

**Au Conseil de ville et au Service de l'urbanisme de Neuville  
mun@ville.neuville.qc.ca**

L'objet de ce courriel est de vous exprimer le désaccord du Conseil d'administration du Club nautique Vauquelin avec le projet de règlement 104.33 visant à créer la zone mixte M7 à partir de la zone résidentielle Rb-4.

La modification envisagée au zonage et l'ensemble des informations disponibles soulèvent plusieurs questionnements et inquiétudes pour les raisons suivantes :

- Bien qu'esthétiquement comparable aux autres constructions d'immeubles récents, un tel projet ne cadre absolument pas avec le caractère champêtre et traditionnel que veut promouvoir la ville. Spécifiquement à cause de sa localisation sur les berges du fleuve, nous estimons que cette construction de 28 logements et d'espaces commerciaux sera, à plusieurs points de vue, préjudiciable au charme de la municipalité, laquelle s'enorgueillit de faire partie des « Plus beaux villages du Québec ». La construction est en contradiction avec les « Orientations générales » # 3 et # 5 du plan d'urbanisme de la ville de Neuville :

#### **ORIENTATION 3**

**Conserver l'aspect villageois de la ville de Neuville et assurer la protection et la mise en valeur du potentiel patrimonial et architectural de son cadre bâti**

#### **ORIENTATION 5**

**Préserver la renommée de la ville de Neuville parmi les plus beaux villages du Québec et protéger ses paysages naturels et humanisés**

- « *Souhaitant préserver son caractère champêtre distinctif, la Ville de Neuville entend poursuivre les efforts pour préserver la beauté de ses paysages naturels et de son cadre bâti qui contribuent à lui conférer un charme particulier.* »
- La ville et le promoteur décrivent le projet comme ayant 4 étages, alors que le bâtiment semble en avoir plutôt 5 si l'on se fie à la vue arrière et à la définition du Code de construction du Québec (<https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Publications/francais/bonnes-pratiques-determination-batiment-hauteur.pdf>, chapitre 1, article 3.2.6.1, figure 1). Le fait d'ajouter du remplissage, comme il paraît y en avoir entre la route et l'édifice, ne diminuera pas la hauteur totale de l'édifice qui aura alors au moins 50 pieds au-dessus niveau du sol. Cette hauteur est singulièrement en opposition avec celle des autres bâtiments du secteur.
- Tous les utilisateurs de la marina s'entendent pour dire que le site est enchanteur, et nous pouvons être reconnaissants à la ville pour ses efforts à entretenir et conserver le cachet de l'endroit – notamment le parc Maurice-Grenier. D'autre part, à l'exception des grandes villes comme Québec et Lévis, on trouve rarement le long du fleuve des édifices à logements tel que celui proposé. Un édifice pareil défigure non seulement la rive, mais est aussi contraire à la nature patrimoniale de Neuville et ses objectifs de distinction.

- En nos temps de mise en valeur des aspects naturels des villes et villages, ce terrain, très dense en arbres matures, sera pratiquement rasé de toute sa végétation. Le promoteur affirme que la végétation existante sera conservée « autant que possible ». Les esquisses laissent présager qu'il ne restera qu'une simple rangée d'arbres à l'est et une à l'ouest.
- La ville parle d'un projet faisant « largement consensus » alors que la très grande majorité des personnes que nous avons pu sonder de notre côté (19/20) ont exprimé leur désaccord face à ce projet. Il nous paraît étonnant qu'un consensus soit évoqué alors que la ville vient juste de commencer les consultations publiques.
- Les zonages mis en place visent à préserver les vocations des différents secteurs, tel qu'établi par les conseils de ville présent et passés, et cela en évitant les décisions hâtives qui ne correspondent pas à la vision de développement municipal à long terme. La présente modification ciblée du zonage, sans continuité avec la vision du développement passé ou futur, semble uniquement destinée à accommoder à court terme certains intérêts spécifiques. D'autant plus que la zone est limitée précisément à un seul terrain et ne fait pas partie d'un projet d'aménagement structurant plus vaste.
- L'été, le secteur fait l'objet d'un encombrement intense et parfois chaotique pendant les fins de semaine et les jours fériés – nous pensons aux multiples véhicules et remorques qui s'étalent alors en bordure de la route 138 et dans les stationnements des commerces avoisinants. La situation ne pourrait que dégrader avec l'ajout de la circulation causée par la densité des nouveaux logements, diminuant d'autant la sécurité aux abords de cette route très fréquentée.

Est-ce que les membres du conseil de ville qui cautionneront le projet pourront dire avec fierté, dans quelque temps, que cette construction cadre bien à cet endroit dans la municipalité ? Que le choix était judicieux et esthétique ? Que cet édifice à logements de 5 étages contribue aux objectifs d'embellissement et à la valeur patrimoniale de la ville ? Est-ce que cet immeuble aura sa photographie visible dans la future exposition permanente Optique-Neuville destinée à mettre en valeur les beautés de la municipalité ? Ou sera-t-il plutôt considéré, par tous ceux qui passent devant, comme l'édifice qui détonne dans le paysage ?

Bien que nous comprenions et respections l'intérêt de certains pour ce projet, nous, les membres du conseil d'administration du Club nautique Vauquelin, estimons que le projet envisagé à cet emplacement ne constitue pas un atout durable et digne pour la ville, et représente un désavantage à plusieurs égards pour la majorité de ses citoyens. Nous demandons à la ville de ne pas aller de l'avant avec cette modification de zonage.

Respectueusement,

Les membres du conseil d'administration  
 Club nautique Vauquelin  
 189 route du Quai, C.P. 385  
 Neuville, GOA 2R0