

**VILLE DE SHERBROOKE
BUREAU DE L'URBANISTE**

**PROJET DE RÈGLEMENT N° 1000-13
MODIFIANT LE RÈGLEMENT N° 1000
ADOPTANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE LA VILLE DE SHERBROOKE**

ATTENDU que la Ville de Sherbrooke a adopté le Règlement n° 1000, étant un règlement de remplacement des Règlements n°s 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;

ATTENDU 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 par le biais de la loi concernant la Ville de Sherbrooke, chapitre 41 des lois 2013 (P.L. 211) sanctionnées le 6 décembre 2013 ainsi que de l'article 264.0.9 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);

ATTENDU 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;

ATTENDU 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 (24 h) afin de développer des usages résidentiels;

ATTENDU que le Groupe Laroche considère qu'il n'est pas rentable, vu 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;

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

ATTENDU 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;

ATTENDU 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;

ATTENDU que la propriété visée par le changement d'affectation est localisée dans un territoire d'intérêt écologique à potentiel écologique fort et que des dispositions normatives encadrent le développement urbain dans ces territoires;

ATTENDU que la demande du Groupe Laroche vise à 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;

ATTENDU 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 de développement résidentiel;

ATTENDU 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;

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

ATTENDU 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 »;

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

ATTENDU qu'une lettre, datée du 17 novembre 2020, signée par la directrice générale de la direction générale de l'Estrie, mentionne que le ministère des Transports du Québec est en accord avec le concept d'aménagement proposé par le promoteur, comprenant notamment un carrefour giratoire et une nouvelle bretelle d'entrée sur l'autoroute 10, mais que certains éléments devront être considérés lors de la conception finale du projet, laquelle devra également faire l'objet d'une approbation;

ATTENDU qu'au moment de débiter la procédure d'adoption de ce règlement, le gouvernement du Québec avait déclaré, le 13 mars 2020, l'état d'urgence sanitaire lié à la pandémie de la COVID-19;

ATTENDU que, vu cet état d'urgence sanitaire, le gouvernement du Québec et le ministre de la Santé et des Services sociaux ont adopté des arrêtés et décrets permettant aux municipalités de modifier les procédures impliquant le déplacement ou le rassemblement de citoyennes et de citoyens;

IL EST ORDONNÉ ET DÉCRÉTÉ PAR LE RÈGLEMENT N° 1000-13 CE QUI SUIT :

Article 1. Le document intitulé « Schéma d'aménagement et de développement révisé », annexé au Règlement n° 1000 cité sous le titre « Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Sherbrooke », est modifié à son plan 4 - Affectations du sol de manière à :

- créer une nouvelle affectation du sol Industrielle commerciale à même une partie de l'affectation du sol Résidentielle – Faible densité dans le cadran sud-ouest formé par l'autoroute 10-55 et la route 220 sur le territoire de la ville de Sherbrooke;

le tout tel qu'indiqué sur l'extrait du Plan 4, daté de décembre 2020, annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Article 2. Le TABLEAU 15 – *Superficies allouées aux zones prioritaires de développement, aux zones d'expansion urbaine et aux zones d'expansion urbaine à long terme*, qui figure à l'article 5.3.2 dudit document, est abrogé et remplacé par le suivant :

TABLEAU 15

Superficies allouées aux zones prioritaires de développement, aux zones d'expansion urbaine et aux zones d'expansion urbaine à long terme

ZONE	SUPERFICIE	
	Brute	Nette ⁽¹⁾
Zone prioritaire de développement	365 ha	201 ha
Zone d'expansion urbaine	437 ha	240 ha
Zone d'expansion urbaine à long terme	484 ha	266 ha
Superficie totale	1 286 ha	707 ha

⁽¹⁾ La superficie nette équivaut à la superficie brute moins 45 %. Ce taux représente le taux moyen observé d'espaces non constructibles, tels les pentes fortes, les parcs, les rues, les milieux naturels à protéger, les espaces de rétention des eaux, etc.

Article 3. Ledit document est modifié à son plan 5 – Périmètres d'urbanisation et zones de développement résidentiel de manière à :

- abroger la zone d'expansion urbaine à long terme et une partie de la zone d'expansion urbaine dans le cadran sud-ouest formé par l'autoroute 10-55 et la route 220 sur le territoire de la ville de Sherbrooke;

le tout tel qu'indiqué sur l'extrait du Plan 5, daté de décembre 2020, annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Article 4. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Lyne Dansereau
Chef de section Planification, réglementation et programmes