



CONSULTATION PUBLIQUE

7 juin 2016, à 19 h

Règlement n° 1200 de zonage et de lotissement

Réunion n° 3/2016

Arrondissement de Rock Forest - Saint-Élie - Deauville

tenue à la salle du bingo

située au 4201, rue Bertrand-Fabi, à Sherbrooke

PRO C È S - V E R B A L

MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL :

Conseiller de l'Arrondissement de Rock Forest-Saint-Élie-Deauville	Bruno Vachon
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 242 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. Bruno Vachon, conseiller municipal de l'arrondissement de Rock Forest – St-Élie – Deauville.

M. Vachon 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 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. 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. François Villeneuve indique qu'il est propriétaire d'un véhicule récréatif et le règlement dans sa forme actuelle crée plusieurs craintes chez les propriétaires de ce type de véhicule. Il invite les propriétaires dans la salle à se lever debout. Il demande pourquoi la Ville restreint le stationnement des VR. M. Howard répond qu'à Rock Forest et à Deauville, les règlements possèdent déjà des dispositions à ce sujet. Les plaintes proviennent principalement des secteurs de maisons en rangée ou lorsque les VR sont stationnés en façade ou dans la rue. Il précise qu'il y a aussi des dispositions s'appliquant aux gros véhicules. Le règlement propose un

stationnement en cour latérale pour dégager les façades des résidences. M^{me} Bergeron précise que dans un esprit d'harmonisation, cette problématique est adressée. La sécurité demeure une préoccupation. Enfin, au niveau des nuisances, les plaintes originent du voisinage. Elle répète que les membres du conseil ont trouvé difficile de faire consensus sur cette question. Une rencontre avec l'Association est prévue la semaine prochaine. Elle invite donc les propriétaires à faire des propositions pour améliorer la cohabitation des propriétaires de VR et les autres propriétaires. M. Villeneuve demande pourquoi imposer une hauteur de VR parce que la hauteur actuelle est trop limitée. Il demande de retenir la même hauteur que les abris tempos. Il demande des précisions sur l'interprétation des différentes dispositions relatives aux VR.

M. Michel Petit demande de réviser la hauteur autorisée des VR. Il demande que les dispositions soient ajustées pour les propriétés riveraines à un cours d'eau.

M. Pierre Côté indique qu'il fait partie des 10% des demandes refusées. Il veut savoir s'il recevra une lettre officielle à ce sujet. Il souhaite avoir davantage d'information sur le refus. M^{me} Dubord répond qu'un nouveau tableau sera déposé à la fin du processus pour les nouvelles demandes. M. Howard explique le processus d'analyse des demandes. Il indique qu'il a pris rendez-vous avec un inspecteur pour une seconde analyse.

M. Jean Gilbert se demande comment il pourra stationner son VR considérant qu'il a un très petit terrain. Il propose deux solutions au frais de la Ville.

M. Mario Roy demande comment aménager sa clôture si son VR est stationné en cour latérale.

M. Denis Lefebvre demande pourquoi les VR sont considérés comme une nuisance et pourquoi il faut cacher les VR lorsqu'ils sont stationnés en fond de la cour.

M. Michel Carpentier comprend le besoin d'harmoniser les dispositions sur le stationnement des VR mais il dit que le règlement est trop restrictif. Il propose de conserver l'aspect de la sécurité. Quant à la nuisance, ce critère est trop arbitraire et subjectif.

M. Sylvain Veilleux indique qu'il est propriétaire d'un commerce de VR et il a peur que la réglementation nuise à ses activités commerciales.

M. Daniel Brouillard souhaite que la Ville apporte des modifications aux dispositions sur les VR.

M. Pierre Harvey indique qu'il est important d'entendre les citoyens et le problème majeur est la hauteur imposée des VR. Il se demande si la Ville sévira également sur les véhicules commerciaux. Il pense que la Ville n'attaque pas le bon problème pour les VR. Il indique que certaines Municipalités américaines offrent des stationnements de VR à leurs citoyens.

M. Jean-Guy Lavoie indique qu'il souhaite conserver son VR chez lui. Il dit que certains citoyens ont tué l'industrie de la moto. Maintenant, les citoyens s'attaquent aux VR sans raison. Il dit qu'au niveau des nuisances, il y a des entrées de cour beaucoup plus détériorées que la simple présence de VR dans une cour.

M. Maurice Gagnon traite de l'article 14.3.9 du Règlement et demande qu'un usage « piste de course » soit ceinturé par un écran végétal. Il demande pourquoi la

Ville prévoit une servitude de non déboisement. M^{me} Dubord répond que cette alternative sera abrogée. Il énumère certaines dispositions difficiles à interpréter.

M. Denis Pellerin rappelle qu'il y a 1 824 zones et que certaines zones incluent plusieurs usages dans la même zone. M^{me} Dubord répond que le lotissement intervient également sur le nombre de logements autorisés ce qui pourrait limiter le nombre de logements dans une zone. Elle ajoute que les zones autorisant déjà une mixité ont été conservées.

M. Serge Bernier propose de vérifier avec les voisins si les VR nuisent à leur confort. Il trouve l'obligation d'installer une clôture inutile et davantage nuisible.

M. Michel Bélanger propose de convoquer toutes les parties opposées sur le sujet des VR pour trouver des solutions.

M^{me} Nancy Létourneau indique qu'elle est propriétaire d'une ferme de 15 acres et qu'elle se fait envahir par de nouvelles constructions tout autour. Dans 10 ans, selon la planification, ce secteur deviendra complètement développé. M^{me} Dubord répond qu'en zone rurale à l'extérieur du périmètre urbain, le développement n'y est pas autorisé sauf sur des lots déjà cadastrés. Elle indique que le développement est très restreint.

M^{me} Monique Lapointe demande si la Ville prévoit faire quelque chose pour la circulation trop dense sur le boulevard Bertrand-Fabi. M^{me} Dubord indique que sa question est prise en note parce que ça ne relève pas du zonage mais que le service responsable de la circulation y répondra. Elle indique que les propriétaires de VR qui stationnent dans la rue constituent un problème de sécurité.

M. Jean-Claude Bégin s'exprime sur le stationnement des VR. Il est propriétaire d'un motorisé mais il est également locataire. Plus le règlement est restrictif, plus ce sera compliqué pour les locataires puisque les aménagements exigés ne peuvent être installés par ces derniers sur les propriétés.

M. Martin Gauthier indique qu'il est propriétaire de VR et demande si les commerçants sont également visés avec leurs véhicules commerciaux. M. Howard répond que la Ville reçoit beaucoup de plaintes à l'égard des véhicules commerciaux.

M. François Villeneuve demande combien de plaintes la Ville a reçu à l'égard de propriétaires de VR. M. Howard ne connaît pas cette donnée.

M. Michel Carpentier souhaite rappeler que les nuisances à l'égard des VR ne doivent pas être traitées par le biais du règlement de zonage.

M. Jeannot Gilbert demande que la Ville se fie au gros bon sens et laisse les voisins s'entendent entre eux.

Questions sur le web

M^{me} Vanessa Pelletier demande pourquoi derrière chez elle, une construction est prévue dans un milieu humide. M^{me} Dubord indique qu'elle ne connaît pas le projet en particulier mais elle précise que pour chacun des projets comprenant des milieux humides, une entente doit intervenir entre la Ville, le promoteur et le ministère de l'environnement pour vérifier si le milieu doit être conservé.

M. Jean-Christophe Lehoux souhaite modifier une résidence unifamiliale en résidence bifamiliale. Il demande si la location de chambres est autorisée. M^{me} Dubord répond que la location de chambres est autorisée dans le secteur de l'université mais qu'une rencontre avec un inspecteur est proposée pour discuter du projet en particulier.

M. Déharnais veut savoir la différence entre les mots « stationnement » et « remisage ». M^{me} Dubord s'engage à vérifier.

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 7 juin 2016.

La secrétaire,

M^c Line Chabot