



GROUPE  
LAROCHÉ

# LE QUARTIER

Bulletin d'information du Groupe Laroche



- 2** **PARC D'AFFAIRES**  
| Soirée virtuelle d'information

---

- 4** **UN PROJET QUI REÇOIT L'APPUI  
DES COMMERÇANTS DU QUARTIER**

---

- 5** **À L'ÉCOUTE DE VOS BESOINS**  
| Préoccupations des citoyens et réponses  
du Groupe Laroche

---

- 8** **UN PROJET RESPECTUEUX  
DES GENS DU QUARTIER**  
| Commentaire de M. Éric Laroche

---




PARC D'AFFAIRES  
SHERBROOKE

janvier 2021

# Parc d'affaires

Soirée virtuelle d'information

Le 14 janvier dernier, le Groupe Laroche a tenu une soirée virtuelle d'information afin d'informer et de rassurer les citoyens quant à son **projet Parc d'affaires** qui sera situé en bordure de l'autoroute 10-55.

Accompagné d'experts en urbanisme, en circulation et en environnement, le vice-président Éric Laroche a présenté, à une cinquantaine de citoyens, les grandes lignes du projet et a écouté les préoccupations citoyennes en plus de répondre à plusieurs questions.

Il est important de préciser que ce projet est situé à l'intérieur du périmètre urbain de la Ville de Sherbrooke et est donc identifié pour y faire du développement. Un travail important a été réalisé au cours des dernières années avec la Ville de Sherbrooke et Commerce Sherbrooke pour identifier une vocation qui s'applique en bordure d'autoroute et des usages comportant le moins de nuisances possible puisque des résidences sont situées à proximité.

## Thématique



Véhicules automobiles et de plaisance, véhicules lourds, récréatifs et machinerie agricole.



Grossistes, entrepôts et centres de distribution avec vente et salle d'exposition.



Industriel léger avec vente ou salle d'exposition.

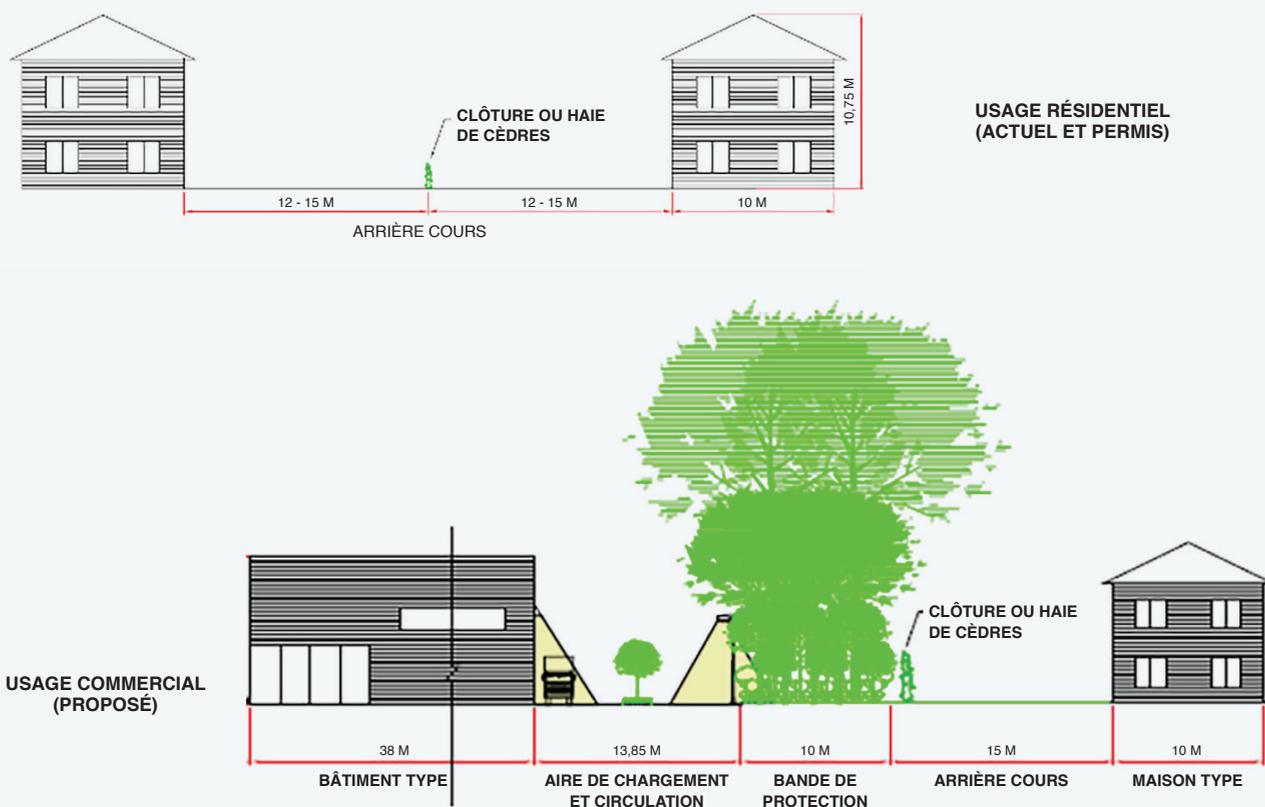


# Zone tampon de 10 mètres

Des citoyens semblaient préoccupés par la bande tampon de 10 mètres, réalisée en conservant une partie du boisé mature actuel, entre les résidences de la rue des Perles et le Parc d'affaires. Il est important de rappeler que le terrain est actuellement zoné « résidentiel ». **En fonction de la réglementation municipale actuelle, tous les arbres matures pourraient être coupés pour faire place à des terrains résidentiels s'adossant les uns aux autres sans aucune bande tampon.**

En souhaitant modifier les usages de la zone en « commercial et industriel léger », une bande tampon de 5 à 10 mètres est nécessaire afin de délimiter les espaces et de maintenir une intimité pour les résidents. **Le Groupe Laroche a fait le choix de tout de suite donner la garantie aux résidents que 10 mètres seraient conservés entre le projet et les terrains résidentiels, ce qui correspond à la norme la plus élevée de la réglementation.**

En maintenant 10 mètres de bande tampon, c'est environ 175 000 p<sup>2</sup> de boisé mature qui seront conservés entre les résidences et les bâtiments. **La bande tampon, quant à elle, appartiendra aux futurs acquéreurs qui auront obligation, par servitude notariée, de conserver cette bande à perpétuité.**



# Un projet qui reçoit l'appui des commerçants du quartier

## Des témoignages

*Je crois que ce projet aidera grandement le secteur de St-Élie. Avec la dernière année, ponctuée des défis que nous avons connus, ce projet apportera un nouveau souffle pour le secteur ainsi que des retombées économiques majeures, sans compter les emplois qui seront créés. Ce qui sera profitable pour les commerces et les résidents de St-Élie.*

*En espérant que la population et les autorités locales accueilleront avec fierté ce projet des plus intéressants.*

*Continuez votre excellent travail.*

*Cordialement,*

**Yvan Robitaille**  
COCOFRUTTI

*Comme on peut le constater dans plusieurs autres villes du Québec, un parc d'affaires en bordure d'autoroute est une offre qui répond à un besoin grandissant. De plus, ce projet aidera les commerces du secteur en générant un achalandage. De par son accès direct à l'autoroute, on affectera peu le débit de circulation locale. Le souci de bon voisinage avec le milieu résidentiel a été démontré comme étant une préoccupation du Groupe Laroche et devra être maintenu. Il est à noter que l'impact environnemental fut évalué et minimisé.*

**Julien Lachance** B.A.A., MBA  
CONSEILLER MUNICIPAL, DISTRICT DE SAINT-ÉLIE

*Le Parc d'affaires est un beau projet de développement au coeur de Rock Forest - St-Élie sous un concept écologique et durable. Cette vision cadre avec un enrichissement de cette zone géographique qui depuis longtemps a été oubliée, mais qui nécessite grandement un besoin en termes de retombées économiques et d'emplois, souvent désertée au profit du centre-ville. Ce projet est une grande opportunité d'affaires pour relancer l'économie dans un axe permettant autant aux habitants de Rock Forest-Deauville-St-Élie de bénéficier de divers commerces de proximité qu'aux futurs entrepreneurs de trouver leur nouvelle zone stratégique quant à leur future entreprise. De plus, la croissance de nouvelles résidences et de logements dans cette région suppose une réponse positive quant à la mise à disposition des commerces locaux. Cela ne ferait qu'embellir et dynamiser cette partie de la ville.*

**Daravanh Keomanivong**  
AU COEUR DU PAIN

*Le parc d'affaires, qui accueillera des commerces et de l'industriel léger, sera certainement un projet profitable pour le commerce à St-Élie et bénéficiera même aux commerces existants et au dynamisme du secteur. Nous avons confiance que le Groupe Laroche tiendra compte des impacts sociaux et environnementaux et trouvera des solutions pour y répondre adéquatement et ainsi maintenir la quiétude dans les quartiers avoisinants à travers son plan de mitigation.*

**Christelle Lefèvre**  
PRÉSIDENTE SYNERGIE SAINT-ÉLIE, ASSOCIATION DES GENS D'AFFAIRES

*Je suis très heureux de voir ce projet s'installer dans mon secteur ! Étant propriétaire de la clinique dentaire Duhaime, établie à St-Élie depuis plus de 20 ans, le développement de ce site apportera des bénéfices pour tous les commerçants et citoyens.*

*Je félicite le Groupe Laroche pour ce beau projet.*

**Dr Duhaime**  
CLINIQUE DENTAIRE DUHAIME

*Bonjour, nous sommes très positifs quant à la venue de ce projet qui va nous apporter de la visibilité, des services additionnels pour la population et donner de la valeur à nos commerces ainsi qu'aux résidences du quartier. Il sera encore plus intéressant de venir s'y établir.*

**Robert Bilodeau**  
CONCESSIONNAIRE ÉLITE CHRYSLER, SHERBROOKE FIAT

# À l'écoute de vos besoins

## Préoccupations des citoyens et réponses du Groupe Laroche

### ZONE TAMPON DE 10 MÈTRES

La réglementation actuelle propose une bande tampon de 5 à 10 mètres. **La proposition de Groupe Laroche est de conserver le maximum de la réglementation soit 10 mètres de bande tampon à partir du boisé actuel d'arbres matures. Cela permettra de conserver l'intimité des terrains résidentiels.**

Il est important de rappeler que le terrain est actuellement zoné « résidentiel ». En fonction de la réglementation municipale actuelle, tous les arbres matures pourraient être coupés pour faire place à des terrains résidentiels s'adossant les uns aux autres sans aucune bande tampon.

**Groupe Laroche s'est engagé à planter des arbres, sur une largeur de 10 mètres, derrière les résidences adossées au Parc d'affaires qui n'ont actuellement pas de boisé à l'arrière.**

### BRUIT DE L'AUTOROUTE

Quelques citoyens se sont dits préoccupés par les bruits en provenance de l'autoroute. Effectivement, comme les résidences du secteur sont situées à plus ou moins 300 mètres de l'autoroute 10, **le maintien d'une bande tampon composée d'arbres matures ainsi que la construction de plusieurs bâtiments de grande dimension aideront à atténuer les bruits de l'autoroute, davantage que si le projet demeurait résidentiel.**

### TYPES D'USAGES

Les types d'usages retenus ont été identifiés à la suite d'un travail important de collaboration avec la Ville de Sherbrooke. **Les usages commercial (avec salle de montre) et industriel léger (avec salle de montre) ont été choisis, car ils comprennent beaucoup moins de nuisances que d'autres usages.** De plus, les entreprises commerciales et industrielles légères ont besoin d'avoir accès à un axe routier d'importance à proximité de leur établissement.

Dans le cas présent, les usages permis réfèrent à 3 catégories :

- 1. Véhicules automobiles, de plaisance, récréatifs ou agricoles**
- 2. Grossistes, entrepôts et centre de distribution**
- 3. Industriel léger**

Afin de répondre aux préoccupations de certains citoyens, **M. Laroche confirme qu'il n'est pas dans la volonté de Groupe Laroche, ni de la Ville de Sherbrooke, de modifier dans le temps ces usages vers de l'industriel lourd comportant plus de nuisances.** Effectivement, une modification des usages exigerait l'approbation du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Sherbrooke et la tenue d'une nouvelle consultation citoyenne.

### NUISANCES LIÉES AUX USAGES DU SITE

Un citoyen a posé une question concernant les normes de bruit à respecter. M. Laroche a depuis vérifié auprès de la Ville de Sherbrooke afin d'obtenir davantage de précisions. La réglementation prévoit que :

**Les opérations, pour les usages commerciaux et industriels légers, s'effectuent à l'intérieur d'un bâtiment complètement fermé.** La réglementation actuelle de la Ville de Sherbrooke spécifie que **les opérations ne peuvent pas être une source d'inconvénients au-delà des limites du terrain, soit par le bruit, la vibration, la lumière, les odeurs ou la poussière.**

SUITE À LA PAGE SUIVANTE →

# À l'écoute de vos besoins (suite)

## CIRCULATION SUR LA ROUTE 220

M. Sébastien Hallé, de la firme CIMA +, a expliqué les modifications proposées au réseau routier afin d'assurer la fluidité de la circulation. L'ensemble des études et analyses menées par la firme CIMA + et par le ministère des Transports attestent que **le projet n'augmentera pas les problèmes de circulation sur la route 220.**

En effet, le MTQ a déjà procédé à des travaux pour diminuer la pression automobile dans le secteur. **Quelques travaux supplémentaires seront ajoutés pour favoriser la fluidité de la circulation dans le secteur.** L'ajout de virage à droite sur la 220, l'ajout de voie supplémentaire, la réaffectation des voies, la construction d'un carrefour giratoire sont **autant de solutions qui permettront d'améliorer la situation actuelle.**



## VALEUR DES MAISONS

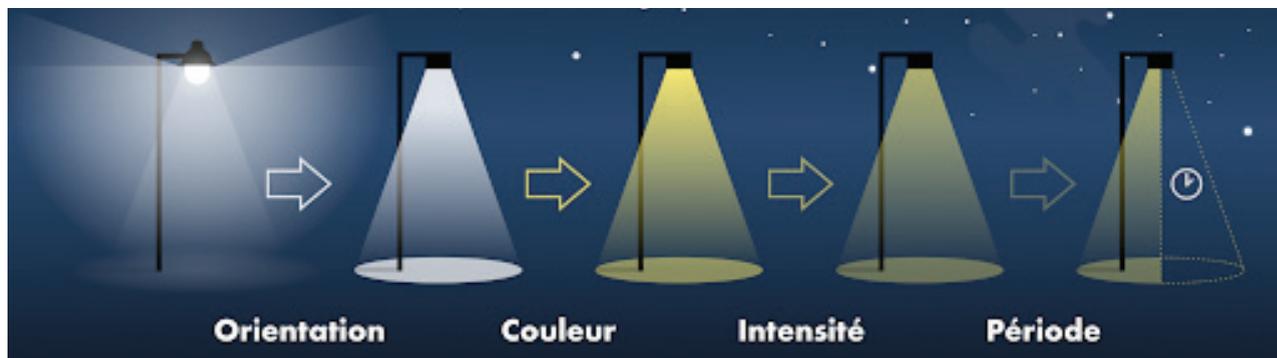
Certaines craintes ont été exprimées à l'égard de la valeur des maisons à la suite de la réalisation du projet.

**La valeur des maisons est intimement liée à la localisation et à la vitalité économique du quartier dans lequel elles sont situées.** L'ajout d'entreprises de 1 000 travailleurs dans le quartier fera croître inévitablement la vitalité économique du secteur. Ce sont autant de gens qui chercheront peut-être un lieu de résidence à proximité de leur lieu de travail.

« Cela augmentera ainsi le nombre d'acheteurs potentiels de maisons sans pour autant augmenter le nombre de propriétés disponibles à la vente. Cela ne pourra qu'accroître la valeur des propriétés », mentionne M. Laroche.

## ÉCLAIRAGE DU SITE

L'urbaniste Nicolas St-Pierre de la firme EXP a expliqué les normes d'éclairage applicables. **La réglementation de la Ville de Sherbrooke est une des plus contraignantes en matière d'éclairage** en raison de la présence de la Réserve internationale de ciel étoilé située dans la MRC du Granit. Ainsi, l'orientation, la couleur, la période et l'intensité sont tous des éléments précisés dans la réglementation et qui seront respectés dans le projet. Notons également **la fermeture ou la diminution d'au moins 50 % de l'éclairage après 23 h pour favoriser la quiétude du voisinage.**





#### CIRCULATION DANS LE QUARTIER

Des inquiétudes ont été soulevées concernant la circulation lourde dans le quartier résidentiel. **Il a été confirmé qu'aucune connexion routière ne sera possible entre le projet commercial et le quartier résidentiel** de la rue des Perles, et ce, dans le but de préserver la quiétude des résidents du quartier.

L'entrée sur le site se fera par un carrefour giratoire entre la route 220 et l'autoroute 10 et la sortie se fera obligatoirement sur l'autoroute 10. Aucun retour sur la route 220 ne sera possible.

#### PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES

Le biologiste Martin Jetté, de la firme Envirosol, a présenté les faits saillants d'une étude de caractérisation des milieux humides qui a été réalisée sur le site au mois d'août 2020. L'étude a démontré la présence de **quelques petits milieux humides dont la majorité est de faible valeur écologique puisqu'ils ont presque tous été créés par l'homme**. Effectivement, pour la plupart, les milieux humides présents résultent de la construction de chemins, etc. Ces milieux humides représentent 15 % de la surface totale du projet.

**Un seul milieu humide comporte une valeur écologique importante. Il s'agit du ruisseau Dormant qui sera protégé dans son intégralité.**

**M. Laroche confirme qu'une démarche d'évitement, de minimisation et de compensation, conforme à la réglementation, sera effectuée avec les équipes du ministère de l'Environnement et de la lutte contre les Changements climatiques dans les prochaines semaines.**

#### SENTIER DE MOTONEIGE ET DE VTT

Le sentier de motoneige et de VTT actuel **sera déplacé en bordure d'autoroute** afin de l'éloigner du quartier résidentiel pour plus de quiétude. Ainsi, ce lien important, pour les amateurs tout comme pour les commerçants bénéficiant de cette clientèle, sera maintenu.

#### PLANTATION D'ARBRES SUR LE SITE

M. Nicolas St-Pierre a expliqué les normes actuelles en matière de couvert forestier et d'aménagement des terrains. Ces dernières sont beaucoup plus strictes qu'auparavant. Les normes actuelles obligent la préservation d'espaces verts dans le projet. **Pour le Parc d'affaires, c'est de 10 à 15 % d'espaces verts qui seront présents**. Cela représente une zone environ deux fois plus grande que le Parc du Plateau bien connu dans le quartier.

Des îlots de verdure, des aménagements paysagers et des bassins de rétention sont aussi requis pour contrer les îlots de chaleur, pour maintenir une bonne qualité de l'air et bien assurer la percolation des eaux de pluie.

**Selon l'estimation actuelle, c'est environ 770 arbres qui seront replantés dans la zone en plus des milliers d'arbres matures conservés avec la zone tampon de 10 m.**

# Un projet respectueux des gens du quartier

Commentaire de M. Éric Laroche

Le Groupe Laroche travaille le projet du Parc d'affaires depuis **plus de 10 ans** maintenant avec différents professionnels, tant de la Ville de Sherbrooke que des partenaires en ingénierie, en urbanisme et en environnement. Nous sommes convaincus que le projet que nous vous avons présenté le 14 janvier dernier est un projet qui sera gagnant-gagnant-gagnant tant pour la Ville de Sherbrooke, les résidents du quartier et les futurs clients que pour notre entreprise.

Nous sommes tout à fait conscients que ce projet modifie votre environnement et que vous pouvez être préoccupés par sa venue. C'est pourquoi nous avons déjà fait beaucoup de travail pour mettre en place des **solutions favorisant un bon voisinage**. Ce projet est respectueux des gens du quartier, il respecte des normes strictes en matière d'aménagement et d'environnement et il permettra également d'attirer de nouvelles entreprises et environ 1 000 travailleurs qui feront croître la vitalité économique de votre secteur.

À terme, c'est plus de 3 M\$ de nouvelles taxes annuelles qui seront disponibles à la Ville de Sherbrooke avec la venue de ce projet, et ce, sans compter que ce projet permettra la survie et le développement de plusieurs commerces à proximité qui vivent actuellement des moments plus difficiles en raison de la pandémie.

Sachez que ma porte demeure ouverte pour discuter avec vous de vos préoccupations.

Au plaisir!

**Éric Laroche**  
VICE-PRÉSIDENT



**GROUPE LAROCHE**  
5983, chemin de St-Élie, bureau 200  
Sherbrooke (Québec) J1R 0L1

819 340-0229  
[groupelaroche.com](http://groupelaroche.com)