

PRÉSENTATION DU 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,
CRÉATION D'UNE AFFECTATION INDUSTRIELLE
COMMERCIALE, CADRAN SUD-OUEST FORMÉ
PAR L'AUTOROUTE 10-55 ET LA ROUTE 220,
AUX FINS DE CONSULTATION ÉCRITE

INTRODUCTION ET MISE EN CONTEXTE

Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la santé a déclaré une pandémie de la COVID-19.

En vertu de la Loi sur la santé publique, le 13 mars 2020, le gouvernement du Québec a adopté le décret no 177-2020 déclarant l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire québécois pour une période initiale de 10 jours. Le gouvernement du Québec a renouvelé à plusieurs reprises l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire québécois pour des périodes supplémentaires, si bien que cet état d'urgence sanitaire est encore valide à ce jour.

Suivant cette déclaration d'urgence, le gouvernement du Québec a émis une série de mesures et de recommandations afin de limiter la propagation de la COVID-19, notamment en limitant les rassemblements intérieurs.

Le 2 octobre 2020, un arrêté portant le n° 2020-074 du ministre de la Santé et des Services sociaux a modifié le décret n° 1020-2020 du Gouvernement du Québec (applicable à l'Estrie depuis le 12 novembre 2020 en vertu de l'arrêté 2020-090) de manière à ajouter comme mesures le remplacement de toute procédure, autre que référendaire, impliquant le déplacement le rassemblement de citoyens par une consultation écrite de 15 jours, annoncée au préalable par un avis public.

Dans les pages qui suivent, la Ville de Sherbrooke présente son projet de règlement n° 1000-13 afin de permettre aux personnes intéressées de soumettre leurs commentaires ou oppositions par écrit.

PARTIE 1 : OBJET DU PROJET DE RÈGLEMENT

Par le biais de son projet de Règlement n° 1000-13, la Ville de Sherbrooke a entrepris des démarches afin de modifier son Règlement n° 1000 adoptant le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) afin de créer une affectation du sol Industrielle commerciale à même une partie de l'affectation Résidentielle - Faible densité, sur une superficie d'environ 28,7 hectares, dans le cadran sud-ouest formé par l'autoroute 10-55 et la route 220 (chemin de Saint-Élie) localisée à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Sherbrooke. Le secteur visé par la modification est illustré au plan de l'Annexe 1.

Conséquemment, le plan 5 – Périmètres d'urbanisation et zones de développement résidentiel doit être modifié afin de supprimer la zone d'expansion urbaine à long terme, d'une superficie approximative de 8 hectares, ainsi qu'une partie de la zone d'expansion urbaine, d'une superficie approximative de 12,2 hectares, et ces superficies doivent être réduites du tableau 15 *Superficies allouées aux zones prioritaires de développement, aux zones d'expansion urbaine et aux zones d'expansion urbaine à long terme*.

Ainsi, le projet de règlement a pour objet de :

- modifier le plan 4 – *Affectations du sol* afin de créer une affectation Industrielle commerciale à même une partie de l'affectation Résidentielle - Faible densité dans le secteur 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 brute et nette de la zone d'expansion urbaine respectivement de 12 hectares et de 6,6 hectares et la zone d'expansion urbaine à long terme respectivement de 8 hectares et de 4,4 hectares;
- 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 hectares, 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 hectares.

Voici le tableau 15 *Superficies allouées aux zones prioritaires de développement, aux zones d'expansion urbaine et aux zones d'expansion urbaine à long terme* tel que modifié par le projet de règlement n° 1000-13 :

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.

Des extraits des plans 4 – *Affectations du sol* et 5 – *Périmètres d'urbanisation et zones de développement résidentiel* avant-après sont joints à l'Annexe 2 du présent document afin d'illustrer les modifications apportées à ces plans.

L'objet du projet de Règlement n° 1000-13 n'est pas de définir les usages précis à être autorisés, ni les normes d'aménagement (lotissement, bâtiment principal et implantation) non plus que les dispositions spécifiques pour chacune des zones à créer : il se limite à créer une affectation du sol Industrielle commerciale à même une partie de l'affectation Résidentielle - Faible densité, sur une superficie d'environ 28,7 hectares, dans le cadran sud-ouest formé par l'autoroute 10-55 et la route 220 et, en conséquence, à y autoriser des nouvelles fonctions en vertu du tableau 14 *La grille des grandes affectations et fonctions*. Un amendement subséquent au Règlement n° 1200 de zonage et de lotissement viendra préciser les usages permis.

PARTIE 2 : DÉTAILS ET JUSTIFICATION DU PROJET DE RÈGLEMENT

L'affectation du sol Industrielle commerciale permet le commerce para-industriel et l'industrie de transport à titre de fonctions dominantes et le commerce non structurant (moins de 5 000 mètres carrés), le commerce lourd, les industries légère et lourde à titre de fonctions complémentaires notamment. L'affectation Industrielle commerciale correspond à un espace pouvant accueillir les entreprises et industries nécessitant de grands espaces extérieurs et peu d'eau potable.

Après l'entrée en vigueur du règlement n° 1000-13, un amendement au Règlement n° 1200 de zonage et de lotissement viendra préciser les usages commerciaux et industriels permis. Cependant, une analyse réalisée en amont a permis de conclure qu'il n'est pas souhaitable d'y permettre les industries lourdes. De la même façon, l'avis de Commerce Sherbrooke recommande de limiter aux thématiques suivantes : Véhicules automobiles et de plaisance, Véhicules lourds, récréatifs et machinerie agricole; Grossiste, entrepôts et centre de distribution avec vente et salle de montre; Industries légères avec vente au détail ou salle de montre.

Dû à la présence de l'autoroute 10-55 et aux normes applicables aux secteurs de niveau sonore élevé, les usages suivants : résidentiels, institutionnels et récréatifs sont interdits sur une distance de 280 mètres de part et d'autre de cette autoroute, et ce, afin d'assurer le bien-être et la qualité de vie des résidents. Ainsi, afin de développer ces terrains à des fins résidentielles, le demandeur doit mettre en place des mesures d'atténuation (talus ou mur antibruit) visant à ne pas excéder un bruit ambiant de 55 dBA Leq (24h). Selon le demandeur, ces mesures font en sorte de compromettre la rentabilité économique du projet de développement résidentiel de faible densité.

Pour ces motifs, il semble plus logique d'y développer un « parc d'affaires », tel qu'illustré sur le plan directeur de zonage, concept final joint à l'Annexe 3.

De plus, il apparaît opportun 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 se retrouvant souvent actuellement en périphérie le long des principales artères. D'ailleurs, ce changement d'affectation offrira l'opportunité à plusieurs entreprises de cette nature de se relocaliser à cet endroit et d'accueillir de nouvelles.

L'affectation du sol Industrielle commerciale se trouve également à un autre endroit sur le territoire de la ville de Sherbrooke, soit au sud du boulevard Bourque à l'entrée de Deauville. Ce secteur possède toujours des terrains disponibles cependant leur attractivité est limitée par la discontinuité du cadre bâti et le manque de cohérence entre les entreprises existantes. Le développement d'un secteur commercial lourd et para-industriel et industriel léger donnera une alternative viable à la relocalisation d'entreprises nécessitant de grands espaces et une visibilité du grand public.

Ce projet ne pourra se réaliser sans une approbation du ministère des Transports du Québec (MTQ) pour modifier les accès autoroutiers existants. Par une lettre datée du 17 novembre 2020, le MTQ se dit en accord avec le projet de construction d'un carrefour giratoire et d'une nouvelle bretelle d'entrée sur l'autoroute 10 dans son emprise autoroutière. Le projet comprend aussi la construction d'une voie

de virage à droite sur la route 220, un aménagement pour interdire l'accès à la route 220 par le développement commercial et le maintien de la bretelle d'entrée existante. Ainsi, la Ville de Sherbrooke devra conclure des protocoles d'entente avec le MTQ, pour la maîtrise d'œuvre de ce projet, ainsi qu'avec le promoteur en vertu du Règlement n° 1204 concernant certaines ententes et contributions rattachées à des travaux ou à des services municipaux.

PARTIE 3 : EFFETS DU PROJET DE RÈGLEMENT SUR LE PLAN ET LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Sherbrooke, entré en vigueur le 28 novembre 2014, est un document unique qui contient à la fois les dispositions propres au contenu d'un schéma d'aménagement et de développement et celles propres au contenu d'un plan d'urbanisme. Par conséquent, aucune modification au plan d'urbanisme n'est requise.

Afin d'assurer la concordance réglementaire des règlements d'urbanisme applicables sur le territoire de la ville de Sherbrooke avec les dispositions du Règlement n° 1000-13, des modifications doivent être apportées aux Règlements n^{os} 1200 de zonage et de lotissement et 1204 concernant certaines ententes et contributions rattachées à des travaux ou à des services municipaux de la Ville de Sherbrooke.

De manière spécifique, au Règlement n° 1200 de zonage et de lotissement, les zones HZ0244 et H0642 ainsi qu'une partie de la zone H0641 doivent être abrogées et remplacées par des zones C - commerce ou I - industrie. Les usages, les normes de lotissement, celles relatives au bâtiment principal, les normes d'implantation et les dispositions spécifiques, notamment les bandes tampons, devront être édictés dans les nouvelles zones créées.

De manière spécifique, au Règlement n° 1204 concernant certaines ententes et contributions rattachées à des travaux ou à des services municipaux, le plan de l'Annexe 1 – Plan des zones prioritaires de développement et des zones d'expansion urbaine, daté d'avril 2019, doit être modifié afin de retirer une partie de la zone d'expansion urbaine et la zone d'expansion urbaine à long terme localisées en bordure de l'autoroute 10-55 au sud de la route 220 et de les remplacer par une trame grise correspondant au périmètre urbain.

PARTIE 4 : L'ÉCHÉANCIER

L'échéancier du projet de règlement n° 1000-13 est le suivant :

1. Délai pour recevoir les commentaires et oppositions :..... 18 février 2021
2. Présentation des commentaires et oppositions au conseil municipal, le cas échéant :..... ±12 avril 2021*
3. Adoption du règlement : ±12 avril 2021*
4. Demande d'avis de conformité à la ministre..... 15 avril 2021
5. Si avis favorable, entrée en vigueur du règlement :± 21 juin 2021**

* Date sujette à changement, selon la date de réception de l'avis de la ministre (préavis) sur la conformité de la modification proposée

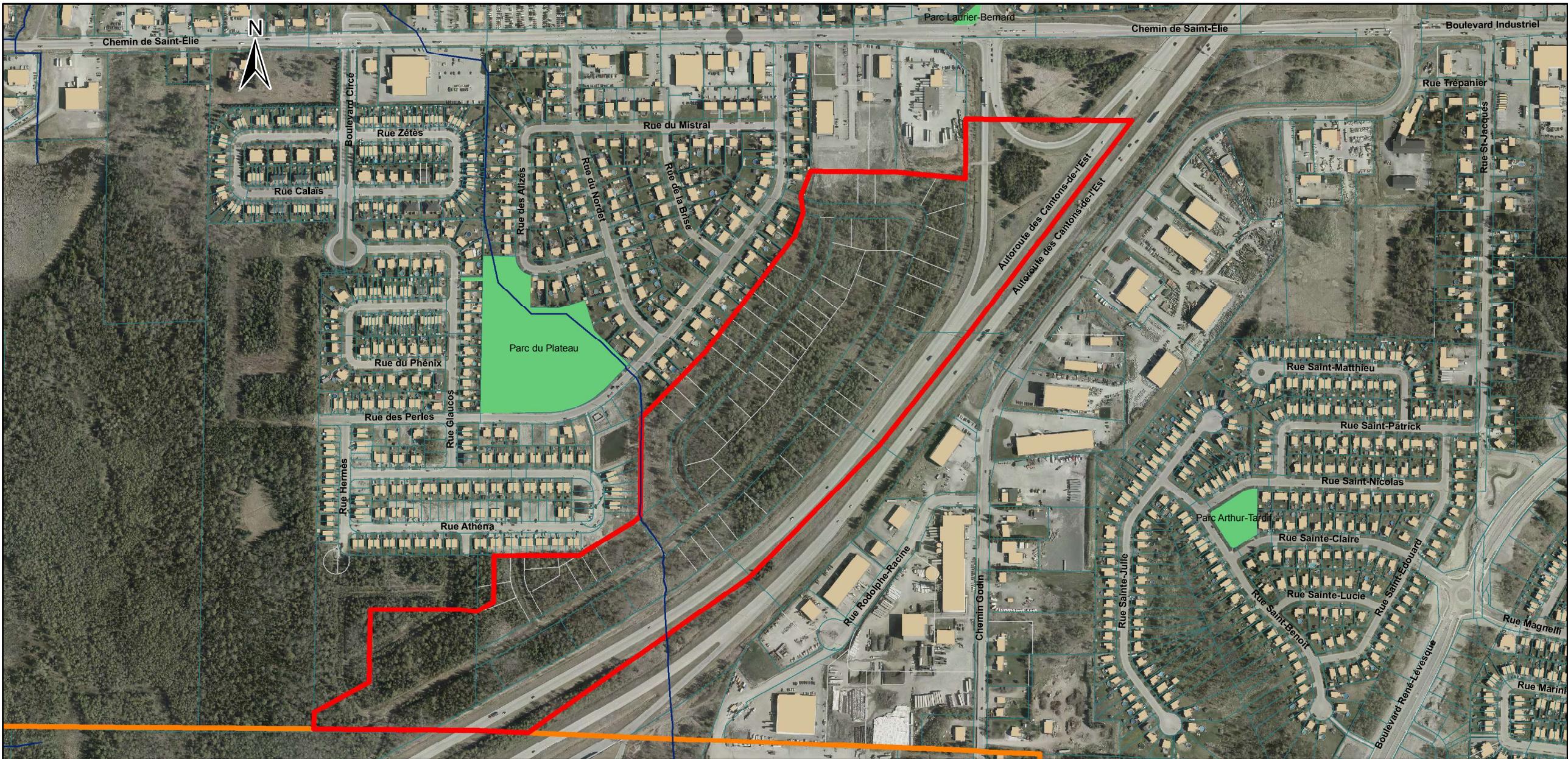
** Le règlement entrera en vigueur le jour où l'avis de conformité sera notifié à la Ville de Sherbrooke

CONCLUSION

Pour présenter vos commentaires ou oppositions, vous pouvez transmettre vos représentations écrites d'ici le **18 février 2021** à l'adresse suivante :

Greffe de la Ville de Sherbrooke
191, rue du Palais, C.P. 610
Sherbrooke (Québec) J1H 5H9
Télec. : 819 822-6064
Courriel : greffe@sherbrooke.ca

ANNEXE 1 - SECTEUR VISÉ PAR LA MODIFICATION



Règlement n° 1000-13
modifiant le
Schéma d'aménagement
et de développement révisé
(Règlement n° 1000)

Secteur visé par la modification

LOCALISATION



 Secteur visé

LÉGENDE

-  Bâtiment
-  Ruisseau
-  Aire aménagée
-  Limite des périmètres urbains
-  Lot
-  Unité d'évaluation

0 65 130 195 m

Échelle 1 : 6 500

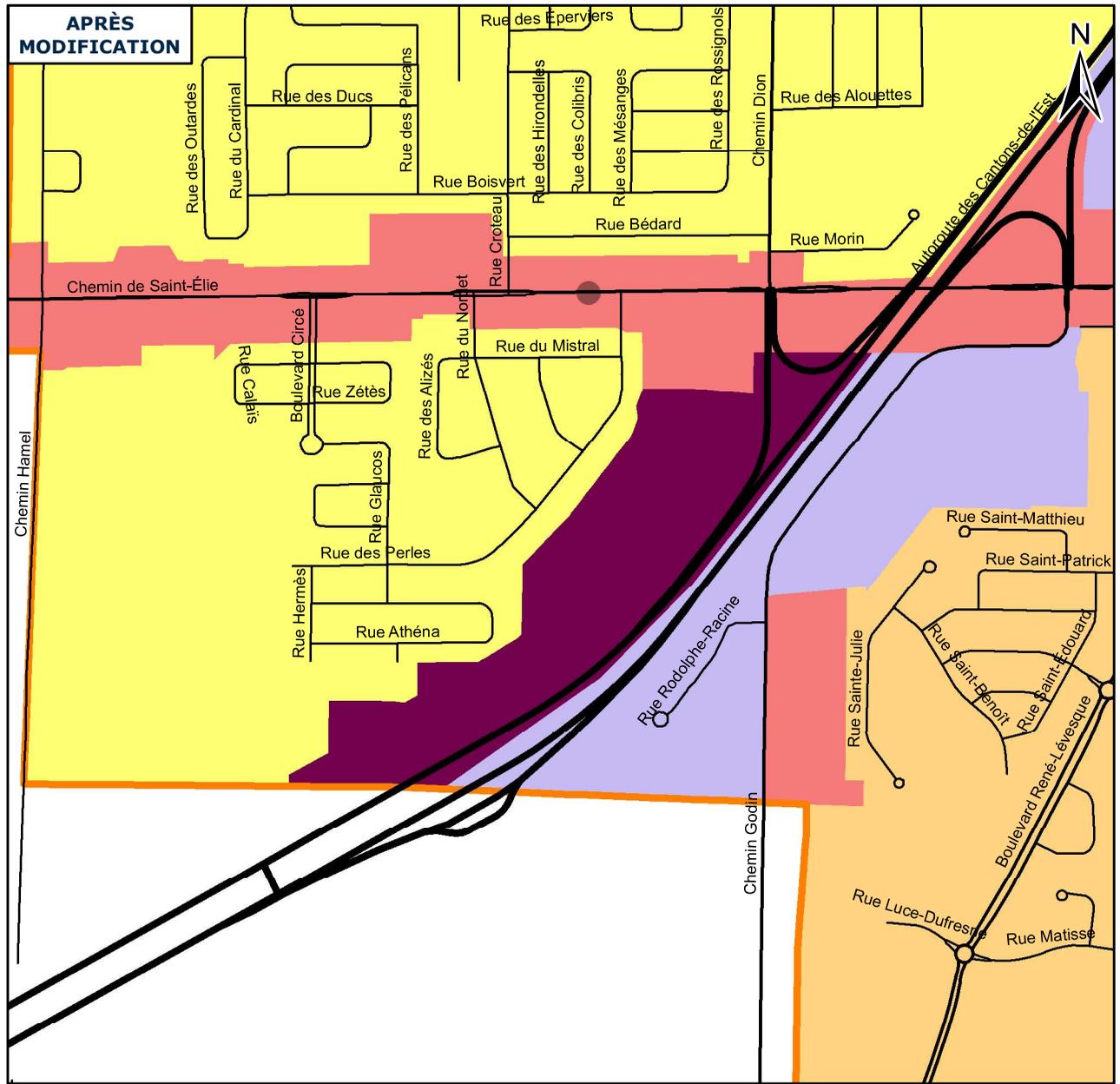
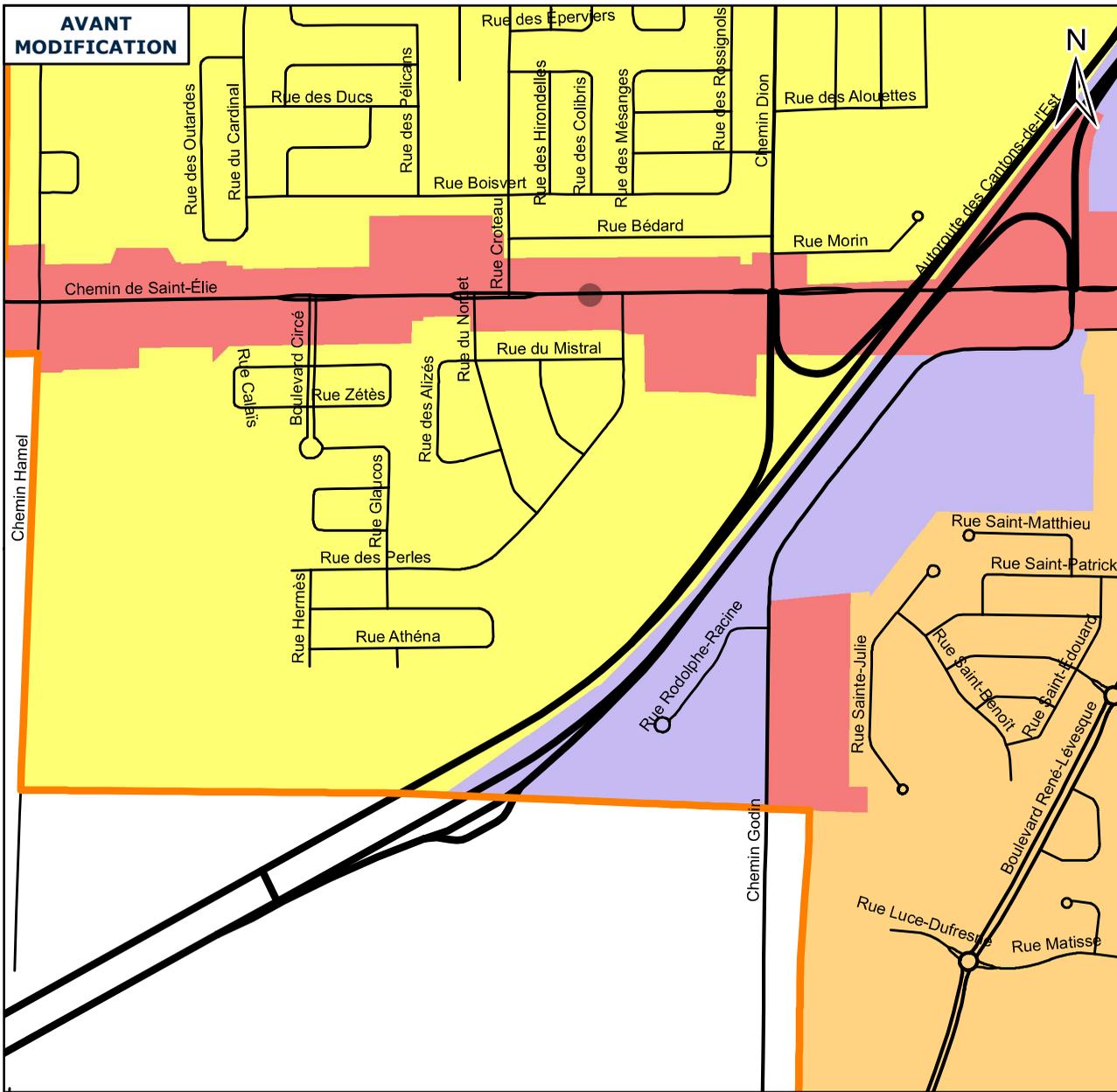
Système de référence : MTM Zone 7 NAD83
Source des données : Ville de Sherbrooke
Orthophoto : mai 2018



Service de la planification
et de la gestion du territoire

Date : février 2021

***ANNEXE 2 - EXTRAITS DES PLANS 4 – AFFECTATIONS DU
SOL ET 5 – PÉRIMÈTRES D'URBANISATION ET ZONES DE
DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL AVANT-APRÈS***



Règlement n° 1000-13
modifiant le
Schéma d'aménagement
et de développement révisé
(Règlement n° 1000)

Extrait du Plan 4
Affectations du sol

LOCALISATION



LÉGENDE

- Résidentielle – Faible densité (Ha)
- Résidentielle – Moyenne densité (Hb)
- Mixte (M)
- Industrielle (I)
- Industrielle commerciale (IC)

- Autre secteur visé par la classification des pôles commerciaux
- Limite des périmètres urbains
- Voie de circulation

0 130 260 390 m

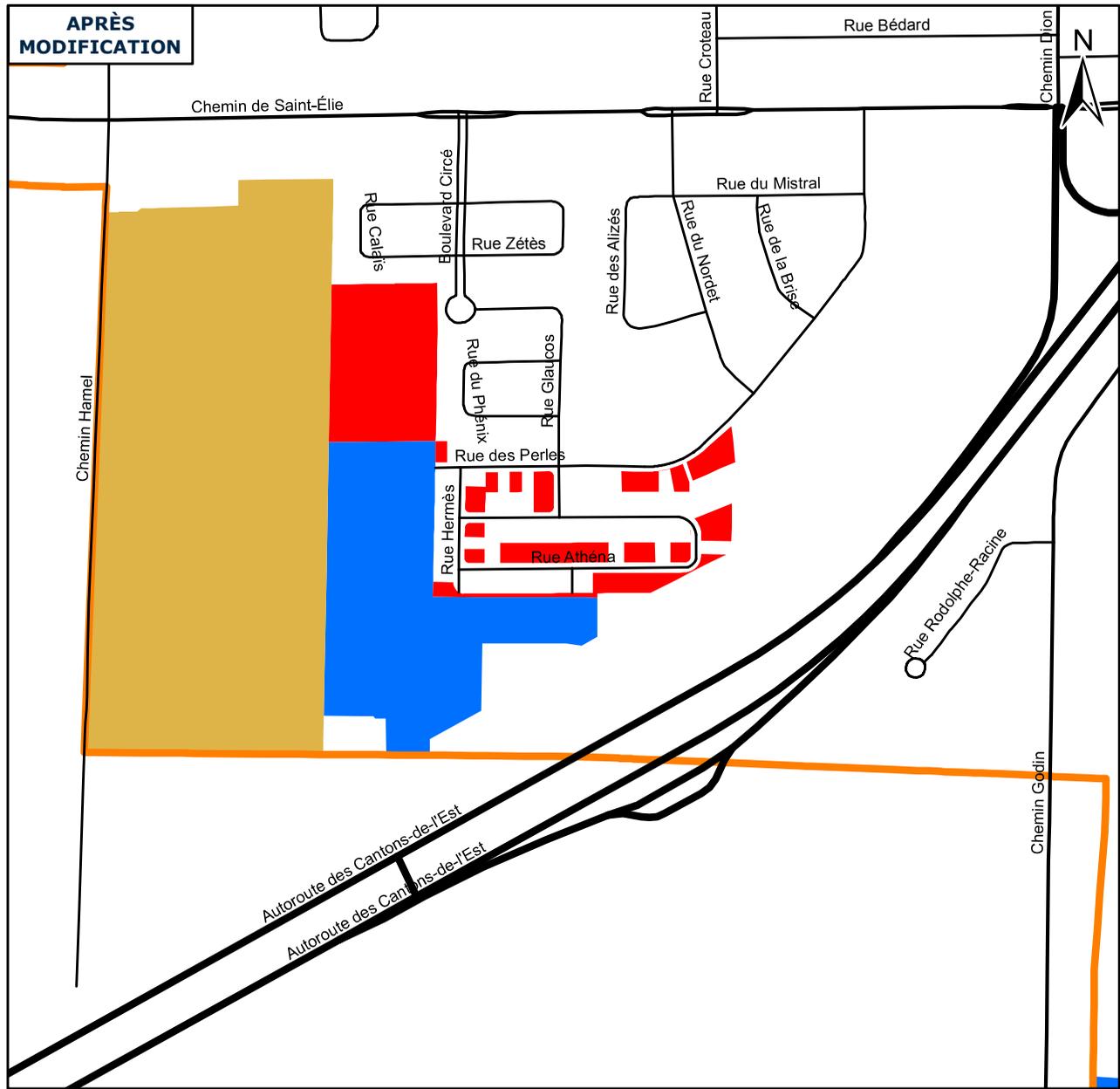
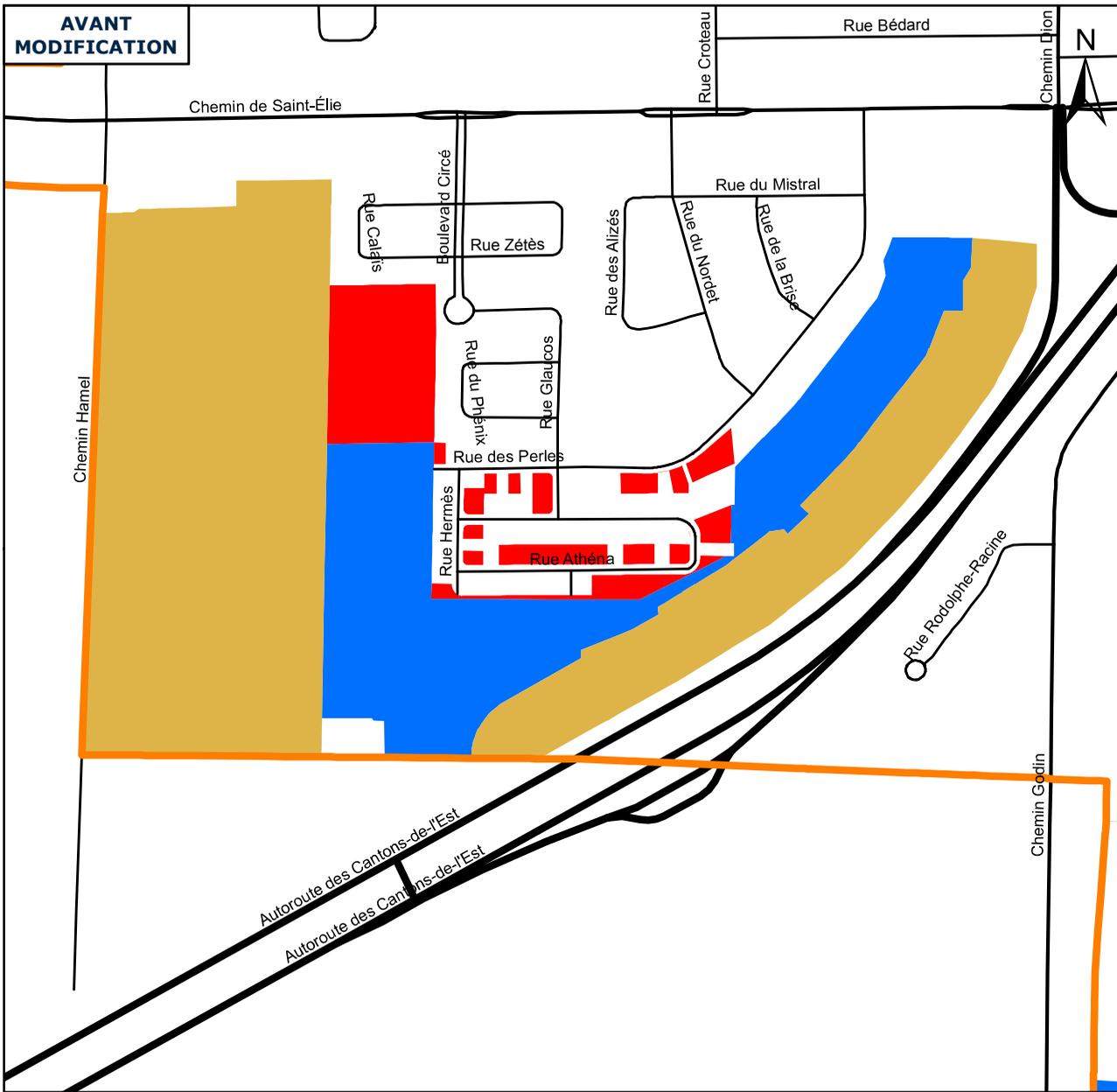
Échelle 1 : 12 980

Système de référence : MTM Zone 7 NAD83
Source des données : Ville de Sherbrooke



Service de la planification
et de la gestion du territoire

Date : décembre 2020

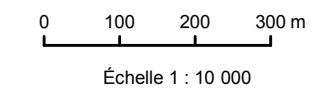


Règlement n° 1000-13
modifiant le
Schéma d'aménagement
et de développement révisé
(Règlement n° 1000)

Extrait du Plan 5
Périmètres d'urbanisation et
zones de développement résidentiel



- LÉGENDE**
- Zone prioritaire de développement
 - Zone d'expansion urbaine
 - Zone d'expansion urbaine à long terme
 - Limite des périmètres urbains
 - Cours d'eau
 - Voie de circulation
 - Voie ferrée

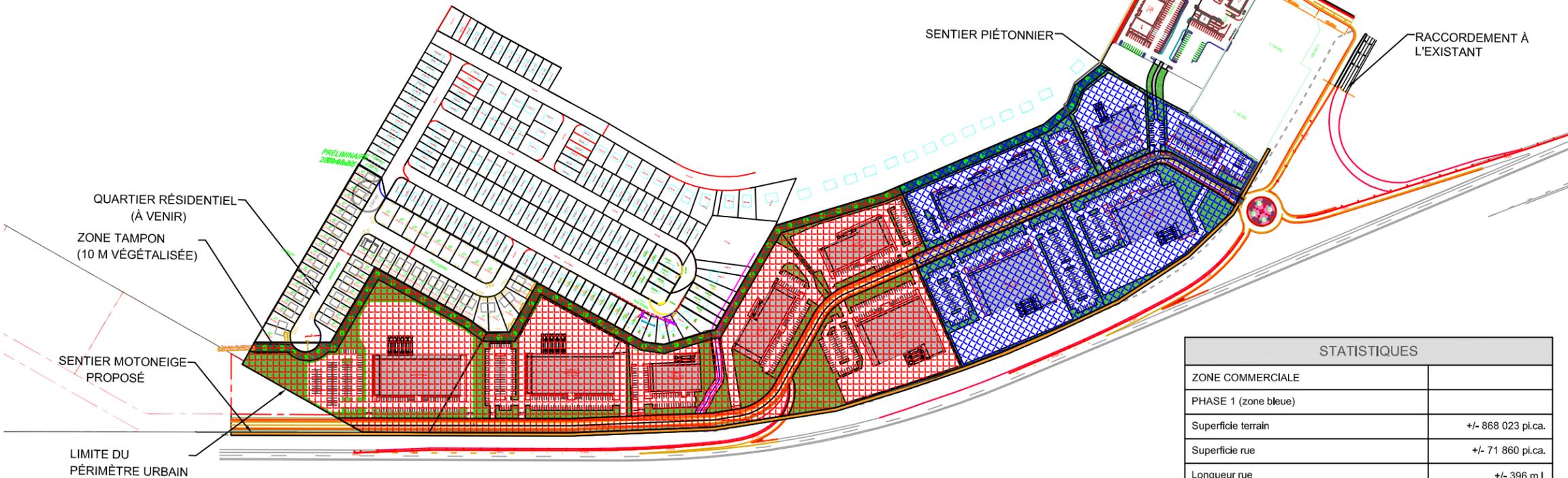
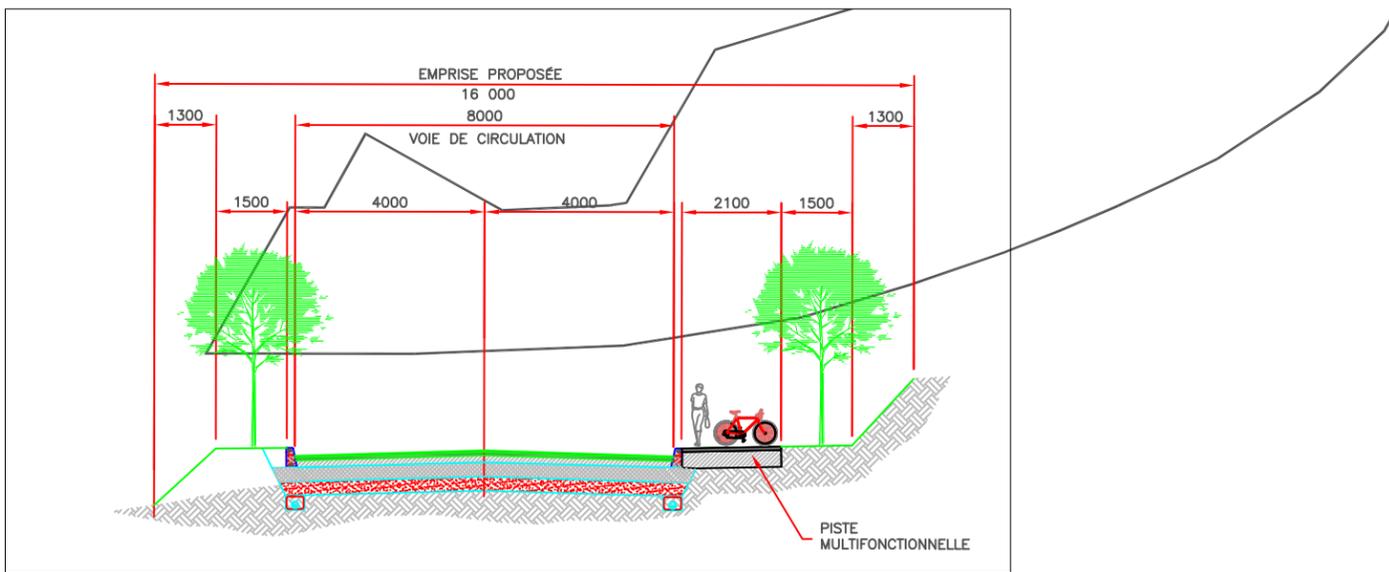


Système de référence : MTM Zone 7 NAD83
Source des données : Ville de Sherbrooke

Service de la planification
et de la gestion du territoire

Date : décembre 2020

ANNEXE 3 - PLAN DIRECTEUR DE ZONAGE, CONCEPT FINAL



- ### Thématiques
- ① Véhicules automobiles et de plaisance
Véhicules lourds, récréatifs et machinerie agricole
 - ② Grossistes, entrepôts et centres de distribution avec vente et salle de montre
 - ③ Industriel léger avec vente ou salle de montre

STATISTIQUES	
ZONE COMMERCIALE	
PHASE 1 (zone bleue)	
Superficie terrain	+/- 868 023 pi.ca.
Superficie rue	+/- 71 860 pi.ca.
Longueur rue	+/- 396 m.l.
Zone tampon	+/- 30 602 pi.ca.
PHASE 2 (zone rouge)	
Superficie terrain	+/- 1 288 989 pi.ca.
Superficie rue	+/- 147 105 pi.ca.
Longueur rue	+/- 779 m.l.
Zone tampon	+/- 106 907 pi.ca.
TOTAUX	
Superficie terrain totale	+/- 2 157 012 pi.ca.
Superficie rue totale	+/- 218 965 pi.ca.
Longueur rue totale	+/- 1175 m.l.
ZONE RÉSIDENTIELLE	
Superficie terrain	+/- 319 936 pi.ca.
Superficie rue	+/- 76 628 pi.ca.

NOTE

POUR APPROBATION

PLAN DE LOCALISATION

1	Modification limite périmètre urbain	2020-06-11
NO	RÉFÉRENCES	DATE



PROJET: **PARC D'AFFAIRES SHERBROOKE**

TITRE: **Plan directeur de zonage Concept final**

DESSINÉ PAR: M-P Samson, ing.	PROJETÉ PAR: E. Laroche
VÉRIFIÉ PAR:	APPROUVÉ PAR:
ECHELLE: N/A	DATE: 17 juin 2020
FICHER DAO:	PLAN No. Option 12

RAPPORT DE CONSULTATION

DESTINATAIRES : M^e Éric Martel
Gabrielle Germain-Tremblay
Sophie Leclair

EXPÉDITEUR : Lyne Dansereau

DATE DU RAPPORT : 9 mars 2021

OBJET : **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 – Secteur à l’ouest de l’autoroute 10-55 et au sud du chemin de Saint-Élie (Groupe Laroche par M. Éric Laroche)**

MISE EN CONTEXTE

Par la résolution C.M. 2020-1000-13-PR, le conseil municipal de la Ville de Sherbrooke a décidé d'utiliser la procédure décrite dans le décret n° 1020-2020 du Gouvernement du Québec modifié par l'arrêté portant le n° 2020-074 du ministre de la Santé et des Services sociaux, s'appliquant à l'Estrie depuis le 12 novembre 2020 en vertu de l'arrêté 2020-090 du ministre de la Santé et des Services sociaux, dans le cadre du processus d'adoption du Règlement n° 1000-13.

Ainsi, la séance de consultation publique prévue par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* pour ce projet de règlement a été remplacée par une consultation écrite.

Un avis public annonçant la tenue d'une consultation écrite a conséquemment été publié le 3 février 2021 invitant tout intéressé à soumettre ses commentaires ou son opposition par écrit à la Ville.

Les citoyens avaient 15 jours, soit du 3 au 18 février 2021 inclusivement, pour faire part de leurs commentaires à la greffière de la Ville.

CONSULTATION ÉCRITE

Entre le 3 février et le 18 février 2021, la Ville a reçu les commentaires écrits de 16 personnes, totalisant 12 adresses, en lien avec le projet de règlement en question. Une personne n'a pas mentionné son adresse. De celles-ci, 14 ont mentionné s'opposer au projet de règlement. Deux personnes résidant à la même adresse se sont d'abord opposées puis elles se sont rétractées par courriel en mentionnant qu'elles étaient en accord en principe au projet et qu'il y avait place à l'amélioration.

Toutes les personnes, sauf celle dont l'adresse est inconnue, qui ont émis des commentaires ou oppositions résident dans les rues du quartier résidentiel situé au nord-est du projet; six sur la rue Athéna, sept sur la rue des Perles, une sur la rue du Nordet et une sur la rue Calais.

Ainsi, 14 personnes s'opposent au projet et plusieurs motifs sont évoqués, le principal étant le déboisement du site et la perte du milieu naturel mentionnés par neuf personnes. Quatre de ces personnes considèrent que le boisé agit à titre de coupe-son des bruits provenant de l'autoroute et deux souhaitent que le sentier y soit conservé.

Cinq personnes mentionnent que le secteur doit demeurer résidentiel¹ afin, notamment, d'en assurer la tranquillité et de préserver la qualité de vie. Deux personnes signalent que l'entreprise qui leur a vendu le terrain a mentionné qu'il n'y aurait pas de développement derrière et que le terrain demeurerait protégé et/ou résidentiel.

Quatre personnes craignent la perte de la valeur de leur résidence puisqu'elles seront à proximité de commerces et d'industries.

Enfin, d'autres motifs sont évoqués par deux personnes soient : l'augmentation de la circulation, principalement aux heures de pointe, et la diminution de la sécurité, l'augmentation des nuisances sonores, le secteur est déjà impacté par le bruit en provenance d'Ani-mat et du secteur industriel de l'autre côté de l'autoroute, et lumineuses ainsi que la bande tampon de 10 mètres annoncée par le demandeur qui est insuffisante et clairesemée. Une personne mentionne qu'elle est préoccupée par le maintien à long terme de cette bande tampon. Cette même personne indique que les citoyens n'ont pas à assumer les conséquences de l'achat de ces terrains par le promoteur, car il connaissait à ce moment la présence de l'autoroute et des contraintes sonores.

Finalement, une personne a mentionné qu'elle souhaitait la tenue d'un référendum afin de connaître l'avis des citoyens et citoyennes. Une autre demande que les citoyens et citoyennes soient impliqués afin de pouvoir bonifier le projet ainsi que de le repousser afin que les citoyens et citoyennes puissent avoir l'opportunité d'échanger en présentiel sur le projet.

Quelques suggestions d'amélioration du projet sont amenées telles que la plantation d'une haie de cèdres matures, l'augmentation de la bande tampon à 20 mètres, l'érection d'un mur végétal entre la nouvelle zone commerciale et les zones résidentielles, le maintien des zones H0641 et H0642, ou la transformation du sentier de motoneiges en piste cyclable l'été, etc.

¹ À tout le moins les zones H0641 et H0642, mentionné par une de ces personnes.