
Séance du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Sherbrooke, tenue par vidéoconférence, le 21 octobre 2020, à laquelle les membres formaient quorum.

RÉSOLUTION C.C.U. 2020-2852-00

Demande de modification au Règlement n° 1000 adoptant le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Sherbrooke – Secteur à l'ouest de l'autoroute 10-55 et au sud du chemin Saint-Élie (Groupe Laroche par M. Éric Laroche)

Considérant que le Règlement no 1000 étant un règlement de remplacement des Règlements nos 999 et 875 adoptant le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la Ville de Sherbrooke et que celui-ci est toujours en vigueur;

Considérant que le Règlement n° 1000 comprend à la fois les éléments de contenu d'un schéma d'aménagement et de développement et ceux d'un plan d'urbanisme de façon à n'avoir qu'un seul document de planification, le tout autorisé par le biais de la Loi concernant la Ville de Sherbrooke, C.41 des lois 2013 (P.L. 211) sanctionnée le 6 décembre 2013;

Considérant qu'un secteur de niveau sonore élevé est présent sur une distance de 280 m de part et d'autre de l'autoroute 10-55 à la hauteur du chemin Saint-Élie;

Considérant que les dispositions relatives à ce secteur exigent de mettre en place des mesures d'atténuation (talus ou mur antibruit) visant à ne pas excéder un bruit ambiant de 55 dBA Leq (24h) afin de développer des usages résidentiels;

Considérant que le Groupe Laroche considère qu'il n'est pas rentable, vue les mesures d'atténuation nécessaires, de développer sa propriété localisée dans le cadran sud-ouest formé par l'Autoroute 10-55 et la route 220 à des fins résidentielles de faible densité;

Considérant que le Groupe Laroche souhaite développer sa propriété à des fins commerciales, notamment de commerces lourds et para-industriels, et industrielles légères;

Considérant que l'avis de Commerce Sherbrooke précise que le changement d'affectation permettra de venir concentrer l'offre d'usages commerciaux lourds et para-industriels en bordure d'une vitrine autoroutière mieux adaptée à ce type de commerces;

Considérant qu'il y a un manque d'espaces bien structurés pour les usages recherchés, soit les commerces lourds et para-industriels ainsi que les industries de transport;

Considérant que la propriété visée par le changement d'affectation est localisée dans un territoire d'intérêt écologique à potentiel écologique fort, mais qu'aucune disposition normative ne s'y applique;

Considérant la demande du Groupe Laroche de créer une affectation Industrielle commerciale à même une partie de l'affectation Résidentielle - Faible densité, sur une superficie d'environ 28,7 ha, pour sa propriété localisée dans le cadran sud-ouest formé par l'Autoroute 10-55 et la route 220;

Considérant que la propriété visée par le changement d'affectation est également située dans une zone d'expansion urbaine et dans une zone d'expansion urbaine à long terme à des fins résidentielles;

Considérant qu'il y a suffisamment de superficies pour le développement résidentiel futur, au-delà de 2027, et, qu'en conséquence, certaines superficies peuvent être retranchées de la zone d'expansion urbaine et de la zone d'expansion urbaine à long terme;

Considérant que le projet de développement commercial/industriel ne pourra se réaliser sans une approbation du ministère des Transports du Québec pour les accès autoroutiers;

Considérant que le projet de créer une affectation Industrielle commerciale au sud-ouest de l'échangeur 10-55/220 respecte la vision de la Ville de Sherbrooke car il répond à la stratégie de « consolider la base économique » et répond à l'orientation de « concentrer l'offre commerciale artérielle et régionale et assurer une desserte commerciale de quartier au sein des milieux de vie »;

Considérant que la présente modification est conforme aux orientations et objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Sherbrooke;

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL

Que la procédure de modification au Règlement n° 1000 étant un règlement de remplacement des Règlements nos 999 et 875 adoptant le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Sherbrooke soit entreprise, de manière à :

- Modifier le plan 4 – Affectations du sol afin créer une affectation Industrielle commerciale à même une partie de l'affectation Résidentielle - Faible densité, sur une superficie d'environ 28,7 ha, longeant l'autoroute 10-55 dans le cadran sud-ouest formé par cette dernière et le chemin de Saint-Élie;
- Modifier le tableau 15 Superficies allouées aux zones prioritaires de développement, aux zones d'expansion urbaine et aux zones d'expansion urbaine à long terme afin de réduire les superficies brutes et nettes de la zone d'expansion urbaine respectivement de 6 ha et de 3,3 ha et la zone d'expansion urbaine à long terme respectivement de 8 ha et de 4,4 ha;
- Modifier le plan 5 – Périmètres d'urbanisation et zones de développement résidentiel afin de supprimer la zone d'expansion urbaine à long terme située en bordure de l'autoroute 10-55, d'une superficie approximative de 12,2 ha, ainsi qu'une partie de la zone d'expansion urbaine localisée au nord de la zone d'expansion urbaine à long terme, d'une superficie approximative de 8 ha;

Que ce processus de modification réglementaire du SADR ne soit entamé que suite à la conclusion d'une entente tripartite avec le ministère des Transports du Québec (MTQ) pour les travaux nécessaires aux accès autoroutiers.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

« Je, soussigné, Éric Martel, secrétaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Sherbrooke, certifie par les présentes que l'extrait ci-dessus est vrai. »



Éric Martel, avocat
