

Le 26 mars 2021



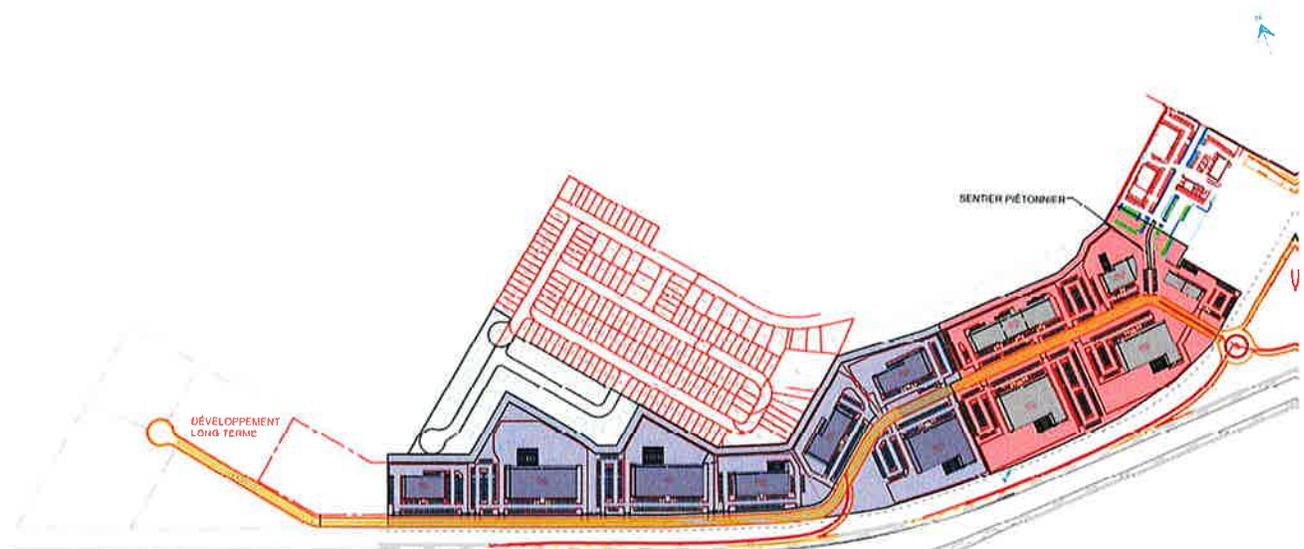
VILLE DE SHERBROOKE
a/s Marie Massé
urbaniste-coordonnatrice
Service de la planification et de la gestion du territoire
C.P. 610
Sherbrooke (Québec) J1H 5H9

Objet : Projet de développement du Parc d'affaires Sherbrooke – Demande de modifications à la réglementation de la Ville de Sherbrooke

Madame,

La présente est une demande de modification au règlement de zonage n° 1200 de la Ville de Sherbrooke. Cette modification a pour but de permettre le développement d'un parc d'affaires dans le secteur de Saint-Élie à proximité de l'intersection de l'autoroute 10 et du chemin Saint-Élie. Une modification au schéma d'aménagement est présentement en cour d'adoption pour le même sujet.

La propriété visée par la demande est localisée à l'ouest de l'autoroute 10 et au sud du chemin Saint-Élie. Elle est composée de plusieurs lots, vestige d'un ancien projet résidentiel qui n'a jamais vu le jour. Elle a une superficie de plus de 29 hectares. Un projet de développement pour des usages commerciaux et industriels légers a été présenté à la Ville.



Localisation de la propriété visée par la demande de modification réglementaire.

Description de la demande

Le projet consiste au développement de la parcelle de terrain pour y créer un parc d'affaires. En tout, entre 15 et 35 terrains pourraient être créés selon les besoins des futurs occupants. Le développement se fera en phases en partant de la section nord vers le sud. Des usages commerciaux et industriels légers sont préconisés pour l'occupation du site.

D'un point de vue urbanistique, les fonctions proposées s'adaptent mieux au contexte que les usages résidentiels autrefois prévus. Les nuisances potentielles émises par l'autoroute contigüe constitueraient une contrainte majeure à un développement résidentiel. Les normes du règlement de zonage et de lotissement de la ville de Sherbrooke font d'ailleurs écho à ce phénomène en obligeant des moyens de mitigation importants pour contrer le bruit. A l'inverse, la vitrine offerte par cette même autoroute constitue un avantage pour les entreprises commerciales et industrielles visées par le projet.

Modification des usages autorisés

Le secteur faisant l'objet de la demande fait partie des zones H0642, HZ0244 et d'une partie de la zone H0641 du règlement de zonage et de lotissement n° 1200. Il s'agit de zones dans lesquelles les usages résidentiels sont autorisés. La demande de modification vise à modifier ces usages permis en autorisant les classes d'usages suivantes pour l'ensemble du développement.

THÉMATIQUE 1 – Véhicules automobiles, de plaisance, lourds, récréatifs et de machineries agricoles

Les usages suivants sont demandés :

- C-1000 Vente et location de véhicules automobiles, neufs ou usagés;
- C-1001 Vente et location de véhicules à moteur autres qu'automobiles, neufs ou usagés : motocyclettes, motoneiges, embarcations nautiques, véhicules récréatifs et de roulottes de tourisme;
- C-1002 Ventes de pièces de véhicules automobiles, de pneus, de batteries et d'accessoires;
- C-1003 Ventes de pièces et accessoires de véhicules à moteur autres qu'automobiles.
- C-1100 Vente et location d'outils et d'équipements divers;
- C-1101 Vente et réparation de tondeuses, souffleuses et leurs accessoires;
- C-1102 Vente et location de remorques utilitaires;
- C-1207 Vente de véhicules lourds et de machinerie lourde, d'équipements, d'instruments et de pièces de machinerie commerciale, industrielle ou agricole, neufs ou d'occasion.
-

L'objectif est de permettre l'implantation de concessionnaires de véhicules moteurs : voitures, camions, motos, tracteurs et équipements agricoles, équipements d'excavation. Les usages suivants de la classe C-10 relatifs à la mécanique automobile et l'entretien autre que par les concessionnaires devraient être exclus :

- C-1004 Mécanique de véhicules : station-service avec réparation de véhicules, réparation générale, traitement antirouille;
- C-1005 Réparation de véhicules : débosselage et peinture;
- C-1006 Nettoyage et entretien de véhicules;
- C-1007 Remorquage.

THÉMATIQUE 2 - Grossistes, entrepôts et centres de distribution avec vente et salle de montre

Les usages suivants sont demandés :

- C-1104 Vente au détail de piscines, de spas et leurs accessoires;
- C-1105 Service d'entretien des bâtiments
- C-1108 Vente en gros de produits pharmaceutiques, produits de toilette et cosmétiques;
- C-1109 Vente en gros d'articles personnels et ménagers;
- C-1110 Vente en gros des produits alimentaires, boissons et tabac;
- C-1111 Vente en gros de quincaillerie et d'équipements divers;
- C-1112 Vente en gros de meubles et d'articles d'ameublement, de matériel de bureau et de magasin;
- C-1114 Vente en gros de fournitures et d'équipements;
- C-1203 Entrepôt en général et entreposage frigorifique;
- C-1205 Centre de distribution, service d'envoi de marchandises, affrètement, service de messagers, services de déménagement.
- C-1214 Service de travaux de génie civil et entrepreneur spécialisé.

THÉMATIQUE 3 - Industriel léger avec vente ou salle de montre

C-2

Tous les usages prévus au règlement pour la classe C-2 sont demandés, incluant la classe 1 qui en fait implicitement partie à la condition que l'entreprise exploite un usage de la classe I-3 occupant un maximum de 50 % de la superficie du local.

L'objectif est de s'assurer de permettre les salles de montre et les espaces de ventes de produits fabriqués sur place à même l'établissement industriel.

I-3

Tous les usages prévus au règlement pour la classe I-3 sont demandés.

Bien que le règlement prévoit que les « industries des classes I-4 et I-5 peuvent être intégrées dans la classe I-3 pourvu que les caractéristiques prescrites pour la classe I-3 soient respectées », nous proposons de les interdire pour le parc d'affaires St-Élie.

Bande tampon

Une bande tampon d'une largeur de 10 mètres est prévue le long des quartiers résidentiels limitrophes (longueur approximative de plus d'un kilomètre). Il s'agit d'une largeur qui nous semble très raisonnable lorsqu'on observe les exemples similaires sur le territoire municipal (selon le chapitre 17 du règlement n° 1200).

La bande tampon sera laissée à l'état naturel. Il s'agit d'un choix stratégique puisque celle-ci est actuellement composée d'arbres matures. La détruire et la refaire à neuf, pour construire une butte par exemple, serait contreproductif, coûteux, à l'encontre du développement durable et reporterait à 10-20 ans l'impact escompté sur les voisins résidentiels.

Nous notons que certaines personnes ont demandé qu'une butte soit aménagée. Selon nous, un tel aménagement, en plus de nécessiter la coupe de tous les arbres et la plantation de nouveaux, ne serait pas suffisant pour répondre aux craintes du voisinage puisque la butte résultante n'aurait qu'une hauteur de 2,25 m environ. Nous n'y voyons pas d'avantage justifiant cette option.

Certains voisins nous ont aussi fait remarquer que la portion de bande tampon derrière leur propriété était pauvre en végétation. Tel que mentionné lors de conversations précédentes et lors de la consultation que nous avons tenu

en janvier 2021, nous sommes ouverts à évaluer les demandes de nos voisins et à procéder à une plantation supplémentaire lors que nécessaire.

Nous sommes d'avis que le règlement prévoit déjà des dispositions à l'effet d'exiger une clôture en arrière des propriétés pour la plupart des implantations futures. La réglementation pourrait être ajustée pour être certain d'exiger une clôture opaque le long de la bande tampon dans tous les cas.

Livraisons

Les livraisons et le transbordement seront probablement les activités les plus susceptibles d'être sources de nuisance pour le secteur. Pour faciliter les aménagements limitants les impacts du bruit, nous demandons que le règlement permette les quais de chargement et déchargement dans les cours latérales et même dans les cours avant. Lorsque les opérations des entreprises nécessiteront que les quais soient en arrière du bâtiment, près de la bande tampon, des dispositions réglementaires pourraient, lorsque la situation le requiert, obliger la construction d'un mur coupe son.

Éclairage

Des commentaires ont été formulés concernant l'impact négatif de l'éclairage sur les propriétés résidentielles voisines. Nous sommes d'avis que la réglementation en place est appropriée pour gérer ce sujet contrairement aux réglementations antérieures. La bande tampon boisée de 10 mètres de largeur contribuera aussi certainement à empêcher tout éclat lumineux sur les propriétés voisines résidentielles.

Heures d'ouverture

Groupe Laroche entend vendre des terrains aux entreprises voulant s'implanter dans le parc d'affaires. À ce titre, nous estimons qu'il nous sera impossible de faire respecter des heures d'opération à court terme comme à long terme.

Circulation

Nous tenons à souligner que le concept de développement du parc d'affaires n'aura aucun lien véhiculaire avec le quartier résidentiel. L'impact sur la circulation sera donc nul. De plus, la création d'accès directs à l'autoroute (entrée et sortie) et l'interdiction de sortir du parc d'affaires vers le chemin St-Élie (le tout négocié avec le MTQ) élimine pratiquement tout problème de circulation dans le secteur.

Nous espérons le tout à votre entière satisfaction et vous prions d'agréer, Madame, nos plus cordiales salutations.



Éric Laroche, Vice-Président
Groupe Laroche

c.c. Madame Lyne Dansereau, urbaniste, chef de section planification, réglementation et programmes, Service de la planification et de la gestion du territoire de la Ville de Sherbrooke.



NOTE

POUR DISCUSSION

PLAN DE LOCALISATION

NO	REFERENCES	NO

STATISTIQUES	
ZONE COMMERCIALE	
PHASE 1	
Superficie terrain	+/- 832 222 pi.ca.
Superficie rue	+/- 90 934 pi.ca.
Longueur rue	+/- 416 m.l.
Zone tampon	+/- 30 742 pi.ca.
PHASE 2	
Superficie terrain	+/- 1 185 623 pi.ca.
Superficie rue	+/- 188 228 pi.ca.
Longueur rue	+/- 930 m.l.
Zone tampon	+/- 144 333 pi.ca.
TOTAL	
Superficie terrain totale	+/- 2 017 845 pi.ca.
Superficie rue totale	+/- 279 163 pi.ca.
Longueur rue totale	+/- 1346 m.l.
ZONE RÉSIDENTIELLE	
Superficie terrain	+/- 298 602 pi.ca.
Superficie rue	+/- 71 236 pi.ca.

- 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



PROJET: **PARC D'AFFAIRES SHERBROOKE**

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

DESSINÉ PAR: M-P Samson, ing.	PROJETÉ PAR: E. Laroche
VÉRIFIÉ PAR:	APPROUVÉ PAR:
ÉCHELLE:	DATE: 27 janvier 2020
FOUCHER DAO:	PLAN No: Option 12