



CONSULTATION PUBLIQUE
15 juin 2016, à 19 h

Règlement n° 1200 de zonage et de lotissement

Réunion n° 5/2016
Arrondissement de Jacques-Cartier

tenue à la salle 003 du bureau d'arrondissement
située au 2050-B, boulevard de Portland, à Sherbrooke

PRO C È S - V E R B A L

MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL :

Conseillère et présidente de l'Arrondissement de Jacques-Cartier	Chantal L'Espérance
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	Benoît Lapointe
Chef de section, géomatique	André Corriveau
Secrétaire	M^e Line Chabot

INVITÉ :

Paul Thibault, animateur

Environ 128 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^{me} Chantal L'Espérance, conseillère municipale et présidente de l'Arrondissement de Jacques-Cartier.

M^{me} L'Espérance souhaite la bienvenue aux citoyens et membres du conseil présents. Elle rappelle que cette rencontre est très importante et que les consultations publiques ne sont que le début de ce long processus. Elle encourage les citoyens à transmettre leurs commentaires permettant ainsi de bonifier le règlement dans sa version finale.

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 Benoît Lapointe, 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 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^{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. Jean Parrot demande comment aménager des cases de stationnement pour les maisons en rangée considérant les marges minimales latérales exigées. Il demande également comment les unités centrales de maisons en rangée pourront construire plus d'une case de stationnement. M^{me} Dubord précise qu'une seule case de stationnement est exigée pour les maisons en rangée. Elle indique que la Ville

tentera de respecter les projets tels que déposés. M. Parrot demande pourquoi limiter le nombre de cases de stationnement pour les 4 unités sur un coin de rue. M. Howard répond que des simulations ont été faites et il invite M. Parrot à rencontrer un inspecteur pour faire valoir ses commentaires.

M. Pierre Bouchard demande ce que l'onglet participation citoyenne du règlement n° 1100 signifie. M. Howard répond que la Ville avait déposé une première version de la refonte et cette page comporte les demandes adressées à l'égard de ce document. Il dit qu'il a consulté le site pour vérifier sa résidence et les usages. Il indique que le règlement ne synthétise pas les activités qui peuvent s'implanter autour de la propriété. M. Howard explique comment naviguer sur le site.

M^{me} Michèle Héon-Lepage demande à quel endroit on retrouve les projets intégrés. M^{me} Dubord précise qu'il s'agit de dispositions spécifiques. Ces informations ne se retrouvent pas dans les grilles mais plutôt dans le texte.

M. Jean-Yves Pellerin demande comment il est possible de démontrer qu'une résidence est vraiment dans une zone de glissement de terrain puisque sa résidence est sur le roc. M. Howard répond que c'est le Ministère de la sécurité civile qui exige la méthodologie du Ministère de l'environnement. La Ville doit respecter cette recette. En 2004, la Ville a fait produire des cartes de zones de glissement de terrain. En 2012 et 2013, le LIDOR a été produit ce qui donne des données plus précises qui ont permis de retirer des cartes près de 350 zones. Celles qui sont actuellement sur la carte représentent les zones toujours considérées potentiellement en glissement de terrain. Le ministère permet maintenant de tenir compte de la géologie du sol ce qui permettra de refaire l'exercice et de revoir les zones de glissement de terrain éventuellement.

M. Claude Dostie indique qu'il aurait aimé voir les changements avec le règlement actuel. Il indique que sur la ligne du temps, il aurait souhaité voir le référendum de 2007. Il demande si le message de 2007 a été entendu dans le nouveau règlement. M^{me} Dubord précise notamment que les 34 zones commerciales ont été reconduites et que le bois Beckett a été agrandi et protégé. L'ensemble des éléments majeurs a été respecté. Il demande comment la coupe d'arbres dans le projet du Tim Horton du quartier ouest s'intègre dans le règlement actuel. M. Howard indique que la coupe d'arbres est conforme au permis émis qui permet de déboiser l'emprise de rue et le futur bassin de rétention.

M. Denis Pellerin parle de l'immeuble industriel BRP. Il demande l'annulation du projet parce qu'il n'y a pas suffisamment de cases de stationnement considérant l'implantation de la super clinique. M^{me} Dubord indique que ce projet est géré par un PPCMOI qui permet de déroger aux dispositions du règlement de zonage. Il demande si la SPA déménage sur la rue Sauvé et pourquoi la nouvelle classe « refuge et fourrière » n'est prévue dans aucune zone. M^{me} Dubord indique qu'elle va vérifier.

M. Nicolas Aubin demande pourquoi son projet de clinique chiropratique n'a pas été inclus dans le nouveau règlement de zonage. M^{me} Dubord répond qu'une nouvelle demande peut être déposée et analysée de nouveau pour une nouvelle étude.

M. Raymond Robitaille demande ce que prévoit la Ville pour le terrain de golf de Sherbrooke. M^{me} Dubord répond qu'actuellement, l'usage autorisé est uniquement « golf » et que tout changement nécessitera la consultation de la population.

M. Jacques Blain intervient pour le Marché de la gare. Il demande d'interdire les

kiosques de fruits et légumes ailleurs que sur le site du Marché de la gare puisqu'ils constituent une compétition directe. M^{me} Dubord indique que la vente des produits alimentaires et saisonniers sera restreinte aux commerces qui vendent déjà ces produits.

M. Gilles Veilleux demande s'il sera possible de construire des quadruplex sur les terrains vacants. M^{me} Dubord précise que les usages sont autorisés par zone et que chaque zone le précise. Elle indique que dans la zone concernée, l'usage unifamilial isolé seulement est autorisé.

M. Denis Custeau indique que le Règlement n^o 1200 représente une amélioration très significative par rapport au Règlement n^o 327 déposé en 2006. Il indique qu'il déposera un mémoire visant ses terrains. Pour les généralités, il traite de l'abordabilité des propriétés (les frais pour fins de parcs pour le redéveloppement), les permis d'aménagement de site, le délai réponse suite aux demandes, le recyclage des vieux bâtiments et les usages autorisés pour ces bâtiments, la protection des arbres et le design des rues.

M. René Allard demande comment les mesures d'atténuation pourraient être appliquées également pour certaines rues pour diminuer le niveau sonore dans les secteurs construits et plus particulièrement sur le boulevard de Portland. M^{me} Dubord répond que le niveau sonore s'applique pour les nouvelles constructions. Pour les secteurs construits, ces mesures sont difficilement applicables. La vitesse des automobiles influencent le bruit. Ce n'est plus une question de zonage.

M. Luc Lessard indique que les terrains sont très chers et que c'est parce que les promoteurs ont acheté tous les terrains.

M. Michel Turgeon demande s'il y a des développements concernant les modifications demandées pour le stationnement des VR puisqu'une rencontre a eu lieu ce matin même avec la Fédération. M. Howard répond que des modifications seront proposées au règlement. Si le conseil est d'accord avec les nouvelles modifications, cette information sera transmise par voie des médias. M. Michel Carpentier résume la rencontre entre l'association et la Ville.

M. René Desrosiers demande des précisions concernant les dispositions sur la coupe d'arbres et le remblai/déblai. M. Howard invite M. Desrosiers à rencontrer un inspecteur. Il explique les dispositions applicables et précise qu'un déboisement complet doit prévoir un reboisement par la suite.

M. Denis Pellerin souhaite des précisions sur les commerces de la catégorie C2. M^{me} Dubord nuance entre la catégorie C1 et C2 et les zones où ces usages sont habituellement autorisés.

M. Robert Picard demande si les nouvelles techniques couvrent les remblais. M. Howard répond à la question. Il indique que la classe C9 prévoit des usages à caractère érotique. M^{me} Dubord dit que la Ville a limité à une ou deux zones cet usage.

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 15 juin 2016.

La secrétaire,

M^c Line Chabot