

RAPPORT DE RÉTROACTION

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

NUMÉRO DU RÈGLEMENT : 104.33

TITRE DU RÈGLEMENT : RÈGLEMENT 104.33 AFIN DE CRÉER LA ZONE MIXTE M-7 À PARTIR DE LA ZONE RÉSIDENTIELLE RB-4

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

2 novembre 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

23 novembre 2020 →

- Atelier participatif remplacé par une consultation écrite pour la période du 23 novembre au 7 décembre 2020.

14 décembre 2020 →

- Avis public annonçant la tenue d'une consultation écrite pour la période du 14 décembre 2020 au 18 janvier 2021 et pour la présentation et le dépôt du rapport de rétroaction de la démarche de participation publique le 8 février 2021 ;

18 janvier 2021 →

- 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 2 février.

23 novembre 2020 – 2 février 2021 →

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

8 mars 2021 (initialement prévu le 8 février) →

- 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 publique 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 23 novembre 2020 a été remplacé par une consultation écrite du 23 novembre au 7 décembre 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 14 décembre 2020 a été remplacée par une consultation écrite du 14 décembre 2020 au 18 janvier 2021, puis a été prolongée jusqu'au 2 février 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 23 novembre 2020.

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 projetées 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'informations relatives au projet de règlement numéro 104.33 ;
 - Projet de règlement ;
 - Présentation du projet par le promoteur en remplacement de l'atelier participatif du 23 novembre 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 23 novembre 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. Architecture

- *Revoir l'aspect architectural du bâtiment afin d'assurer une cohésion au secteur visé, avec une attention particulière portée sur le style de la façade ;*
- *L'architecture projetée devrait viser à rehausser l'ensemble de ce secteur ;*
- *Une construction "moderne" ne s'inscrit pas dans le respect de la nature et d'une esthétique organique ;*
- *Le projet devrait s'assurer de respecter le style français dominant, les matériaux de recouvrement traditionnels et un gabarit adapté au secteur.*

2. Gabarit

- *Revoir l'intégration du projet au milieu bâti de ce secteur ;*
- *Le projet, tel que présenté, ne s'intègre pas bien au gabarit des bâtiments voisins existants.*

3. Patrimoine

- *Le projet devrait s'assurer d'être cohérent avec le style architectural de Neuville ;*

- *L'architecture devrait être revue pour tenir compte du caractère patrimonial de la ville ;*
- *Envisager une construction avec un clin d'œil à l'histoire de Neuville, autant dans sa forme, son architecture que dans les matériaux utilisés ;*
- *Privilégier un toit en pignon à une toiture plate, dans le respect du style architectural de Neuville.*

4. Nombre d'étages

- *La hauteur excessive du bâtiment projeté ne se marie pas avec l'aspect général du village ;*
- *Un immeuble se limitant à 3 étages devrait être privilégié ;*
- *Un nombre d'étages moindre permettrait aux citoyens de conserver une vue sur le fleuve, tant pour les passants de la route 138 que pour les citoyens des paliers supérieurs (rue des Érables notamment).*

5. Volumétrie

- *L'immensité du projet est à revoir, quitte à réduire le nombre de logements ;*
- *Un édifice de cette ampleur ne cadre pas à l'ensemble des structures avoisinantes ;*
- *Un bâtiment de cette taille fera l'effet d'un « mur » face au fleuve, entraînant ainsi une perte d'accès visuel au fleuve.*

6. Matériaux

- *Revêtement extérieur à revoir pour un meilleur respect du caractère patrimonial de Neuville.*

7. Implantation

- *Le projet devrait être éloigné davantage de la bande de protection riveraine ;*
- *Une telle construction devrait être prévue le plus loin possible des lignes mitoyennes partagées avec les propriétés voisines.*

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 de consultation

La démarche de participation publique pour le projet de règlement 104.33 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 104.33. 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.

Ainsi, après lecture du résumé des commentaires, le promoteur a fait part de leur ouverture à modifier certains éléments afin qu'ils répondent à certaines préoccupations apportées par les citoyens. En complément à ces modifications, celui-ci a regroupé des réponses selon la nature des commentaires des citoyens, classés selon les catégories apparaissant plus haut dans le document. En soulignant les craintes et les commentaires reçus, celui-ci a regroupé la nature des principales préoccupations citoyennes en trois catégories qui sont les suivantes :

- Le nombre d'étages devrait être réduit à 3 et la hauteur totale du bâtiment devrait être réduite ;
- Le nombre de logements devrait être diminué ;
- La facture architecturale moderne du bâtiment proposé ne s'intègre pas avec l'environnement et le caractère historique de la ville ;

De ce fait, le promoteur a soumis à la Ville une nouvelle esquisse du projet présentant une nouvelle facture architecturale, une nouvelle volumétrie et une nouvelle implantation au sol. De façon non exhaustive, voici les modifications et commentaires apportés par le promoteur :

Traitement des façades et matérialité :

La matérialité a été revue dans son ensemble avec des matériaux de recouvrement plus traditionnels (pierre, acier et bois) qui seraient installés afin de respecter le caractère patrimonial de Neuville. La maçonnerie de briques serait remplacée par de la pierre grise (produit de béton) et un parement métallique serait installé sur une section du dernier étage en forme de mansarde rappelant le style architectural de Neuville. Des colonnes seraient ajoutées aux balcons pour éliminer les balcons en porte-à-faux.

Implantation

L'implantation sera revue afin d'éloigner le coin au sud du bâtiment de la bande de protection riveraine.

Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement serait revu de 28 à 25 unités réparties de la façon suivante :

- 7 unités de 3 ½ ;
- 3 unités de 4 ½ ;
- 15 unités de 4 ½ + bureau.

Dans la nouvelle mouture, le rez-de-chaussée commercial n'est plus présenté. Toutefois, le promoteur mentionne que l'idée d'un espace commercial n'est pas pour autant abandonnée. Si un commerce approprié se montrait intéressé, il serait possible de soustraire 2 unités de logements au rez-de-chaussée pour les remplacer par un espace de bureau.

Gabarit et nombre d'étages :

Dans le projet modifié, le nombre d'étages a été réduit à 3. La hauteur entre le plancher et le plafond a été réduite pour limiter au maximum l'excavation du côté de la berge et l'obstruction dans le paysage. Il aura une hauteur totale de moins de 9.5 mètres pour sa façade du côté de la route 138. Le toit plat sera conservé afin d'éviter une toiture qui augmente la hauteur sans pour autant ajouter de logements.

Le promoteur a également souligné que la proposition de faire un immeuble de 2 étages en façade de la route 138 n'avait pas été retenue parce qu'elle remet en cause la viabilité du projet et l'atteinte de ses objectifs. Le nombre de logements à 25 et le maintien de l'ascenseur sont des critères essentiels pour la création d'un projet de condos locatifs visant des personnes de 55 ans et plus permettant également des loyers abordables pour la classe moyenne.

Finalement, il est à noter que le nom du projet sera modifié pour y intégrer une référence à l'histoire de Neuville. Le promoteur fera appel à la Société d'histoire de Neuville pour obtenir des recommandations.

Vue sur le fleuve

Les arbres situés aux limites est et ouest du terrain ont été mesurés et ont été représentés sur le plan afin de donner un meilleur aperçu de l'intégration de l'immeuble au voisinage permettant ainsi de voir que l'immeuble dans son environnement est moins imposant qu'il ne le paraît sur les photos du projet initial. À cet effet, le promoteur a fait savoir dans ses explications que le projet original ne diminuait aucunement la vue sur le fleuve, puisque les arbres actuellement sur le terrain bloquent déjà en partie la vue sur le fleuve, tout comme la présence d'une haie de cèdres d'une hauteur moyenne de 8.2 mètres délimitant le lot du promoteur et le terrain du Club Nautique Vauquelin à l'ouest. La série d'arbres aux limites est du lot est d'une hauteur moyenne de 14 mètres.

Le promoteur a finalement souligné l'absence actuelle sur le territoire de la ville de Neuville de résidence pour retraités actifs, familles et personnes seules. Dans ce grand besoin de logement, il souligne que la localisation du lot 3 834 625 semble idéale pour y implanter des ensembles résidentiels. Ce type d'habitation doit être créée au cœur de la zone commerciale de la ville, tout en étant située dans le périmètre urbain de la ville, et facilitant l'accès aux commerces et aux services de proximité. Du point de vue du promoteur, son projet tout comme celui de résidence pour personnes âgées, également en cours de processus d'adoption, répondent à ces besoins. Ils sont complémentaires puisqu'ils visent des clientèles différentes et deux tranches distinctes de la population plus âgée qui ne peuvent ou ne désirent plus s'occuper de leur maison.

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 de la manière suivante :

Questions relatives aux possibilités de construction et de changement de zonage pour d'autres terrains

Réponse : *À l'heure actuelle, les deux seuls terrains vacants permettant de nouvelles constructions le long de la route 138 et du fleuve Saint-Laurent sont les deux terrains pour lesquels un projet de changement de zonage a été déposé en novembre dernier (projets 104.33 et 103.34).*

Quant au plan d'urbanisme, le terrain (lot 3 834 625) se situe dans une affectation commerciale spécifiant qu'à l'intérieur de ces espaces, la vocation commerciale est particulièrement présente au rez-de-chaussée des bâtiments, à laquelle peut se greffer la fonction résidentielle de haute densité, notamment aux étages supérieurs des bâtiments. Les espaces affectés à cette fin sont localisés principalement au centre du noyau urbain, à l'intersection de la rue du Quai et de la route 138 justifiant l'emplacement de ce bâtiment à cet endroit.

Comme la demande est faible pour des habitations à logements multiples, un seul secteur situé en bordure de la route 138, à l'ouest de la rue du Quai, est voué à cette fin sur le territoire de la ville de Neuville. Les commerces de vente au détail ou de services axés sur les besoins usuels de la population et de la clientèle touristique seront privilégiés à l'intérieur de cette affectation. La fonction résidentielle de haute densité est également autorisée à l'intérieur de cette affectation, à la condition d'être localisée principalement aux étages supérieurs d'un bâtiment dont le rez-de-chaussée est utilisé en partie ou en totalité à des fins commerciales.

Questions relatives à l'occupation des futurs condos

Réponse : *Selon les informations transmises par le promoteur, les demandes de réservation pour une location proviennent uniquement de citoyens de Neuville.*

Questions relatives sur le nombre d'étages

Réponse : *Dans le projet initial qui a été présenté, la construction est bien de 4 étages. Selon le règlement de zonage numéro 104, la hauteur en étage d'un bâtiment correspond au nombre d'étages compris entre le niveau du plancher du rez-de-chaussée et le niveau du plafond de l'étage le plus élevé.*

*Si le sous-sol d'un bâtiment est déterrée de 1.2 mètre et **plus du côté de la rue**, ce dernier est considéré comme le rez-de-chaussée et comptera pour un étage. Une cave n'est pas considérée comme un étage au sens du présent règlement. De ce fait, le bâtiment présenté était bien un bâtiment de 4 étages en façade de la route 138. Cependant, comme mentionné dans la section « Apport de modifications au projet » du présent document, le projet ayant été revu par le promoteur comportera 3 étages en façade de la route 138.*

Questions relatives à la possibilité d'autres emplacements pour ce type de projet

Réponse : *Concernant les terrains situés près de la nouvelle station-service, selon les informations que la Ville possède, un des terrains est déjà destiné à recevoir un bâtiment commercial et l'autre est en cours de vente. De plus, cet emplacement ne répond pas à l'objectif de proximité des commerces et services du centre de la ville. Le promoteur*

souhaite que les résidents du projet puissent faire leurs courses et avoir accès aux services de santé de proximité à pieds.

Questions relatives à l'équipement du service incendie pour répondre à un incendie

Réponse : *Les camions incendie de Neuville possèdent une échelle pouvant aller jusqu'à 10.5 mètres (35'-0") de hauteur. Un appel reçu pour des propriétés ayant des particularités singulières telles que la hauteur, celles-ci étant déjà encodées au préalable dans le système, déclenche automatiquement une alerte auprès de la centrale voisine (Pont-Rouge) permettant ainsi d'obtenir un renfort immédiat.*

Questions relatives à la capacité d'accueil d'un tel bâtiment au réseau d'aqueduc et d'égout

Réponse : *Les vérifications ont déjà été effectuées et les infrastructures municipales d'eau potable et d'égout existantes seront en mesure de supporter ces ajouts.*

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 104.33 visant à modifier le règlement de zonage numéro 104 afin de créer la zone mixte M-7 à partir de la zone résidentielle Rb-4, la Ville de Neuville a pris en considération les enjeux et les préoccupations émises par les citoyens lors des différentes consultations écrites ainsi qu'en demandant aux promoteurs d'analyser et de considérer ces éléments, ce qui a été fait avec les apports d'informations et de modifications mentionnés précédemment.

La consultation écrite a notamment permis de faire émerger certaines idées et de bonifier le projet qui a reçu un très grand nombre de commentaires et de préoccupations de la part de citoyens. 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 la démarche de participation publique relative au projet de règlement a été complétée. Elle a permis la prise en compte par le promoteur de commentaires pertinents relativement au projet, et de l'adapter davantage au milieu dans lequel il serait intégré.

Ainsi, selon le Service de l'urbanisme et de l'environnement de la ville de Neuville, ce projet répond aux orientations du plan d'urbanisme, soit de confirmer l'importance de la vocation résidentielle sur le territoire afin de poursuivre les efforts consentis pour maintenir un cadre de vie de qualité et renforcer le sentiment d'appartenance à la ville. Ce secteur apparaît en effet comme un endroit de choix pour répondre à une autre orientation du plan d'urbanisme, soit de consolider un secteur bâti sur le territoire et d'optimiser des espaces vacants en tenant compte du meilleur potentiel d'utilisation des lieux.

La Ville de Neuville ayant rencontré de nombreuses difficultés au cours des dernières décennies en matière de développement, il semble y avoir un impératif de densification nécessaire afin de loger les personnes qui doivent ou veulent résider en logement pour personnes âgées ou en condos.

Recommandations

Ainsi, sur la base des résultats de la participation et des éléments de réponse apportés par le promoteur, il est recommandé par le Service de l'urbanisme et de l'environnement d'apporter certaines modifications au projet de règlement 104.33. Celles-ci sont les suivantes :

- Porter une attention particulière à la hauteur du bâtiment avec la possibilité d'intégrer des pignons afin d'améliorer la signature patrimoniale du bâtiment ;
- Réduire la marge de recul latérale prévue de 6 mètres à 4 mètres afin de permettre les modifications apportées au plan d'implantation par le promoteur ;
- En vue d'assurer la préservation des berges, l'ajout d'un couvert végétal sera exigé à la fin des travaux. Si des travaux de stabilisation des berges ont lieu, ceux-ci devront se faire dans une optique d'enrayer l'érosion, de conserver la végétation naturelle existante ainsi qu'à rétablir la couverture végétale et le caractère naturel des lieux.

Considérant les modifications qui devront être apportées au projet de règlement et à la suite de la prise en compte des commentaires des citoyens par le promoteur pour la modification de son projet, les résultats de la démarche seraient pour la plupart considérés dans l'acte visé permettant une meilleure harmonisation sur le lot destiné au projet. Considérant les commentaires soumis par les citoyens principalement sur la volumétrie du bâtiment et le nombre d'étages prévus, la facture du bâtiment ne tenant pas compte d'un caractère patrimonial ainsi que sur les matériaux choisis, les promoteurs ont répondu adéquatement aux préoccupations par des modifications au projet ainsi qu'en fournissant les réponses aux questions soumises par écrit par les citoyens.