

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Sherbrooke, tenue à la salle 316 de l'hôtel de ville, 191 rue du Palais, le 2 juin 2026, à laquelle les membres formaient quorum.

RÉSOLUTION C.M. 2026-PPCMOI111-PR

Projet de résolution PPCMOI n° 111 – Construction et occupation d'un immeuble par la réalisation d'un projet résidentiel intégré comportant 4 habitations multifamiliales de 6 logements – Zone H0052 – Lot 5 133 991 du cadastre du Québec – rue Fernand-Bachand – M. Yohan Plourde

- CONSIDÉRANT que la Ville de Sherbrooke a adopté le Règlement n° 1200 de zonage et de lotissement et que ce règlement est toujours en vigueur;
- CONSIDÉRANT que ledit règlement régit les usages et les normes applicables dans la zone « Habitation » H0052;
- CONSIDÉRANT que la classe d'usage H-8 Habitation multifamiliale – 4 à 8 logements n'est pas autorisée dans la zone H0052;
- CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée afin d'autoriser un PPCMOI visant la construction et l'occupation d'immeubles par la réalisation de quatre habitations multifamiliales de six logements sur le lot 5 133 991 du cadastre du Québec, situé dans la zone « Habitation » H0052;
- CONSIDÉRANT que, en raison de contraintes liées au site, notamment une largeur de façade insuffisante ne permettant pas un lotissement traditionnel et l'impossibilité d'ouvrir une nouvelle rue, le projet ne peut être réalisé selon les approches usuelles;
- CONSIDÉRANT que le recours à un PPCMOI est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet dérogeant à la réglementation en vigueur;
- CONSIDÉRANT que l'analyse du projet s'appuie sur les principes et critères applicables aux projets résidentiels intégrés (PRI), permettant d'encadrer adéquatement l'implantation de plusieurs bâtiments sur un même terrain;
- CONSIDÉRANT que la Ville de Sherbrooke a adopté le Règlement n° 1207 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et que ce règlement est toujours en vigueur;
- CONSIDÉRANT que le Règlement n° 1207 permet d'autoriser, à certaines conditions, un projet particulier dérogeant à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la Ville;
- CONSIDÉRANT que le projet est conforme au Règlement n° 1000 adoptant le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Sherbrooke et à l'ensemble des autres dispositions du Règlement n° 1200 de zonage et de lotissement, incluant les normes applicables aux projets résidentiels intégrés, sauf celles faisant l'objet de dérogations et de conditions expressément prévues au présent PPCMOI;
- CONSIDÉRANT que la procédure d'approbation applicable aux projets résidentiels intégrés, laquelle requiert une résolution du conseil municipal et l'assujettissement à la procédure de PIIA, ne s'applique pas au présent projet, puisque, bien que les normes relatives aux projets résidentiels intégrés soient utilisées à des fins d'analyse et d'encadrement, l'outil réglementaire retenu pour en autoriser la réalisation est le PPCMOI, l'usage projeté n'étant pas permis dans la zone;

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER PAUL GINGUES
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER PIERRE AVARD

Que le projet de résolution PPCMOI n° 111 pour la construction et l'occupation de 4 habitations multifamiliales en bordure de la rue Fernand-Bachand, sur le lot 5 133 991 du cadastre du Québec, soit adopté afin d'autoriser les dérogations suivantes :

1. La classe d'usages H-8 « Habitation multifamiliale – 4 à 8 logements » est autorisée, mais limitée à 6 logements maximum;
2. Le projet autorise une superficie minimale d'aire d'agrément d'une superficie équivalente de 225 mètres carrés;
3. Le projet autorise un ratio de 2,13 cases par logement;
4. Le projet autorise la construction de plusieurs bâtiments principaux sur un même lot.

Le tout, aux conditions suivantes :

1. Le nombre total de bâtiments principaux doit être d'au moins 3 bâtiments et d'au plus 4 bâtiments;
2. La toiture des bâtiments doit être de type plat ou à un seul versant, avec une pente inférieure à 3:12;
3. Le taux d'implantation au sol ne doit pas excéder quinze pour cent (15 %);
4. Chaque bâtiment doit comprendre un minimum de quatre logements et un maximum de 6 logements;
5. La distance entre les bâtiments principaux doit être d'au moins 10 m;
6. Le nombre de cases de stationnement extérieur ne peut excéder 51 cases;
7. Une superficie d'aire d'agrément équivalente à 20 % de la superficie du terrain doit être aménagée. Cette superficie peut être répartie entre plusieurs aires situées sur le même terrain, pourvu qu'elles respectent les critères suivants :
 - a) Une superficie minimale de deux cent vingt-cinq mètres carrés (225 m²) chacun;
 - b) Une plus petite dimension d'au moins six mètres (6 m);
 - c) Une implantation à une distance minimale de quatre mètres (4 m) des bâtiments principaux et des aires de stationnement;
8. Un aménagement paysager doit être réalisé autour du bassin de rétention. Cet aménagement doit avoir pour effet de dissimuler le bassin à la vue des propriétés voisines et de la rue, tout en contribuant à l'embellissement du site;
9. La présence d'une haie est requise sur l'ensemble du périmètre du terrain, à l'exception de la ligne adjacente à la rue Fernand Bachand;
10. Un aménagement paysager doit être réalisé autour des deux conteneurs à déchets, à l'exception de la portion nécessaire à leur manutention;
11. Les dispositions réglementaires du chapitre 11 du Règlement n° 1200 de zonage et de lotissement relatives aux projets intégrés s'appliquent au projet, sous réserve des dérogations et des conditions expressément prévues au présent PPCMOI;

Que les autres dispositions réglementaires incluses dans les règlements d'urbanisme continuent de s'appliquer sur le lot visé, en plus des dérogations et conditions expressément autorisées dans la présente résolution;

Que la séance de consultation publique soit tenue le 25 juin 2026 à 17 h au bureau de service de l'arrondissement des Nations situé au 600, rue Thibault, salle 131.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

« Je, soussignée, Stéphanie Déraspe, greffière de la Ville de Sherbrooke, certifie par les présentes que l'extrait ci-dessus est vrai. »

Me Stéphanie Déraspe
