

# Avis – 2018-11 – Parc d'affaires

No Avis : 2018-11

Date de réception : 2018-06-22

Date de présentation au C.A. : 2018-08-21 / 2018-10-16

Provenance : Service de la planification urbaine et de l'environnement

Dossier préparé par : Jérémy Dépault, Directeur à l'analyse stratégique, Commerce Sherbrooke

## MANDAT

Commerce Sherbrooke a reçu le 22 juin dernier une demande d'avis visant à définir la pertinence de transformer créer un parc d'affaires sur les terrains bordant le secteur Saint-Élie, au sud-ouest de l'échangeur 55-220.

## MISE EN CONTEXTE

Le Groupe Laroche, propriétaire de la bande de terrains longeant l'autoroute 55, au sud du chemin de Saint-Élie, a rencontré Commerce Sherbrooke au cours de l'hiver 2016 afin d'explorer les opportunités de redéveloppement du secteur. Ces terrains ont été identifiés au Schéma d'aménagement selon une vocation résidentielle et font partie de la banque de terrains en zone d'expansion urbaine et en zone d'expansion urbaine à long terme.

Depuis la désignation de cette vocation, le ministère des Transports a rehaussé les normes encadrant le développement résidentiel en bordure des autoroutes afin de minimiser les nuisances engendrées par les infrastructures de transport à proximité des lieux d'habitation. Ces nouvelles normes, qui nécessitent des zones tampons plus importantes ou encore l'aménagement de murs coupe-son, ne permettent plus de développer la fonction résidentielle de manière compétitive au sein du marché sherbrookoise.

Des discussions exploratoires avec le service d'urbanisme et Sherbrooke Innopole ont permis de cibler un besoin pour des terrains commerciaux lourds et para-industriels permettant l'implantation d'entreprises de production et de vente, mais aussi d'usages liés à la vente et la réparation d'automobiles, de véhicules récréatifs et de véhicules lourds.

Ce projet s'inscrit en continuité d'une série d'autres projets visant des usages semblables et ayant fait l'objet d'avis en 2016 (2016-04, 2016-05, 2016-06), mais ayant toutefois mené à des recommandations négatives en raison, entre autre, de leur faible accessibilité et visibilité.

## ANALYSE

Orientation	Positif	Négatif	Commentaire	Recommandation	Annexe
Assurer un équilibre des fonctions commerciales	X		<p>L'apport du projet se situe davantage à l'augmentation et l'amélioration de l'offre immobilière locative que celle de produits et services.</p> <p>Historiquement, les usages commerciaux-lourds et para-industriels ont souvent été relégués en périphérie, le long des artères marquant les entrées des villes.</p> <p>Cette orientation relevait davantage du réflexe que d'une réelle planification, la volonté étant alors de permettre à ces entreprises de bénéficier d'une vitrine tout en éloignant les nuisances générées de la zone urbanisée d'alors.</p> <p>Le développement urbain ayant depuis transformé plusieurs de ces secteurs autrefois périphériques en secteur urbanisés, les problèmes de nuisances qui en découlent affligent aujourd'hui les quartiers qui s'y sont depuis greffés.</p>	<p><i>Il est recommandé de limiter les usages permis conformément aux thématiques suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Véhicules automobiles et de plaisance</li> <li>• Véhicules lourds, récréatifs et machinerie agricole</li> <li>• Grossiste, entrepôts et centre de distribution avec vente et salle de montre</li> <li>• Industries légères avec vente au détail ou salle de montre</li> </ul> <p><i>Il est recommandé de limiter les thématiques aux secteurs identifiés selon le plan présenté en annexe.</i></p>	Voir carte 1 et 2

		<p>La gestion des usages commerciaux lourds et para-industriels nécessitera une réflexion et une stratégie approfondies, mais également des espaces viables et structurants pouvant accueillir ce type d'entreprises.</p>		
		<p>Pour l'instant, quelques constats peuvent alimenter notre réflexion :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'augmentation et la diversification des entreprises commerciales-industrielles : nous observons depuis quelques années une augmentation des projets intégrant la fonction commerciale et industrielle. Ces projets visent souvent un concept leur permettant d'offrir un service flexible et personnalisé, mais également une expérience de consommation distincte;</li> <li>• Les secteurs susceptibles d'accueillir ce type d'entreprise arrivent à saturation et ne répondent pas aux besoins de plusieurs entreprises : le Schéma d'aménagement identifie deux zones à vocation commerciale-industrielle, soit la portion ouest de l'autoroute 55 dans l'arrondissement de Brompton et les terrains en bordure de l'autoroute 55 à l'entrée du secteur Deauville. Bien que la zone située dans le secteur Deauville possède toujours des terrains disponibles, la discontinuité du cadre bâti et le manque de cohérence entre les différentes entreprises qui y sont implantées nuisent à son attractivité auprès des entreprises grand public. Le secteur situé à l'entrée de l'Arrondissement de Brompton, quant à lui, arrive à saturation.</li> <li>• L'absence d'alternatives viables constitue un frein à la relocalisation d'entreprises problématiques : certaines entreprises nécessitent des besoins d'espace et de visibilité spécifiques. L'absence d'alternatives à leur site actuel limite grandement leur capacité à prendre de l'expansion ou encore à se relocaliser;</li> <li>• Le statut quo nuit aux opportunités de redéveloppement urbain de nombreux secteurs : plusieurs terrains de grande qualité sont aujourd'hui occupés par des entreprises qui ne favorisent pas l'exploitation de leur plein potentiel. Le cas des concessionnaires Toyota, Dodge-Jeep-Chrysler et Honda, sur la rue King Ouest, est un exemple probant de terrains centraux n'étant pas utilisés à leur plein potentiel;</li> </ul>		

Établir une structure commerciale cohérente et productive sur l'ensemble du territoire	X	<p>Le site visé par la demande se situe en bordure de l'autoroute 55, ce qui lui confère une visibilité et une accessibilité optimale. L'aménagement d'une bretelle d'accès supplémentaire viendrait consolider l'accès automobile et permettrait de dévier une partie du transit de véhicules lourds.</p> <p>Bien que le type d'entreprise ciblé offrirait peu de complémentarité à la structure commerciale du secteur, l'objectif recherché est de créer de toute pièce un secteur dont l'identité et la vocation encourageraient la complémentarité des entreprises qui s'y installent.</p> <p>La capacité d'interception du site est elle aussi optimale, située en périphérie du périmètre urbain, mais également près des principaux axes de transports locaux et régionaux et du parc industriel régional de Sherbrooke.</p> <p>La superficie des terrains visés permettrait, à terme, d'attirer un nombre d'entreprises suffisant pour assurer le positionnement et la viabilité du secteur à l'échelle de la ville.</p>	<i>Aucune recommandation</i>	
Favoriser l'aménagement d'établissements commerciaux qui s'intègrent bien dans le milieu et qui sont attractifs pour le consommateur	X	<p>La proximité du secteur avec le quartier résidentiel au nord-ouest fait planer le risque d'y générer des nuisances. L'instauration de normes visant à limiter celles-ci sera donc essentiel à la réussite du Parc d'affaires.</p> <p>De plus, la multiplication des usages augmente le risque de confusion sur la vocation et l'identité du Parc d'affaires, ce qui diminuerait son attractivité et générerait des problématiques semblables à celles observées en bordure de l'autoroute 55 à l'entrée du secteur Deauville.</p>	<p><i>Il est recommandé d'assurer l'intégration du Parc d'affaires au quartier environnant en appliquant des normes d'aménagement visant à minimiser les risques de nuisances;</i></p> <p><i>Il est recommandé d'assurer l'harmonisation architecturale du secteur à l'aide du règlement de zonage, mais également d'étudier l'opportunité d'y instaurer un PIIA.</i></p>	
Encourager l'activité socioculturelle comme facteur d'achalandage et de reconnaissance		<i>Non pertinent dans le cadre de l'avis;</i>	<i>Aucune recommandation</i>	
Contribuer à une activité respectueuse de l'environnement		<i>Non pertinent dans le cadre de l'avis;</i>	<i>Aucune recommandation</i>	
Intégrer davantage l'innovation technologique et commerciale dans les pratiques d'affaires		<i>Non pertinent dans le cadre de l'avis;</i>	<i>Aucune recommandation</i>	

---

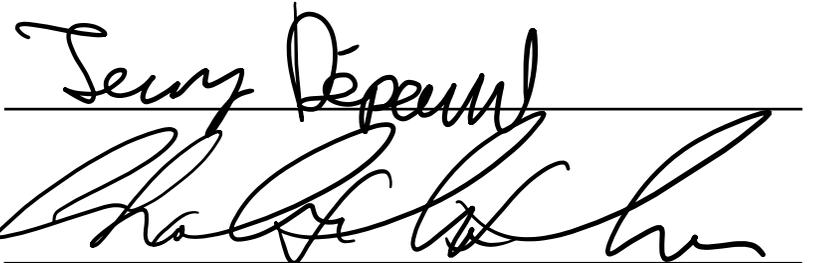
## RECOMMANDATION

- Considérant l'évolution observée dans le secteur des entreprises commerciales-industrielles;
- Considérant que plusieurs activités commerciales lourdes et para-industrielles se retrouvent aujourd'hui dans des secteurs urbanisés;
- Considérant les impacts négatifs que peuvent avoir ces activités dans leur voisinage, tant au niveau des nuisances que de l'optimisation de l'utilisation du territoire urbanisé;
- Considérant que les sites identifiés au Schéma d'aménagement pour accueillir les entreprises commerciales-industrielles ne répondent plus aux besoins des entreprises;

Commerce Sherbrooke recommande de donner suite à la demande du requérant d'amender le Schéma d'aménagement et le règlement de zonage afin de permettre la création d'un Parc d'affaires commercial-industriel, à la condition que la planification du site réponde aux prérogatives suivantes :

- Le caractère d'entrée de ville fasse parti des préoccupations dans le design et l'aménagement du site;
- Les nuisances associées aux activités du Parc d'affaires seront limitées dans les zones résidentielles voisines;
- Les usages seront limités 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;
- Les usages seront permis selon le plan présenté par le Groupe Laroche en annexe;
- Un cadre réglementaire assurera la cohésion architecturale et la vocation du Parc d'affaires;

Préparé par Jérémy Dépault,  
Directeur de l'analyse stratégique  
pour Commerce Sherbrooke



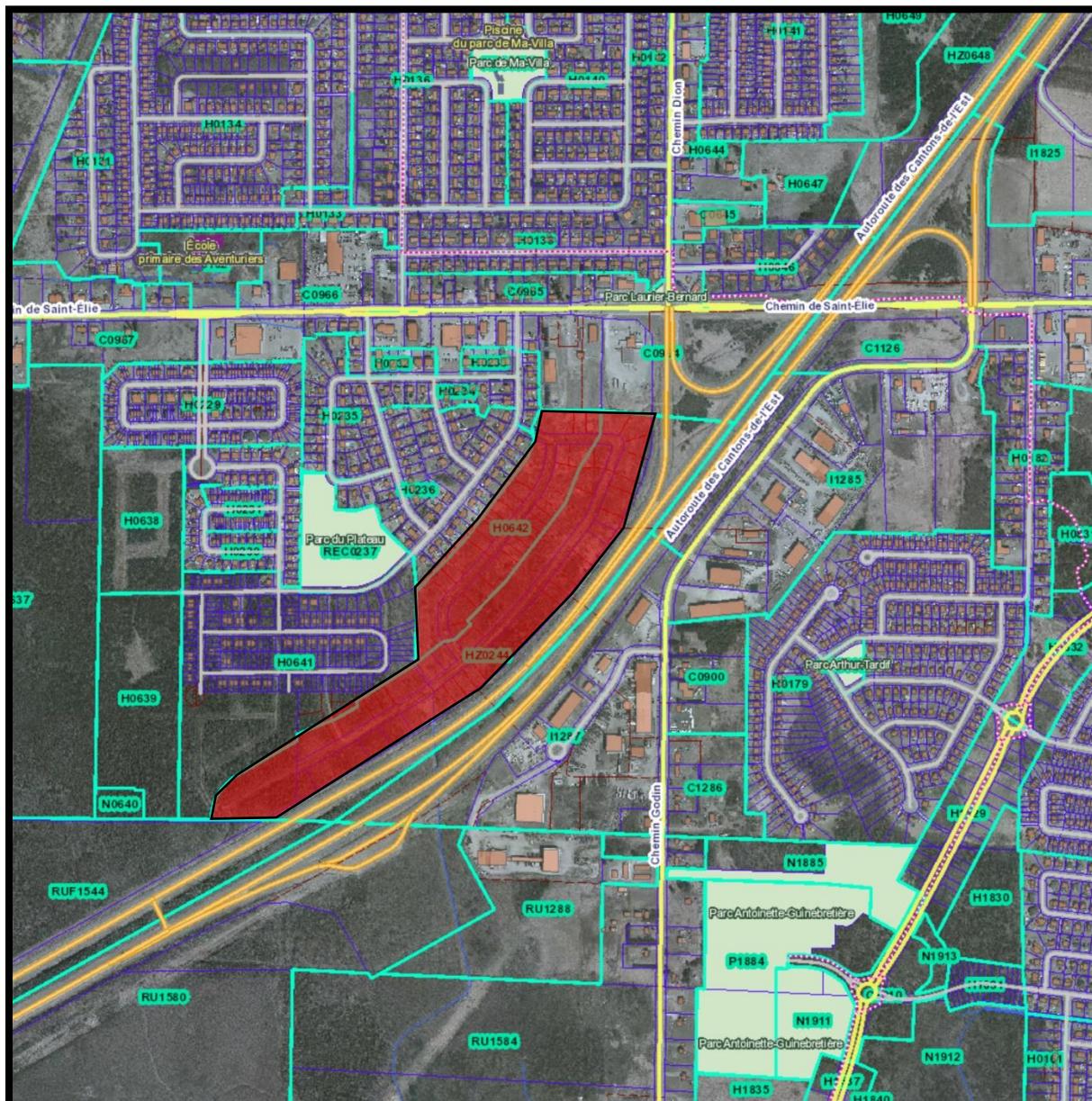
Handwritten signature of Jérémy Dépault, Director of Strategic Analysis for Commerce Sherbrooke, written over a horizontal line.

Approuvé par Charles-Olivier Mercier,  
Directeur général de Commerce Sherbrooke

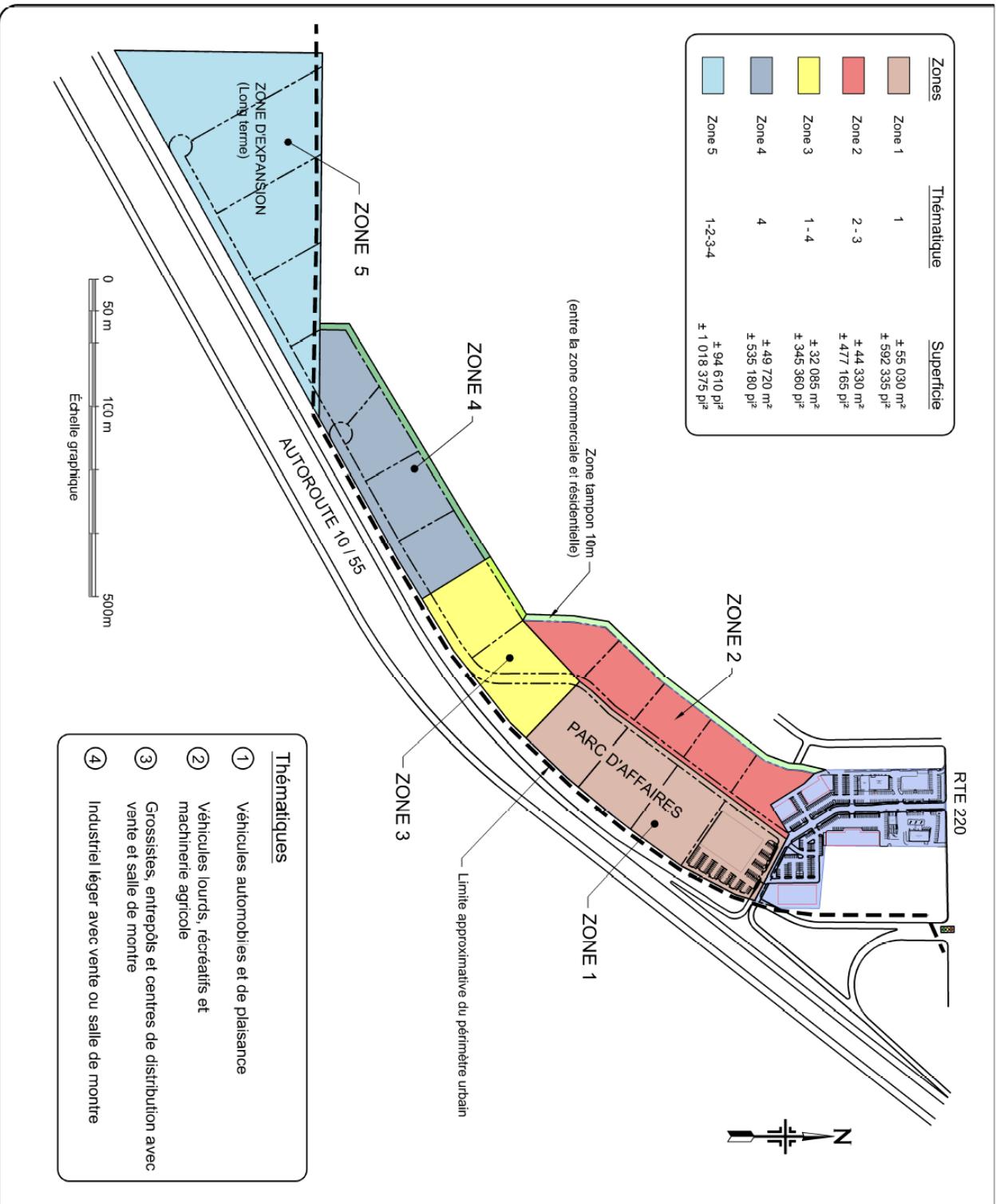
Présenté et adopté au C.A.  
de Commerce Sherbrooke  
lors de la séance du 16 octobre 2018;

# Avis – 2018-11 – Annexe

Carte 1 : Localisation du projet



**Carte 2 : Configuration du projet**



**Note:**  
Validation réglementaire à compléter

**PLAN DE LOCALISATION**  
SHERBROOKE

**POUR DISCUSSION**

NO	REFERENCES	NO

**CONSULTE M<sup>MD</sup> Urbanisme**

**PARC D'AFFAIRES SHERBROOKE**

PROJET: **PARC D'AFFAIRES SHERBROOKE**

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

DESSINÉ PAR:	PROJETÉ PAR:
S. Cerninara Tech.	M. Dupras, Urb.
VÉRIFIÉ PAR:	APPROUVÉ PAR:
E. Laroche	M. Laroche
ÉCHELLE:	DATE:
Géographique	15 Avril 2016
FICHIER DAO:	PLAN NO:
QSESite-Commercial-Option7.dwg	Option 7