



## CONSULTATION PUBLIQUE

8 juin 2016, à 19 h

Règlement n° 1200 de zonage et de lotissement

Réunion n° 4/2016

Arrondissement de Brompton

tenue au bureau de l'Arrondissement  
situé au 133, rue Laval, à Sherbrooke

### PRO C È S - V E R B A L

---

#### MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL :

Conseillère  
et présidente de l'Arrondissement de Brompton

**Nicole Bergeron**

#### PERSONNES-RESSOURCES :

Directeur par interim du Service de la planification  
et du développement urbain  
Urbaniste coordonnatrice  
Urbaniste coordonnateur  
Analyste, géomatique  
Secrétaire

**Michael Howard  
Lise Dubord  
Benoît Lapointe  
Mélanie Lapointe  
M<sup>e</sup> Line Chabot**

#### INVITÉ :

Paul Thibault, animateur

---

**Environ 80 personnes sont présentes dans la salle.**

**1. Ouverture de l'assemblée**

M<sup>me</sup> Nicole Bergeron, conseillère et présidente du comité consultatif d'urbanisme, déclare l'assemblée ouverte, à 19 h.

---

**2. Adoption de l'avis de convocation**

L'avis de convocation de la présente séance est adopté.

---

**3. Présentation du Projet de règlement n° 1200 de zonage et de lotissement de la Ville de Sherbrooke**

M. Paul Thibault, animateur modérateur, souhaite la bienvenue aux gens présents. Il informe les citoyens que leurs commentaires sont importants et qu'il est possible de les transmettre jusqu'au 16 septembre 2016. Il rappelle que la rencontre est enregistrée et que chaque enregistrement sera déposé sur le site web de la Ville de Sherbrooke le lendemain de la rencontre. Il explique le programme de la rencontre. Il cède la parole à M<sup>me</sup> Nicole Bergeron, conseillère municipale et présidente de l'Arrondissement de Brompton.

M<sup>me</sup> Nicole Bergeron salue la présence de ses collègues dans la salle et les citoyennes et citoyens présents. Elle indique que ce document est le fruit de plusieurs années de travail et de rencontres formelles et informelles permettant d'harmoniser les règlements de zonage et de lotissement. La vie du citoyen au quotidien est directement touchée par le biais de ce règlement. Il sera évolutif et la Ville continuera de s'adapter aux demandes des promoteurs et des citoyens si celles-ci servent bien les intérêts de la collectivité.

M. Paul Thibault explique le déroulement de la soirée. Il présente les personnes-ressources qui présenteront les différents sujets soit M. Michael Howard, directeur par interim du Service de la planification et du développement urbain, M<sup>me</sup> Lise Dubord, urbaniste-coordonnatrice et Benoît Lapointe, urbaniste-coordonnateur. M<sup>me</sup> Mélanie Lapointe sera responsable du volet technique de la présentation.

M. Michael Howard invite les citoyens à consulter le site web [realisonssherbrooke.ca](http://realisonssherbrooke.ca) qui offre beaucoup d'informations concernant le nouveau règlement. Il explique la carte interactive et rappelle que ces outils sont tous accessibles par le biais du site web.

Une capsule introduisant l'historique des règlements d'urbanisme et le processus d'adoption du règlement de zonage est présentée aux citoyens. Une autre capsule explique comment naviguer sur les différentes plateformes d'information du site web.

M<sup>me</sup> Lise Dubord présente dans un premier temps le sujet relatif aux dispositions générales. Ce chapitre comprend notamment les normes relatives aux bâtiments principaux, aux bâtiments accessoires et aux bâtiments de services permettant une meilleure homogénéité des constructions, le nombre de bâtiments autorisé sur un terrain et les normes relatives aux marges et aux cours. Elle poursuit avec

l'aménagement des terrains permettant principalement la conservation des boisés et des arbres, les conditions rattachées aux travaux de remblai et de déblai et l'aménagement de talus. Elle termine ce volet avec le sujet relatif à l'environnement. Ce chapitre traite notamment des sujets suivants : la protection des rives, les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain, la conservation des milieux humides, les zones inondables, la protection de la forêt, les contraintes anthropiques, etc.

M. Benoît Lapointe poursuit avec les différents usages principaux et accessoires autorisés. Il explique la classification des usages. Au niveau de l'habitation, il mentionne les usages complémentaires les plus populaires. En termes de nouveauté, il sera désormais possible de faire de la location de chambres (maximum de deux chambres) dans toutes les habitations unifamiliales isolées sur le territoire. Il sera interdit de cumuler les différents usages complémentaires autorisés. L'élevage artisanal sera autorisé en milieu rural. Concernant l'agriculture urbaine, la Ville consultera les citoyens seulement à l'automne. Il explique également les particularités des usages commerciaux et industriels. Il confirme que les usages commerciaux actuels demeurent reconnus par le présent règlement. Il poursuit avec la zone agricole. Il explique les différentes formes d'usages agricoles et les conditions s'y rattachant. Le sujet suivant traite du stationnement, des entrées charretières, l'aménagement du nombre de cases et les aménagements paysagers imposés dans certains cas.

M. Michael Howard présente les dispositions relatives à l'affichage et aux enseignes et les conditions s'y attachant. Il traite également du lotissement, des cessions pour fins de parcs et des principes applicables à une demande d'opération cadastrale. Il mentionne que la dimension des lots a augmenté notamment dans le milieu rural.

M<sup>me</sup> Lise Dubord termine avec la présentation des dispositions relatives aux droits acquis. Elle précise que la Ville a tenté de maintenir les situations conformes et de reconduire les usages existants mais à défaut, une analyse particulière d'une propriété peut être réalisée pour confirmer ou non les droits acquis, le cas échéant. Elle termine la présentation en expliquant les prochaines étapes du processus et rappelle que les citoyens ont jusqu'au 16 septembre 2016 pour transmettre leurs demandes, leurs mémoires ou leurs commentaires.

M. Thibault remercie les présentateurs. Il explique les règles en lien avec la période de question.

#### **4. Période de questions et commentaires des personnes présentes**

**M. Thierry Nootens** remarque que sur la ligne du temps, le référendum de 2007 a été omis. Il souhaite une confirmation à l'effet que les commerçants n'ont pas été mis en droits acquis comme en 2007. M<sup>me</sup> Dubord répond que l'objectif était de conserver tous les commerces conformes aux usages actuels.

**M. Raymond Boudreau** demande si les bornes de recharge sont prévues sur le territoire et pour les nouveaux développements. M. Howard répond que la proposition est intéressante et qu'une borne sera exigée dans le cadre de certains développements. Elles seront également bien identifiées.

**M<sup>me</sup> Lucie Caron** indique que sur la carte interactive, son adresse est inexistante. Après vérification, son adresse existe. Elle demande si son terrain est adjacent à une rue et si elle doit respecter une marge avant pour un terrain agricole.

**M. André Croteau** demande si la définition des cours d'eau sera conservée telle quelle car il remet en question son libellé. Il demande s'il existe un relevé des cours d'eau à la Ville. M<sup>me</sup> Dubord répond que la définition est conforme avec la Loi sur les compétences municipales et le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Sherbrooke. Elle indique que les spécialistes en environnement peuvent faire des relevés sur le terrain et vérifier s'il s'agit d'un cours d'eau. Elle mentionne que cette définition doit être conforme aux orientations gouvernementales. Elle invite M. Croteau à consulter les spécialistes de la Ville.

**M. Marc Bilodeau** est en accord avec les propos de M. Croteau. M<sup>me</sup> Bergeron indique que la Ville vient d'adopter une Politique sur la gestion des cours d'eau. Une personne a été mandatée pour intervenir et rencontrer les citoyens. Elle est d'accord que les fossés et les cours d'eau sont intimement liés. Elle indique que la caractérisation sur le terrain est très importante. Elle précise que la problématique est bien comprise et il existe une volonté de la régler. M. Howard répond qu'il existe un budget de 200 000 \$ récurrent pour régler certaines problématiques. M<sup>me</sup> Bergeron propose une rencontre d'information sur ce sujet avec les propriétaires agriculteurs confrontés à ces difficultés. M. Bilodeau demande comment a été déterminée la zone agricole contraignante. M<sup>me</sup> Dubord répond à la question et explique les usages autorisés dans la zone visée.

**M<sup>me</sup> Line Moreau** demande si les projets intégrés pourront être modifiés au gré des propriétaires. M. Howard explique le processus d'approbation d'un projet intégré et confirme que la majorité des propriétaires doivent être favorables à un changement du projet. Elle demande si le nombre de cases de stationnement pour visiteurs est normé. M<sup>me</sup> Dubord explique que le règlement prévoit un nombre minimal. Elle ajoute que c'est au propriétaire à aménager des cases suffisantes pour accueillir des visiteurs. M<sup>me</sup> Moreau demande pourquoi la dimension des terrains en zone rurale a augmenté considérablement. M. Howard répond que le but de cette disposition est de réduire l'étalement urbain sur les rues existantes. M. Benoît Dionne, conseiller d'arrondissement, ajoute que les terrains en milieu rural doivent également tenir compte des infrastructures que les propriétaires doivent aménagées.

**M. Denis Pellerin** demande quels types de vérification ont été faits pour conserver les usages conformes. M. Howard répond à la question et précise comment l'exercice s'est réalisé. Il invite les propriétaires à vérifier leur zone et à aviser la Ville si des usages sont manquants. M. Pellerin indique que les documents de recherche sont complexes.

**M. Jean Turgeon** indique que les travaux réalisés sur son terrain l'an dernier pour stationner son VR ne seront plus conformes. M. Howard rappelle la rencontre de la semaine suivante entre les deux parties. Les conclusions seront communiquées rapidement aux citoyens.

**M. André Croteau** propose d'organiser une rencontre pour ceux qui sont préoccupés par les fossés de drainage et les cours d'eau.

**M. Gérard Cournoyer** indique que les réponses pour les VR seront transmises par le président régional de l'Association canadienne des véhicules récréatifs.

**M. Denis Pellerin** mentionne qu'il est inquiet par rapport aux propriétaires qui seraient placés en droits acquis. M<sup>me</sup> Dubord explique comment s'éteint un droit acquis.

---

**5. Mot de la fin**

M. Paul Thibault remercie les citoyens et invite M<sup>me</sup> Nicole Bergeron à clôturer la séance de consultation.

M<sup>me</sup> Nicole Bergeron remercie toutes les personnes-ressources ayant permis la réalisation du projet et la consultation publique. Elle rappelle qu'il ne s'agit que du début du processus et que les citoyens ont toujours la possibilité de consulter le site web et de référer aux différentes personnes-ressources pour répondre aux questions.

---

---

**6. Levée de l'assemblée**

M<sup>me</sup> Nicole Bergeron autorise la levée de la présente séance de consultation publique.

---

---

Sherbrooke, province de Québec, le 8 juin 2016.

La secrétaire,

M<sup>e</sup> Line Chabot