est une copropriété dont le syndicat mandatera une coopérative pour son administration/gestion.

Une copropriété divise est faite de plusieurs lots. Un lot commun divisé entre tous les copropriétaires et plusieurs lots privatifs (un par unité) appartenant au copropriétaire. Les parties privatives sont définies par la loi comme des bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties communes ce sont notamment le sol, les cours, les parcs, les jardins, les voies d'accès, les éléments d'équipement commun (ascenseur, canalisation, antenne). Ces parties communes sont en indivision entre les différents copropriétaires, elles sont divisées en fraction – qui vont être réparties dans le lot de chaque copropriétaire.

Une coopérative est une entreprise qui est la propriété des membres qui utilisent ses services, qui y travaillent ou des personnes qui y habitent (une coopérative d'habitation telle que Cohabitat Neuville). Le projet de Cohabitat Neuville est un projet de développement immobilier tel que les copropriétés traditionnelles dont la vie communautaire sera gouvernée par une coopérative et dont les propriétaires seront également membres.

Advenant le cas où la coopérative n'existerait plus, c'est-à-dire que « l'esprit du cohabitat » serait démantelé, la structure de la copropriété demeurerait inchangée. Le syndicat de copropriété reprendrait simplement la gestion/administration de la copropriété. Les copropriétaires de la copropriété qui étaient membres de la coopérative perdraient leur statut de membre de la coop, mais conserveraient leur titre de copropriétaire. Donc aucun besoin de lotir le terrain ou de transformer quoi que ce soit. Les copropriétaires pourront vendre leurs unités tels qu'un condo tout à fait ordinaire. »

La manière dont ces résultats ont été pris en compte par la municipalité

Résultat des mesures de participation réalisées en amont de l'élaboration et de l'adoption du projet

Pour l'élaboration du règlement final 104.32 visant à modifier le règlement de zonage numéro 104 afin d'ajouter des dispositions sur les projets résidentiels intégrés dans la zone Ra/a-9, la Ville de Neuville a pris en considération les enjeux et les préoccupations émises des citoyens lors des différentes consultations écrites ainsi qu'en demandant aux promoteurs de prendre en compte ces éléments, ce qui a été fait avec les apports d'informations et de modifications mentionnées précédemment.

La consultation écrite a notamment permis de faire émerger certaines idées et de bonifier le projet faisant déjà largement consensus relativement au peu de commentaires reçus sur le projet. La Ville de Neuville étant soucieuse d'identifier des solutions de compromis et de permettre l'acceptabilité sociale d'un nouveau projet, elle considère que les résultats de la démarche de participation publique relative au projet de règlement ont été complétés et ont permis la prise en compte par les promoteurs de commentaires pertinents relativement au projet, mais aussi d'adapter davantage le projet au milieu dans lequel il serait intégré.

Recommandations

Ainsi, sur la base des résultats de la participation et des éléments de réponses apportées par le promoteur, il est recommandé par le Service d'urbanisme et de l'environnement d'apporter certaines modifications au projet de règlement 104.32. Celles-ci sont les suivantes :

- En plus d'être limité à la zone Ra/a-9, une superficie de terrain ainsi que des dimensions minimales devraient être exigées comme élément préalable à la réalisation d'un projet résidentiel intégré sur un lot ;
- Le règlement devrait exiger qu'un bâtiment principal soit déjà en place pour la réalisation d'un projet résidentiel intégré ;
- La définition d'un projet résidentiel intégré devra être ajoutée au règlement de zonage dans le chapitre sur les définitions ;
- Des dispositions sur la coupe d'arbres devraient être ajoutées ;
- En plus de ce qui est spécifié à la grille des spécifications, une distance minimale des bâtiments par rapport aux lignes de propriété devrait être exigée ;
- Le règlement devrait spécifier qu'un tel projet peut être réalisé uniquement sur un lot qui doit être adjacent à une rue publique.
- Autoriser des allées non bidirectionnelles desservant les habitations d'une largeur minimale de 4 mètres au lieu de 6 mètres, tel qu'exigé actuellement dans le projet de règlement.

Considérant les modifications qui devront être apportées au projet de règlement et à la suite de la prise en compte des commentaires citoyens par le promoteur pour la modification de son projet, les résultats de la démarche seraient pour la plupart pris en compte dans l'acte visé, permettant une meilleure harmonisation du projet sur le lot visé. Considérant les commentaires soumis par les citoyens sur l'aspect environnemental, l'aspect visuel des lieux, le site historique et patrimonial ainsi qu'à l'architecture des lieux, les promoteurs ont répondu par des modifications au projet ainsi qu'en répondant aux questions soumissionnées par écrit, aux préoccupations des citoyens.