



CONSULTATION PUBLIQUE

1^{er} juin 2016, à 19 h

Règlement n° 1200 de zonage et de lotissement

Réunion n° 2/2016

Arrondissement du Mont-Bellevue

**tenue à la salle du conseil de l'hôtel de ville
située au 191, rue du Palais, à Sherbrooke**

PRO C È S - V E R B A L

MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL :

Conseiller dans l'Arrondissement du Mont-Bellevue
Conseillère
et présidente du Comité consultatif d'urbanisme

Robert Y. Pouliot

Nicole Bergeron

PERSONNES-RESSOURCES :

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

Michael Howard

Lise Dubord

Michel Beauchesne

André Corriveau

M^e Line Chabot

INVITÉ :

Paul Thibault, animateur

Environ 79 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. Robert Y. Pouliot, conseiller municipal de l'Arrondissement du Mont-Bellevue.

M. Robert Y. Pouliot souhaite la bienvenue aux citoyens et membres du conseil présents. Il rappelle que cette rencontre est très importante et que les consultations publiques ne sont que le début de ce long processus. Il 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 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. Jean-Guy St-Gelais indique que lors du dernier référendum, il y avait 48 points qui justifiaient le rejet du règlement. M^{me} Dubord explique que l'ensemble des zones a été revu et que les usages commerciaux ont été reconduits. Il considère que le lieu de la rencontre est mal choisi. Il demande si les maisons bi-générationnelles sont autorisées. M^{me} Dubord répond que le logement complémentaire est autorisé ce qui répond aux besoins. Il demande si les marges de recul ont été harmonisées. M^{me} Dubord confirme que oui. Il demande si les milieux humides existants seront protégés. M^{me} Dubord répond que le Ministère de l'environnement est responsable

de déterminer les milieux humides à protéger et les mesures de compensation. M^{me} Nicole Bergeron invite M. St-Gelais à soumettre les points sur lesquels il s'est opposé en 2007.

M. Martin Gagnon félicite le comité et demande si la Ville s'est dotée d'une vision. M. Beauchesne répond que le règlement de zonage est l'outil technique qui met en œuvre le document de planification qui est le Schéma d'aménagement et de développement révisé. M^{me} Dubord explique les orientations et les cibles à atteindre. Il demande si le règlement a été comparé avec d'autres règlements dans le monde dans des villes où la qualité de vie est reconnue. M^{me} Dubord indique que les villes comparables à Sherbrooke ont également été étudiées. Il demande si le règlement comprend des dispositions sur les consultations publiques pour inclure les citoyens dans les projets de développement. M^{me} Bergeron répond que c'est le rôle du CCU sur lequel siègent des membres citoyens. Des rencontres d'information sont également organisées par certains promoteurs ou exigées par la Ville.

M. Guy Boutin indique que les propriétaires de véhicules récréatifs sont préoccupés par les dispositions sur le stationnement. Il indique que la Fédération déposera un mémoire à cet effet. Il demande d'alléger la réglementation. M^{me} Nicole Bergeron invite M. Boutin à déposer rapidement leur document pour formuler leurs commentaires.

M. Steve Roy indique qu'il y a beaucoup d'inquiétudes dans le quartier d'Ascot en lien avec les milieux humides et la destruction de ces milieux ce qui pourrait avoir des impacts assez importants dans le secteur. Il explique que la présence d'une rue en particulier pourrait avoir un impact majeur sur le milieu et les terrains voisins. M^{me} Dubord l'invite à rencontrer les professionnels pour discuter en particulier du projet.

M. David Lamontagne seconde les points relatifs au sujet de la qualité de l'environnement. Il demande des précisions sur l'objectif de densification annoncé par la Ville et si les évaluations environnementales sont suffisamment approfondies. M^{me} Dubord répond que chaque évaluation environnementale est analysée par des spécialistes dans le domaine.

M. Jean Rouillard manifeste son inquiétude quant au développement prévu derrière chez lui. M^{me} Dubord précise que la séquence de développement prévoit que la Ville autorise le développement en premier lieu dans les zones prioritaires (rouge) avant de s'attaquer aux zones de réserve (bleu et ocre). Pour développer dans le « ocre », une autorisation du MAMOT est requise. Il demande d'autoriser les services professionnels reliés à la santé dans la zone H11.

M. Jacques Demers se questionne sur la fusion de l'Arrondissement du Mont-Bellevue avec l'Arrondissement de Jacques-Cartier. Il demande quels impacts aura cette fusion en matière d'industries et de commerces. M^{me} Dubord précise que les limites administratives des arrondissements n'influencent pas les limites des zones.

M^{me} Laurence Mailhiot demande si l'agriculture urbaine est abordée. M^{me} Dubord répond qu'un dossier sera déposé à l'automne. Par contre, les potagers sont autorisés partout. Elle mentionne qu'il est intéressant d'obliger les commerces à installer des supports à vélo. Elle demande si les commerces existants devront également installer des supports à vélo. M. Beauchesne répond que le règlement de zonage s'applique pour les projets futurs mais il n'y a rien qui empêche un commerçant de prévoir cet aménagement devant son commerce. Elle demande quelle place a pris le développement durable dans le développement du territoire.

M^{me} Dubord répond que plusieurs orientations sont sensibles à ces aspects. Dans l'organisation du travail au quotidien, cette préoccupation est de plus en plus présente.

M^{me} Marie-Ève Gagnon demande si le développement économique dans l'Arrondissement du Mont-Bellevue est prévu. Elle souhaite voir les usages résidentiels et commerciaux cohabités. M^{me} Dubord identifie les secteurs affectés à des services de proximité. Elle demande si l'abattage d'arbres dans les vieux quartiers sera limité davantage. M^{me} Dubord précise que l'abattage d'arbres sera réglementé et la plantation sera exigée. Au niveau des stationnements, elle demande si dans les quartiers résidentiels, il existe une limite. M^{me} Dubord indique qu'il y a des exigences quant au pourcentage d'espace libre. Elle demande d'ajouter les bornes électriques.

M. Denis Pellerin demande si la Ville s'engage à modifier les erreurs ou si une modification au règlement sera requise. M^{me} Dubord explique que la Ville pourrait assumer les frais reliés à une modification réglementaire par le biais d'un règlement omnibus. Il mentionne que plusieurs zones ont parfois été regroupées malgré que les variables soient différentes. M^{me} Dubord explique les raisons de certains regroupements.

M. Laurent Bourgault traite de l'économie de partage. Il parle des tendances actuelles pour favoriser l'accès à la propriété notamment les airb&b et les mini-maisons. Il veut connaître l'opinion de la Ville à ces sujets. M^{me} Dubord montre les zones autorisant les airb&b et précise que des demandes spécifiques devront être déposées pour l'aménagement de mini-maisons. M^{me} Bergeron ajoute que certains promoteurs commencent à s'y intéresser. Il demande d'étudier les règlements de l'Arrondissement de Rosemont-La Petite-patrie qui encouragent les initiatives citoyennes.

M. Robert Picard souhaite savoir si les professionnels se sont inspirés de comparables internationaux. Il demande comment adresser sa demande d'accès à l'information pour obtenir ces documents. M^e Chabot répond à sa question.

M. Jean-Guy St-Gelais demande comment mieux intégrer la mobilité durable et le transport actif dans les règlements d'urbanisme. Il demande si le transport actif dans les nouveaux développements est planifié. Les commentaires sont pris en note.

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 1^{er} juin 2016.

La secrétaire,

M^c Line Chabot