



CONSULTATION PUBLIQUE
31 mai 2016, à 19 h

Règlement n° 1200 de zonage et de lotissement

Réunion n° 1/2016
Arrondissement de Fleurimont

tenue à la salle du Parvis
située au 987, rue du Conseil, à Sherbrooke

PROCÈS - VERBAL

MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL :

Conseiller et président de l'Arrondissement de Fleurimont	Louisda Brochu
Conseillère et présidente du Comité consultatif d'urbanisme	Nicole Bergeron

PERSONNES-RESSOURCES :

Directeur par interim du Service de la planification et du développement urbain	Michael Howard
Urbaniste coordonnatrice	Lise Dubord
Urbaniste coordonnateur	Michel Beauchesne
Chef de section, géomatique	André Corriveau
Secrétaire	M^e Line Chabot

INVITÉ :

Paul Thibault, animateur

Environ 109 personnes sont présentes dans la salle.

1. **Ouverture de l'assemblée**

M^{me} 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. Louisda Brochu, conseiller municipal et président de l'Arrondissement de Fleurimont.

M. Louisda Brochu souhaite la bienvenue aux citoyens et membres du conseil présents. Il rappelle que cette rencontre est très importante et qu'elle permet de présenter un nouveau règlement de zonage et de lotissement harmonisé et modernisé. Les commentaires des citoyens sont importants pour améliorer le contenu du règlement en cours de processus.

M^{me} 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^{me} Lise Dubord, urbaniste-coordonnatrice et Michel Beauchesne, urbaniste-coordonnateur. M. André Corriveau sera responsable du volet technique de la présentation.

M. Michael Howard invite les citoyens à consulter le site web 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^{me} 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 autorisés 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. Michel Beauchesne 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^{me} 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 questions.

4. Période de questions et commentaires des personnes présentes

M. Laurence-Olivier Néron demande si la nouvelle technologie des véhicules électriques sans conducteur est considérée dans le règlement. Il demande comment la Ville s'adaptera à ces nouvelles technologies. M. Howard réfère le citoyen au comité sur la mobilité durable. En conséquence, lorsque ces technologies seront

homologuées, la Ville devra s'ajuster. Il demande aussi si au niveau de l'implantation des maisons, la direction du soleil est considérée. M^{me} Dubord précise qu'au niveau du lotissement, ces critères peuvent en faire partie. Ces principes sont à développer. L'implantation des futures résidences dans un développement est analysée avec les promoteurs. Il demande pourquoi ne pas obliger les citoyens à récolter les eaux de pluies. La suggestion est prise en note.

M. Denis Pellerin demande si le projet a été rédigé par le personnel de la Ville. M. Howard précise que oui et que la réalisation du projet a aussi nécessité des efforts interdisciplinaires. Il demande pourquoi le manuel de l'évaluation foncière n'a pas été retenu pour établir la classification. M^{me} Dubord répond que ce manuel ne répond pas bien aux besoins de l'urbanisme. Il demande si les organismes paramunicipaux et les organismes publics ont été consultés. M. Howard répond que les principaux partenaires ont été consultés et le seront encore dans les prochaines semaines.

M. Richard Lepage demande des explications en lien avec la tenue du registre. M^e Line Chabot explique le processus légal qui doit être suivi.

M. Arnaud Messier-Maynard félicite les présentateurs et la qualité de la présentation. Il demande des explications sur la détermination des pôles commerciaux. M. Howard montre les sites retenus de pôles commerciaux. Il rappelle les cibles permettant d'améliorer les sites naturels. Les nouvelles dispositions exigent davantage d'arbres ce qui permettra de réduire les îlots de chaleur. M^{me} Nicole Bergeron rappelle que plusieurs sujets doivent être conformes au Schéma d'aménagement et de développement révisé comme le pôle commercial supra régional. En ce qui concerne l'étalement urbain, elle indique que le périmètre urbain a été resserré.

Mme Gabrielle Rondeau-Leclaire félicite la Ville de Sherbrooke pour le plan directeur de transport actif. Elle est toutefois déçue de la dérogation accordée au Maxi situé sur le boulevard des Grandes-Fourches prévue à l'article 14.1.6 ce qui a forcé un nouveau tracé pour la piste cyclable. Elle demande de prendre davantage en considération le plan directeur de transports collectifs principalement pour les pistes cyclables. Elle réfère également à certains guides normatifs pour l'aménagement des stationnements et des bandes végétales. Elle dépose un document à cet effet. M^{me} Dubord précise que la dérogation accordée au Maxi est en vigueur depuis au moins 10 ans. La Ville ne cherche pas à déplacer les pistes cyclables. Pour ce qui est des îlots de verdure, le règlement vise à atteindre 10% de la superficie des grands stationnements ce qui est un progrès comparativement aux règlements actuels qui n'exigent rien. M. Howard indique que la piste cyclable détournée sous le pont Jacques-Cartier durant la construction du spa urbain est une mesure temporaire.

M^{me} Emanuelle Lapierre-Fortin demande si des bornes de recharge seront prévues dans les stationnements publics considérant l'arrivée de l'électrification des transports. M. Howard précise qu'il existe un programme avec Hydro-Sherbrooke qui offre une subvention pour l'installation de ces bornes. Actuellement, il n'y a aucune disposition à cet effet dans le projet de règlement. Elle demande si le compostage sera implanté aussi pour les immeubles de 5 logements et plus. M. Howard indique que la Section de la protection de l'environnement analyse actuellement la faisabilité d'un projet pilote.

M^{me} Josée Salois demande si les dispositions relatives à la conservation des arbres sont suffisamment précises car les projets de développement démontrent le

contraire. M^{me} Dubord répond qu'actuellement, les règlements ne sont pas précis mais que le règlement n° 1200 exigera des ratios plus précis. Elle demande aussi pourquoi les zones humides en milieu urbain n'ont pas la même protection en milieu rural. M. Howard précise que la Ville applique les politiques du ministère de l'environnement. La Ville peut également prendre en charge les milieux humides. Elle veut savoir si les parcs urbains sont protégés. M^{me} Dubord répond que les zones de conservation vise à protéger complètement un territoire alors certains parcs ne s'y prêtent pas.

M. Hugo Raymond félicite les présentateurs. Il souligne quelques éléments du document qu'il considère proactifs. Il demande pourquoi les habitations bifamiliales ont été retirées des zones rurales. M^{me} Lise Dubord indique qu'au niveau de la planification, une faible densité est recherchée dans les zones rurales. Il se demande pourquoi le logement complémentaire est autorisé et il trouve les conditions contraignantes. Il pense que les citoyens vont tenter de contourner le règlement. M^{me} Dubord explique que ce qui est visé est davantage le logement bi-générationnel. Il propose de supprimer l'exigence relative à la pièce commune.

M^{me} Mélanie Trudel demande pourquoi dans les zones A3, les poules sont interdites. M. Beuchesne indique que le règlement vise les usages intensifs. Elle propose de permettre quelques unités animales dans les zones A2.

M. Léon Bibeau-Mercier s'interroge sur le plan de développement de la zone agricole compte tenu du zonage de production développé. M. Beuchesne précise que la Ville commence l'élaboration de son PDZA alors si à la fin du processus, le plan nécessite des modifications au règlement de zonage, ces changements seront apportés.

M^{me} Hélène Forget demande si la Ville de Sherbrooke est saturée dans l'offre de logements. M^{me} Dubord précise qu'il y a effectivement une ceinture verte autour du périmètre urbain. La Ville est en croissance donc le développement ne peut s'arrêter. M. Howard explique les zones de développement identifiées à l'intérieur du périmètre urbain. Elle demande de prioriser davantage l'aménagement des pistes cyclables et des trottoirs.

M. Jean-Guy Perras demande si les commerces de la rue Galt conserveront leurs affectations. M. Howard invite le citoyen à consulter un inspecteur.

M. Guy Ferland demande si la Ville a une vision avant-gardiste pour autoriser les mini-maisons. M. Howard répond que la Ville traitera ce dossier lorsqu'elle recevra une demande spécifique à cet effet.

M. Sylvain Beauséjour demande comment consulter les documents pour lui permettre de voir tous les endroits sur le territoire où un usage en particulier peut être implanté. M. Howard répond que l'outil actuel ne le permet pas mais lorsque le règlement sera adopté, cette recherche sera possible. Il demande s'il existe des endroits où il est permis des nouveaux usages. M^{me} Dubord indique que oui.

5. **Mot de la fin**

M. Paul Thibault remercie les citoyens et invite M^{me} Nicole Bergeron à clôturer la séance de consultation.

M^{me} 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^{me} Nicole Bergeron autorise la levée de la présente séance de consultation publique.

Sherbrooke, province de Québec, le 31 mai 2016.

La secrétaire,

M^e Line Chabot