TRANSFERT
Environnement et Société

COMPTE RENDU

Rencontre de concertation avec le voisinage et la communauté tenue le 25 mai 2021

Présenté à M. Éric Laroche
Vice-président – Groupe Laroche

Projet de parc d'affaires de Sherbrooke

MISE EN GARDE

Le présent document contient la liste des questions et des commentaires formulés par les personnes à la rencontre de la démarche de concertation avec le voisinage et la communauté pour le projet de parc d'affaires de Sherbrooke du Groupe Laroche tenue le 25 mai 2021, de 18 h 30 à 20 h 40. Le contenu ne reflète pas nécessairement les points de vue de l'équipe du Groupe Laroche. Les questions et commentaires sont listés dans l'ordre chronologique qu'ils ont été exprimés. Les répétitions et similitudes sont donc volontaires. Les réponses fournies sont des résumés à titre indicatif et ne peuvent être considérées comme les paroles textuelles (citations) de la direction du Groupe Laroche ou des personnes qui ont participé à la rencontre.

MISE EN CONTEXTE

- Date de l'événement : Mardi 25 mai 2021
- Durée : de 18 h 30 à 20 h 40
- Lieu : Visioconférence
- Nombre de personnes ayant participé à la rencontre : 28 personnes

MOT DE BIENVENUE ET DÉROULEMENT DE LA RENCONTRE

M. Bourgeois, président de Transfert Environnement et Société, souhaite la bienvenue aux participants. M. Bourgeois informe ensuite les participants des modalités techniques pour participer à la rencontre à l'aide de la plateforme Zoom.

M. Bourgeois invite Mme Anik Pouliot, directrice de projets chez Transfert Environnement et Société, à se présenter brièvement. Mme Pouliot mentionne aux participants qui ne s'étaient pas inscrits auprès du Groupe Laroche de faire parvenir leur adresse courriel afin qu'on puisse leur faire parvenir la documentation pour la suite de la démarche.

M. Bourgeois cède ensuite la parole à M. Laroche, vice-président du Groupe Laroche qui souhaite à son tour la bienvenue aux participants et les remercie de leur présence à cette démarche de concertation pour le projet. M. Laroche mentionne que la pandémie les a également obligés à réaliser cette démarche en virtuel, même s'ils préféraient le faire en présentiel. Il ajoute que l'objectif de la rencontre est de dialoguer, d'entendre les préoccupations citoyennes et de poursuivre les discussions entamées afin de bonifier le projet et de trouver un consensus sur les mesures de mitigation qui pourront être mises en place.

M. Bourgeois présente ensuite le mandat de Transfert Environnement et Société :

- Proposer une démarche d'intelligence collective qui vise la recherche de solutions concertées et durables
- Bien documenter les questions et les préoccupations citoyennes
- Produire des comptes rendus des échanges et veiller au suivi des questions en suspens

Il ajoute que Transfert Environnement et Société assure également le rôle de gardien du processus de participation publique, autant dans la facilitation que dans la démarche. M. Bourgeois présente ensuite les valeurs de groupe et règles de fonctionnement pour les périodes d'échanges et de discussion.

M. Bourgeois poursuit en présentant la proposition pour le déroulement de la rencontre :

- Accueil et tour technique
- Mot de bienvenue et présentation des intervenants
- Présentation sommaire de la démarche de concertation
- Discussion : les attentes face à la démarche
- Présentation : Où en est le projet ?
- Discussion
- Détails sur les prochaines étapes
- Fin de la rencontre

PRÉSENTATION SOMMAIRE DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION

M. Bourgeois souligne deux points importants dans le cadre de cette démarche. Tout d'abord, afin de faire place à la démarche de concertation avec le voisinage et la communauté, la procédure de modifications à la réglementation municipale est mise en pause actuellement. Également, l'approche présentée ce soir s'appuie sur les préoccupations recueillies lors de la consultation publique du Groupe Laroche et de la consultation écrite de la Ville l'hiver dernier.

M. Bourgeois poursuit en présentant les objectifs de la démarche de concertation du voisinage :

1. Faire une mise à jour du projet, prendre acte des préoccupations exprimées lors des consultations de l'hiver et donner suite aux échanges directs entre le voisinage et le Groupe Laroche. Témoigner de la recherche de solutions aux enjeux soulevés, entendre le voisinage et identifier les questions pour lesquelles le travail doit se poursuivre.
2. Poursuivre le dialogue par une démarche d'intelligence collective animée par un tiers neutre afin d'élaborer les différents scénarios possibles pour l'insertion dans le milieu existant et travailler à la recherche de consensus.
3. Permettre un dialogue productif, transparent et qui vise le développement de pistes de solutions « gagnant-gagnant-gagnant **»** (voisinage — initiateur – vitalité économique régionale) et en communiquer les conclusions aux autorités municipales et à la communauté.

M. Bourgeois effectue ensuite la présentation de la démarche de concertation avec le voisinage et la communauté proposée pour discussion qui inclut trois rencontres en mode virtuel :

> **1re rencontre citoyenne le 25 mai** : présentation du projet et de la démarche ;
> **2e rencontre citoyenne le 8 juin** : discussions en petits groupes avec des personnes-ressources sur les enjeux de cohabitation ;
> **3e rencontre citoyenne le 22 juin** : présentation des scénarios élaborés par le voisinage, discussions sur les scénarios citoyens et priorisation des scénarios favoris.

Les comptes rendus des rencontres seront produits et mis en ligne au www.groupelaroche.com/parc-daffaires ainsi que les enregistrements vidéo des rencontres. M. Bourgeois ajoute qu'un rapport d'activités sera rendu public et un comité de suivi, composé de représentants du voisinage, sera mis en place afin d'assurer un suivi du développement du projet.

Période d'échanges : les attentes face à la démarche

M. Bourgeois présente ensuite l'objectif de la première période d'échanges qui se veut un temps pour poser des questions au sujet de la démarche du Groupe Laroche.

QUESTION ET/OU COMMENTAIRE	RÉPONSE OU RÉACTION
Intervention 1.	
Ayant été présente à la première consultation et représentant Synergie Saint-Élie, je trouve la démarche très positive, même si c'est particulier qu'elle soit faite sur Zoom. Je suis bien contente que cette démarche puisse se faire puisque je pense qu'elle est nécessaire pour ce projet.	
Intervention 2.	
Dans le clavardage : Le bruit est un enjeu très important.	M. Laroche mentionne qu'un acousticien sera présent à la deuxième rencontre afin de répondre aux questions des citoyens sur les normes de bruit et les mesures d'atténuation possibles.
Intervention 3.	
Je trouve cette démarche très intéressante et je trouve que c'est excellent de la part du Groupe Laroche comme relation de bon voisinage. Cependant, je mentionne avoir entendu des craintes au niveau du bruit et de l'éclairage en soirée et la nuit. La démarche est très rassurante puisque les citoyens pourront proposer différentes mesures ou différentes hypothèses.	
Intervention 4.	
En étant une citoyenne directement touchée par le projet, je suis rassurée de savoir qu'on sera entendu de cette façon. Je remercie le Groupe Laroche de nous permettre de discuter du projet avec vous afin de trouver des solutions « gagnants-gagnants ».	
Intervention 5.	
Je suis surtout présent pour écouter, mais je trouve intéressant que vous ayez pris connaissance de la consultation que la Ville de Sherbrooke a réalisée puisque de bonnes idées et pistes de solutions avaient été proposées. J'ai confiance en l'accueil que vous faites pour les citoyens pour qu'on puisse arriver à un projet intéressant.	

M. Bourgeois ajoute que dans une démarche comme celle-là, il est important de se faire confiance. Il pourra également y avoir une évaluation de la satisfaction de la participation du voisinage dans le processus de consultation.

PRÉSENTATION : OÙ EN EST LE PROJET ?

M. Bourgeois cède la parole à M. Laroche qui présente la mise à jour du projet de parc d'affaires de Sherbrooke. M. Laroche mentionne tout d'abord qu'il est content de constater qu'il y a une bonne réception du voisinage par rapport à cette démarche.

M. Laroche rappelle que la présentation plus détaillée du projet réalisée en janvier est disponible en ligne et présente brièvement le projet et les démarches de planification de celui-ci (voir p. 15 de la présentation à l'Annexe I).

M. Laroche effectue ensuite un rappel de l'évolution du projet depuis les 10 dernières années à la suite de changements de normes et de lois ou encore afin d'intégrer les préoccupations citoyennes soulevées :

- Maintien du sentier de motoneige/VTT qui sera déplacé en bordure d'autoroute ;
- Modifications à l'aménagement proposé pour intégrer les nouvelles normes plus sévères ;
- Nouvelles normes de compensations au ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC) ;
- Le coût des infrastructures municipales doit maintenant être défrayé par le développeur en amont de la

construction du projet ;
- Zone tampon de 5 à 10 mètres.

M. Laroche précise ensuite certains points concernant divers éléments du projet :

- Circulation :
  - L'étude de circulation complète est disponible sur le site Web du Groupe Laroche ;
  - Proposition d'un carrefour giratoire simple ;
  - Aucun lien routier entre le quartier résidentiel et le parc d'affaires ;
  - Aucun retour de véhicules possible du parc d'affaires vers le chemin St-Élie ;
  - L'objectif est d'augmenter la fluidité automobile du secteur.
- Éclairage :
  - Le projet répondra aux normes de la Réserve de ciel étoilé du Mont-Mégantic pour réduire la pollution lumineuse.
- Normes d'aménagement :
  - Normes strictes ;
  - Percolation des eaux de pluie ;
  - Nombreux ilots de verdure dans les stationnements ;
  - Diminution des eaux de ruissèlement.
  - Aménagement paysagers requis
- Couvert forestier :
  - Préservation de 10 à 15 % d'espaces verts ;
  - Plantation d'arbres prévue dans les emprises et bordures de rue ;
- Milieux humides :
  - L'étude de caractérisation des milieux naturels réalisée par Envirosol est disponible sur le site Web du Groupe Laroche ;
  - Un seul milieu à valeur écologique importante qui sera conservé en intégralité : le ruisseau Dorman.
  - Une démarche d'évitement, de minimisation et de compensation des milieux naturels est présentement en cours avec le MELCC.
- Zone tampon :
  - Bande de 10 mètres prévue entre la zone commerciale et résidentielle (la réglementation demande de 5 m à 10 m) ;
  - Engagement du Groupe Laroche à planter des arbres matures dans les zones clairsemées afin d'assurer l'homogénéité de la bande tampon.
  - Les niveaux de bruit des commerces sont limités à 45 dBA le jour et 40 dBA la nuit alors que le bruit autorisé pour des résidences en bordure d'une autoroute est de 55 dBA.
- Impacts positifs sur le milieu
  - Mise aux normes de la station d'épuration des eaux ;
  - Revenus de 3 M$ de taxes municipales annuelles potentielles ;
  - Création d'environ 1000 emplois ;
  - Etc.
  - M. Laroche précise également qu'un expert en immobilier sera présent comme personne-ressource à la prochaine rencontre pour répondre aux questions des citoyens sur les impacts sur la valeur des propriétés.

Pour plus de détails sur le projet, voir la présentation disponible à l'Annexe I.

Période d'échanges

M. Bourgeois présente ensuite l'objectif de la première période d'échanges qui se veut un temps pour poser des questions au sujet de la mise à jour du projet de parc d'affaires du Groupe Laroche.

QUESTION ET/OU COMMENTAIRE	RÉPONSE OU RÉACTION
Intervention 5.	
Dans le clavardage : À titre d'exemple : un réfrigérateur en opération = 55 dBA.	
Intervention 6.	
Dans le clavardage : est-ce qu'un mur coupe-son pourrait être envisageable ? Un mur coupe son et de protection pour éviter le passage du son d'une zone à l'autre.	M. Bourgeois précise que ce point sera apporté par Mme Pouliot lors de la présentation des scénarios qui seront considérés dans les prochaines étapes.
Intervention 7.	
Je veux être certain de bien comprendre un élément du projet. Lorsque les gens arriveront de l'autoroute 10, ils emprunteront le carrefour giratoire pour se diriger dans la zone commerciale et pourront se rendre dans le développement situé à l'arrière ?	Lorsque les gens iront vers Magog, ils seront obligés d'emprunter le carrefour giratoire et auront l'option d'aller vers le projet commercial ou de continuer vers Magog. Il est important de noter qu'il n'y aura pas de retour possible vers le Chemin de Saint-Élie.
Je suis préoccupé puisque dans le développement résidentiel derrière le projet, on observe une grande circulation et des enjeux de vitesse sur la rue des Perles pour se rendre sur la route 220 puisque tous ces résidents qui souhaitent aller vers Sherbrooke doivent prendre la rue des Perles. Ce n'est pas possible de faire une sortie pour ces résidents et réduire la circulation dans ce secteur ?	M. Laroche précise qu'il n'y aura pas de circulation entre la rue des Perles et le parc d'affaires. M. Bourgeois résume que des enjeux de la fluidité de la circulation (vitesse et sécurité) sont observés actuellement et que cet enjeu sera discuté lors de la prochaine rencontre puisqu'il est en lien avec l'ajout du projet. Des scénarios pourront aussi être proposés par les citoyens lors d'une prochaine rencontre.
Est-ce que la Ville de Sherbrooke a l'intention de repaver la rue des Perles ?	M. Bourgeois mentionne que ces préoccupations sont prises en note, mais ne concerne pas directement le développement du parc d'affaires du Groupe Laroche.
Réponse de M. Julien Lachance, conseiller municipal : non il n'est pas prévu de repaver la rue des Perles, mais nous sommes préoccupés par la sécurité et la vitesse sur la rue des Perles.	
Intervention 8.	
Dans le clavardage : Pour adresser votre préoccupation ou plainte à la Ville de Sherbrooke, appelez au 819 821-5858.	
Intervention 9.	
Dans le clavardage : Pour le calcul de la norme, le 45 dBA est calculé à quelle distance de l'émetteur du bruit ?	
Intervention 10.	
Dans le clavardage : J'imagine que c'est chez les voisins. À titre d'exemple, une conversation normale génère 60 dBA ; 50 dBA = moitié de l'intensité de 60 dBA ; 40 dBA = quart de l'intensité de 60 dBA.	
Intervention 11.	

QUESTION ET/OU COMMENTAIRE	RÉPONSE OU RÉACTION
Je vous mentionne qu'une question fut soulevée dans le fil de discussion à propos de la question du 45 dBA : à quelle distance de l'émetteur de bruit est-il mesuré ? Est-ce qu'il est mesuré à 10 mètres des bâtiments, sur les terrains des résidents voisins ? Quelles sont les normes en ce sens ?	M. Laroche mentionne qu'il n'a pas la réponse exacte à cette question, mais le spécialiste acousticien pourra répondre à cette question lors de la prochaine rencontre.
Pensez-vous que ce développement pourrait avoir un impact sur l'utilisation du viaduc ? Je pense notamment aux gens qui arriveront de Montréal et qui voudront accéder à votre secteur commercial. Est-ce que des mesures d'atténuation seront mises en place, mis à part le feu de circulation pour tourner à gauche en direction de l'autoroute qui sera très court ?	M. Laroche précise que plusieurs études d'impact sur la circulation liée au projet ont été réalisées. Toutes les mesures proposées, soit la voie additionnelle pour tourner à gauche, la voie pour tourner à droite, l'ajout d'une voie supplémentaire sur le viaduc répondent à cette augmentation de circulation estimée. Les spécialistes qui seront présents à la prochaine rencontre pourront répondre plus précisément à vos questions sur ce sujet.
Intervention 12.	
Est-ce qu'il est envisageable d'augmenter la zone tampon entre le parc d'affaires et le quartier résidentiel au-delà des 10 m règlementaires ? Je comprends le coût supplémentaire, mais il me semble que ça pourrait aider à diminuer le bruit puisque 10 mètres semblent peu, malgré les normes. Je crois que ça pourrait sécuriser des gens.	M. Laroche mentionne qu'actuellement, le 10 mètres correspond au maximum de la règlementation actuelle. Nous vous proposerons bientôt une démarche pour savoir comment vous imaginez cette bande tampon et il n'y aura pas de mauvaise proposition. Cette démarche permettra de mieux cerner les préoccupations importantes du voisinage afin de trouver des solutions.
Intervention 13.	
Dans le clavardage : Il est certain que 55 dBA de façon spontanée et temporaire peut paraitre peu, mais il faut considérer que ce bruit sera constant et continu.	
De plus, l'hiver il n'y aura plus de feuilles, est-ce que la zone tampon sera vraiment utile pour réduire le bruit des motoneiges ? Je pense que cette zone tampon perdra beaucoup de son efficacité en hiver. J'appuie l'idée d'un mur coupe-son qui pourrait être fait de manière naturelle ou autre.	M. Laroche rappelle que le déplacement de la piste de motoneige vers l'autoroute pour l'éloigner des résidences est un point positif à retenir. Évidemment, les arbres perdront leurs feuilles, donc il risque effectivement d'y avoir un impact sur ce point. Il faut aussi considérer que les nouveaux bâtiments qui seront construits seront sans doute plus efficaces en termes d'écran de bruit que les arbres avec des feuilles. L'expert pourra nous éclairer à ce sujet lors de la prochaine rencontre. Concernant le mur antibruit, il y a effectivement des avantages, mais également des inconvénients. Ce sont des infrastructures onéreuses et nous devrons couper les arbres de la bande tampon si on souhaite ériger un mur antibruit.

J'ai de la difficulté à saisir ce que vous dites, je ne vois pas comment les bâtiments permettront de faire un meilleur écran sonore qu'un boisé puisque les bâtiments créés un vide et le son voyage donc plus rapidement. Je ne pense pas que le bruit s'arrêtera à la hauteur des bâtiments, il va s'en doute les contourner. Peut-être que les bâtiments pourraient être collés davantage pour créer une sorte d'écran pour le son ? Actuellement, en observant comment les bâtiments sont disposés sur le plan, je ne vois pas comment les bâtiments peuvent créer un écran pour le son ni la lumière.	M. Bourgeois mentionne que les points discutés pourront être abordés avec l'acousticien le 8 juin prochain et invite M. Laroche à partager les préoccupations et commentaires soulevés à l'acousticien afin qu'il puisse bien y répondre lors de la prochaine rencontre. M. Laroche ajoute que ces préoccupations sont bien entendues. Nous n'avons pas toutes les réponses actuellement, mais nous trouverons les réponses et les meilleures solutions.
Intervention 14.	
Dans le clavardage : Présentement, l'autoroute est déjà bruyante, si on coupe la plupart des arbres, le volume augmentera. C'est un enjeu très important. Le mur anti-son serait génial.	M. Bourgeois précise que cette question pourra être discutée avec l'acousticien lors de la prochaine rencontre.
Intervention 15.	
Dans le clavardage : Selon les informations de ce soir, 55 dBA dépasse les normes permises. Le Ministère ne l'autoriserait pas pour les commerces de ce projet.	
Dans le clavardage : Il est sûr que cette bande de 10 mètres n'est pas très étoffée : il faudrait voir jusqu'à quel point la proposition du groupe Laroche de planter de nouveaux arbres contribuera à étouffer le bruit en provenance de leur projet (et de l'autoroute). Est-ce que les espèces qui seront replantées seront des conifères ?	M. Laroche mentionne qu'il s'informera auprès d'un expert pour connaitre les espèces d'arbres les plus efficaces pour atteindre les objectifs. M. Laroche avait pensé au départ prendre des arbres déjà en place à proximité et de les déplacer dans la zone tampon, en fonction des recommandations des experts.
Intervention 16.	
Notre préoccupation majeure est le bruit, l'éclairage en soirée et la hausse de circulation automobile dans le secteur. Actuellement, la circulation durant les heures de pointe est très complexe, donc j'ai un doute concernant l'augmentation de la circulation liée ce projet. La valeur de nos propriétés est également une préoccupation. Concernant le bruit, j'ai de gros doutes sur la zone tampon puisqu'actuellement, nous entendons très clairement le bruit des commerces ou usines présents sur le Chemin Godin. Cette situation est pire lorsque le vent est en direction de nos résidences et que le taux d'humidité est élevé puisque nous entendons même le train qui circule à Rock Forest. J'ai peu confiance que le parc d'affaires ne produira pas de bruit et c'est une grande préoccupation pour moi. Je vais avoir besoin d'un argument solide pour me convaincre que ce projet ne génèrera pas plus de bruit.	M. Bourgeois mentionne qu'on observe un consensus parmi les participants sur la question du bruit et que ce commentaire sera pris en considération.

Intervention 17.	
Dans le clavardage : à qui appartiendra la zone tampon et qui sera responsable de son entretien dans le temps (arbre mort ou autre). Afin d'éviter que 5 ans après la construction ce soit un champ.	
Intervention 18.	
Dans le clavardage : Selon le projet du groupe Laroche, il y aurait une servitude imposée aux commerces à ce sujet. Il faudra voir la rédaction de cette servitude (notarié et enregistrée).	
Intervention 19.	
Dans le clavardage : Pouvons-nous ériger des bâtiments en continu qui constituerait un mur anti-son.	
Intervention 20.	
Dans le clavardage (commentaire sur l'intervention précédente) : suggestion intéressante sinon, trouver un moyen de pallier l'absence de bâtiment pour couper le son.	
Intervention 21.	
Il serait intéressant de céder la zone tampon aux propriétaires résidentiels pour assurer un entretien adéquat pour les résidents.	
Intervention 22.	
Dans le clavardage : Selon l'INSPQ, un boisé naturel coupe 1 à 3 dBA, un mur antibruit coupe 5 à 12 dBA.	M. Bourgeois mentionne qu'effectivement, pour avoir participé à de nombreuses consultations publiques ayant des enjeux de bruit, étonnamment les boisés naturels n'ont pas une grande capacité de réduction sonore, même si c'est tout de même plus efficace que de ne pas en avoir. D'où la nécessité de trouver d'autres alternatives pour minimiser et atténuer les impacts sonores du projet.
Intervention 23.	
Dans le clavardage : L'hiver, les résidents sont dans leur résidence. Les sons sont moins dérangeants en hiver. Donc, les arbres auront des feuilles en été. De plus, les tests de son se font toujours en été par les firmes d'experts.	
Dans le clavardage (commentaire sur l'intervention précédente) : L'hiver je suis régulièrement dehors, mes fenêtres sont régulièrement ouvertes, pour dormir ou aérer, sans oublier le printemps et l'automne où il n'y a pas de feuilles et que les gens sont dehors.	
Intervention 24.	
Dans le clavardage : Si la servitude légale impose cet entretien aux commerces, les frais d'entretien de cette bande leur incombent. Si cette zone est cédée aux propriétaires résidentiels, les frais leur seront refilés, et à moins de leur imposer une servitude, rien n'empêcherait un propriétaire de ne pas l'entretenir (pour sauver sur leurs frais).	

<table>
<tr><td colspan="2">Intervention 25.</td></tr>
<tr><td>Au début du projet, si je ne me trompe pas, vous désiriez poursuivre les développements résidentiels. J'ai toujours pensé que votre projet était résidentiel et que vous n'alliez pas faire de zone commerciale dans ce secteur. Je vous propose de reconsidérer cette option qui permettrait de rendre la circulation plus fluide pour la rue des Perles.</td><td>M. Bourgeois suggère au participant de participer aux deux prochaines rencontres puisqu'elles serviront justement à tenir ces discussions et proposer des scénarios et possibilités au Groupe Laroche afin que le projet soit bonifié. Les éléments mentionnés devancent les prochaines rencontres.
M. Laroche ajoute qu'un projet résidentiel a déjà été analysé et les usages permettent le développement de ce type de projet. Cependant, le Groupe Laroche juge que ce n'est pas la meilleure option pour le voisinage et le développement du secteur puisqu'il y aura d'autres mesures d'atténuation de bruits à mettre en place et ce qui impliquerait également davantage de coupe d'arbres. Nous ne sommes pas fermés à l'idée, nous préconisons actuellement un développement commercial, mais nous vous invitons à contribuer aux prochaines étapes de la démarche.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intervention 26.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dans le clavardage : Complément d'information pour l'atténuation du bruit :
- Mur antibruit – 5 à 12 dBA
- Buttes de terre antibruit : 5 à 12 dBA
- Édifices-écrans : jusqu'à 13 dBA
- Rangées multiples de végétaux :
o optimisée : 5 à 6 dBA
o naturelle : 1 à 3 dBA
o rangée d'arbres : 0 à 2 dBA
Source :
https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/2450_meilleures_pratiques_amenagement_effets_bruit_environnemental.pdf</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intervention 27.</td></tr>
<tr><td>Après avoir lu tous les commentaires dans le clavardage, certains proposaient même de créer un mur de bâtiments plus étanche, mais lorsqu'on va réfléchir aux solutions, qui sera responsable de déterminer la disposition des commerces ? Est-ce que ce sera les propriétaires des terrains ou le Groupe Laroche qui imposera des normes ? Par exemple, pour exiger que l'arrière des commerces à proximité des résidences n'aient pas de quai de chargement, etc.</td><td>M. Laroche mentionne que normalement, chacun des commerçants qui s'y établissent détermine leur propre norme d'implantation selon ses usages et sa logistique propre à chacun. M. Laroche ajoute que nous pouvons imaginer certaines règles plus génériques concernant les quais de chargement par exemple, nous pouvons effectivement encadrer certaines choses et c'est pour cette raison que nous vous laissons place pour imaginer les solutions qui pourraient être envisagées et déterminer ce qui est faisable ou non par la suite.</td></tr>
</table>

Actions de suivi :

- Vérification auprès d'un acousticien des questions en rapport aux normes et aux pratiques dans les mesures de niveaux sonores : par exemple, à quelle distance de la source de bruit les mesures sont-elles captées pour répondre à la norme de 45 dBA maximum ?
- Partager en amont, les préoccupations, questions et commentaires évoqués ce soir à l'expert en acoustique qui sera présent à la rencontre du 8 juin.

PRÉSENTATION DE L'EXERCICE PARTICIPATIF : ÉLABORATION DE SCÉNARIOS POUR LA BANDE TAMPON

M. Bourgeois cède la parole à Mme Pouliot qui présente l'exercice participatif qui vise l'élaboration de scénarios pour la bande tampon. Mme Pouliot mentionne que les cinq scénarios d'abord mis au jeu ont été élaborés à partir des propositions actuelles et des idées évoquées dans les derniers mois à travers les consultations et les échanges avec le voisinage.

Tous les participants auront la possibilité de proposer un scénario lors de la rencontre du 22 juin. Les personnes-ressources présentes lors de la rencontre du 8 juin pourront aider les participants à développer leur scénario. Un gabarit modèle sera envoyé par courriel afin que chacun puisse mettre en forme sa proposition.

Anik Pouliot, présente les 5 exemples de scénarios qui sont mis au jeu au départ pour susciter la réflexion.

Ces scénarios sont présentés aux pages 29 à 33 de la présentation à l'Annexe I.

Mme Pouliot présente les critères proposés qui serviront à comparer et évaluer les différents scénarios et invite les participants à échanger sur ces critères.

Période d'échanges

QUESTION ET/OU COMMENTAIRE	RÉPONSE OU RÉACTION
Intervention 28.	
Dans le clavardage : À la lumière des questions soulevées ce soir, est-ce qu'on pourrait ajouter le scénario du mur coupe-son ?	

Intervention 29.	
J'en comprends que le projet initial du Groupe Laroche est représenté par le scénario 5. Pourquoi le Groupe Laroche persiste à vouloir établir une zone commerciale au lieu d'établir un développement résidentiel comme prévu initialement et ainsi permettre des liaisons routières entre les développements.	M. Laroche rappelle que le Groupe Laroche croit qu'un développement commercial est la meilleure solution pour ce site localisé en bordure de l'autoroute. Le développement d'un quartier résidentiel nécessitera d'autres mesures d'atténuation de bruit en bordure d'autoroute, plutôt qu'en bordure des résidences. C'est possible de le faire, mais beaucoup plus dispendieux et nous ne pourrons pas doubler les mesures d'atténuation entre les résidences et entre l'autoroute et les résidences. Donc, la zone tampon devrait être coupée en totalité. M. Bourgeois mentionne qu'il pourrait être intéressant également de recevoir des scénarios sur la bande tampon, mais des scénarios peuvent également concerner d'autres enjeux (exemple : circulation).
Intervention 30.	
On parle beaucoup de la zone tampon de 10 mètres depuis le début, mais j'en comprends que 5 à 10 mètres est le minimum. C'est important comme nuance, lorsqu'on mentionne que 10 mètres est le maximum, c'est une question légale, mais également d'acceptabilité sociale. Je comprends qu'il y a des coûts pour le promoteur, mais il y a tout de même un impact sur notre vie qui est relativement majeur. Merci de clarifier que le 10 mètres est un minimum de la norme minimale de 5 à 10 mètres.	M. Laroche précise que la norme prévoit que la norme prévoit un minimum de 5 mètres et un maximum de 10 mètres, mais celle-ci peut varier selon le type d'usage. S'il y avait des usages plus lourds ou plus nuisibles, alors cette zone tampon pourrait être augmentée. Il y a toujours place à discussion, mais il ne faut pas oublier la notion économique également comme vous le mentionner.
Intervention 31.	
C'est la première fois que je vois le projet, donc je ne suis pas dans une phase où j'ai eu beaucoup de réflexions pour le moment, mais ça va venir.	M. Bourgeois rappelle que la démarche vise également à s'adapter donc je vous encourage à prendre le temps de bien regarder les critères proposés et nous pourrons revenir à la prochaine rencontre pour mieux les déterminer en fonction des commentaires que vous formulerez.

MOT DE LA FIN ET PROCHAINES ÉTAPES

Mme Pouliot présente les prochaines étapes de la démarche :

- Mise en ligne de la vidéo de la rencontre de ce soir dans les prochains jours
- 8 juin : prochaine rencontre en petits groupes avec des experts et des personnes-ressources pour répondre aux questions
- 14 juin : date limite pour faire parvenir les scénarios par les citoyens
- 22 juin : rencontre pour présenter les scénarios reçus, en discuter et les prioriser

QUESTION ET/OU COMMENTAIRE	RÉPONSE OU RÉACTION
Intervention 32.	
Est-ce que le Groupe Laroche pourrait élaborer sur le projet résidentiel initial et présenter un scénario différent du projet de parc d'affaires ? J'ai apprécié la rencontre et je serai présent à la prochaine.	M. Laroche invite le participant à proposer un scénario résidentiel. Ce projet avait déjà été planifié par le passé, mais il aimerait connaitre ce que le participant propose en termes de circulation entre autres. Économiquement, un quartier résidentiel est moins facile à réaliser, à moins d'augmenter la densité résidentielle de façon importante, ce que le Groupe Laroche ne souhaite pas, mais ce point pourra être discuté lors des prochaines rencontres.

M. Bourgeois invite M. Laroche à prendre la parole pour le mot de la fin. M. Laroche remercie les participants pour leur implication et leur contribution. Il mentionne que des démarches consultatives de ce type peuvent être insécurisantes pour des promoteurs après 10 ans de travail sur ce projet, donc l'objectif est de trouver des solutions gagnantes pour tout le monde. N'hésitez pas à soumettre vos propositions et elles seront toutes analysées sérieusement.

ANNEXE I

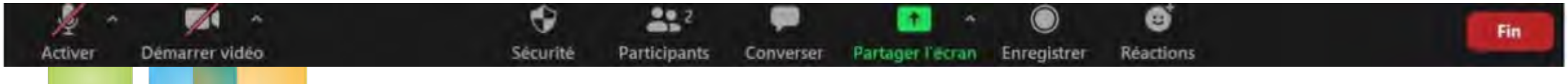
Présentation de la rencontre

BIENVENUE!
DÉBUT DE LA RENCONTRE : 18 H 30

Pour favoriser un bon déroulement

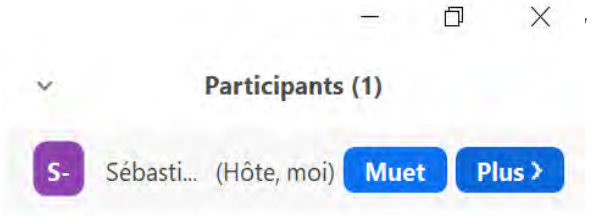
- S’installer dans un endroit calme
- Fermer vos micros lorsque vous n’intervenez pas
- Un tour technique du fonctionnement de Zoom sera effectué en début de rencontre

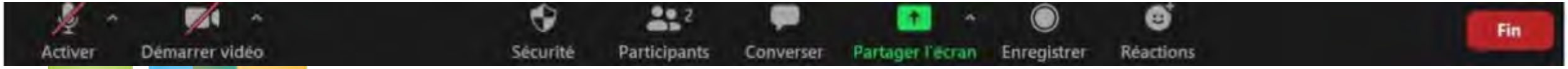
Désactivez/Activez votre micro et démarrez votre vidéo



TOUR TECHNIQUE (ORDINATEUR)

- Cliquez sur *Converser* pour ouvrir la boîte de clavardage
- Dans *Réactions*, cliquez sur la main levée ou le pouce levé pour réagir
- Cliquez sur *Participants* pour vous identifier (prénom et nom) afin que l'animateur puisse vous identifier





TOUR TECHNIQUE (AIDE)

Besoin d'aide? Adressez-vous à Anik Pouliot via la zone de clavardage en mode privé, par courriel apouliot@transfertconsult.ca ou par téléphone ou texto au (514) 743-9369

En cas d'échec de connexion, recliquez sur le lien Zoom

TRANSFERT
Environnement et Société

DÉMARCHE DE CONCERTATION AVEC LE VOISINAGE ET LA COMMUNAUTÉ

Projet de parc d'affaires de Sherbrooke du Groupe Laroche

Mai 2021

Rôle du consultant :

TRANSFERT
Environnement et Société

Notre mandat :

- Proposer une démarche d'intelligence collective qui vise la recherche de solutions concertées et durables
- Bien documenter les questions et les préoccupations citoyennes
- Produire des comptes rendus des échanges et veiller au au suivi des questions en suspens

Gardien du processus

Rencontre virtuelle : valeurs de groupe

J’échange en me respectant et en respectant les autres

Je prends ma place, toute ma place, mais juste ma place

Je lève la main pour prendre la parole

…

Déroulement de la rencontre

18 h 30	Accueil et tour technique
	Mot de bienvenue et présentation des intervenants
18 h 40	Présentation sommaire de la démarche de concertation
	Discussion : les attentes face à la démarche
19 h 15	Présentation : Où en est le projet ?
	Discussion
20 h 00	Détails sur les prochaines étapes
20 h 30	Fin de la rencontre

Poursuivre le dialogue

Pour faire place à la démarche de concertation avec le voisinage et la communauté la procédure de modifications à la réglementation municipale (usages et zonages autorisés) est mise en pause.

La démarche a été conçue à partir des préoccupations recueillies lors de la consultation publique du Groupe Laroche et de la consultation écrite de la Ville cet hiver.

LES OBJECTIFS

La démarche de concertation du voisinage vise à :

1. **Faire une mise à jour du projet**, prendre acte des préoccupations exprimées lors des consultations de l'hiver et donner suite aux échanges directs entre le voisinage et le Groupe Laroche. **Témoigner de la recherche de solutions** aux enjeux soulevés, **entendre le voisinage** et identifier les questions pour lesquelles le travail doit se poursuivre.
2. Poursuivre le dialogue par une **démarche d'intelligence collective animée par un tiers neutre** afin d'élaborer les différents scénarios possibles pour l'insertion dans le milieu existant et travailler à la recherche de consensus.
3. Permettre un **dialogue productif, transparent et qui vise le développement de pistes de solutions «gagnant-gagnant-gagnant»** (voisinage — initiateur – vitalité économique régionale) et en communiquer les conclusions aux autorités municipales et à la communauté.

Proposition pour discussion : Trois rencontres en mode virtuel

1re rencontre citoyenne le 25 mai : présentation du projet et discussion sur les préoccupations du voisinage, **présentation de la démarche** proposée et de l'exercice d'élaboration de scénarios pour la bande tampon.

2e rencontre citoyenne le 8 juin : discussions en petits groupes, questions/réponses avec des personnes-ressources sur les **enjeux de cohabitation** (usages, aménagement, sécurité, circulation, éclairage, bruit, impact sur la valeur des propriétés, verdissement, etc.).

3e rencontre citoyenne le 22 juin : présentation des scénarios élaborés par le voisinage pour la zone tampon, discussion sur les scénarios citoyens, prise de note des arguments pour/contre afin de bien documenter les préférences et les **enjeux d'insertion** et priorisation des scénarios favoris.

Pour chacune des rencontre un compte rendu avec des actions de suivi sera produit.
Les rencontres seront enregistrées. Le tout sera mis en ligne au **groupelaroche.com/parc-daffaires**

PAR LA SUITE

Rapport d'activités public et formation d'un comité de suivi

Un **rapport d'activités** sera rendu public. Il fera une synthèse des contributions citoyennes recueillies lors des démarches participatives publiques et privées, témoignera de l'évolution du projet et présentera une mise à jour de la proposition du Groupe Laroche en vue de la poursuite du processus d'approbation réglementaire.

Mise en place d'un **comité de suivi** afin d'associer le voisinage aux étapes futures de développement du projet et maintenir un dialogue communautaire à travers son aménagement.

PÉRIODE D'ÉCHANGE

LE PROJET

Le Groupe Laroche souhaite développer un parc d'affaires d'une superficie de 19 hectares à l'ouest de l'autoroute 10-55 et au sud du chemin Saint-Élie.

Le projet, en développement depuis 10 ans en collaboration avec la Ville de Sherbrooke et le ministère des Transports du Québec, propose d'accueillir des commerces et des industries légères aménagés en fonction d'un concept de vitrine autoroutière.

Une bande tampon végétalisée de 10 m serait préservée en bordure du quartier résidentiel et les abords du ruisseau Dorman seraient préservés.

Démarches de planification du projet

Passées

Collaboration avec Commerce Sherbrooke et les services d'urbanisme de la Ville de Sherbrooke pour identifier les **usages** compatibles avec la proximité du quartier résidentiel et appropriés à proximité de l'autoroute.

Travail avec le MTQ et la Ville pour redessiner les voies d'accès à l'autoroute et dessiner l'accès au futur parc d'affaires sans impact sur la **circulation** pour le quartier résidentiel.

Travail sur les propositions d'**aménagement** avec la Ville et divers consultants.

Présentes

Concertation avec le voisinage et la communauté pour poursuivre le dialogue sur les questions de cohabitation et d'insertion et faire évoluer le projet en vue de la reprise du processus de modification réglementaire.

Futures

Changement de **zonage**, ententes avec la Ville (infrastructures, plans et permis), planification de la réalisation du projet.

Comité de suivi avec le voisinage et la communauté pendant la construction et la mise en œuvre du parc d'affaires.

Zone commerciale: concept de vitrine autoroutière

Les usages demandés sont :

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

Grossistes, entrepôts et centres de distribution avec vente et salle de montre

Industriel léger avec vente ou salle de montre

Le manque d'espace bien structuré pour ces types d'usages est reconnu. Les usages ont été sélectionnés en collaboration avec Commerce Sherbrooke et les services municipaux avec l'objectif d'identifier les besoins du développement économique régional compatibles avec la proximité du quartier résidentiel.

Plusieurs évolutions du projet depuis 10 ans

Sentier de motoneige

Éclairage

Couvert forestier

Normes d'implantation

Infrastructures municipales

Zone tampon

Circulation

Étude réalisée par

CIMA+

Solutions identifiées en collaboration avec le MTQ et la Ville.

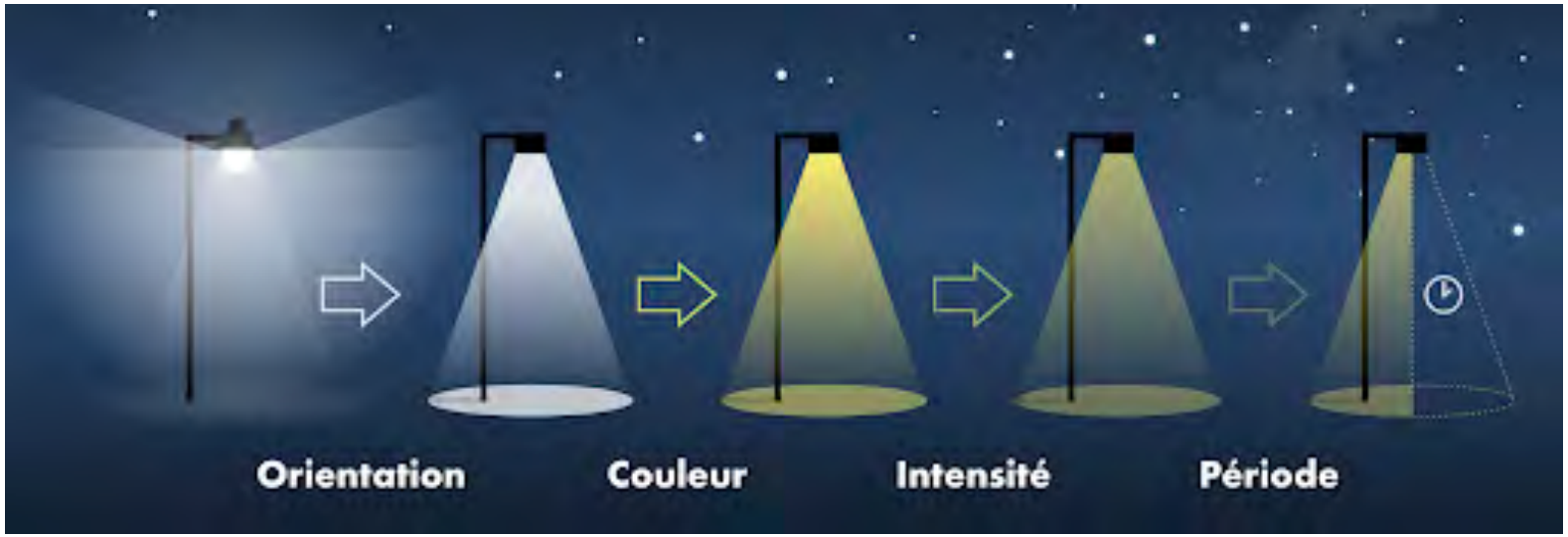
Carrefour giratoire simple

Diminution de la pression automobile

Plus grande fluidité automobile

Sécurité améliorée

Normes d’éclairage

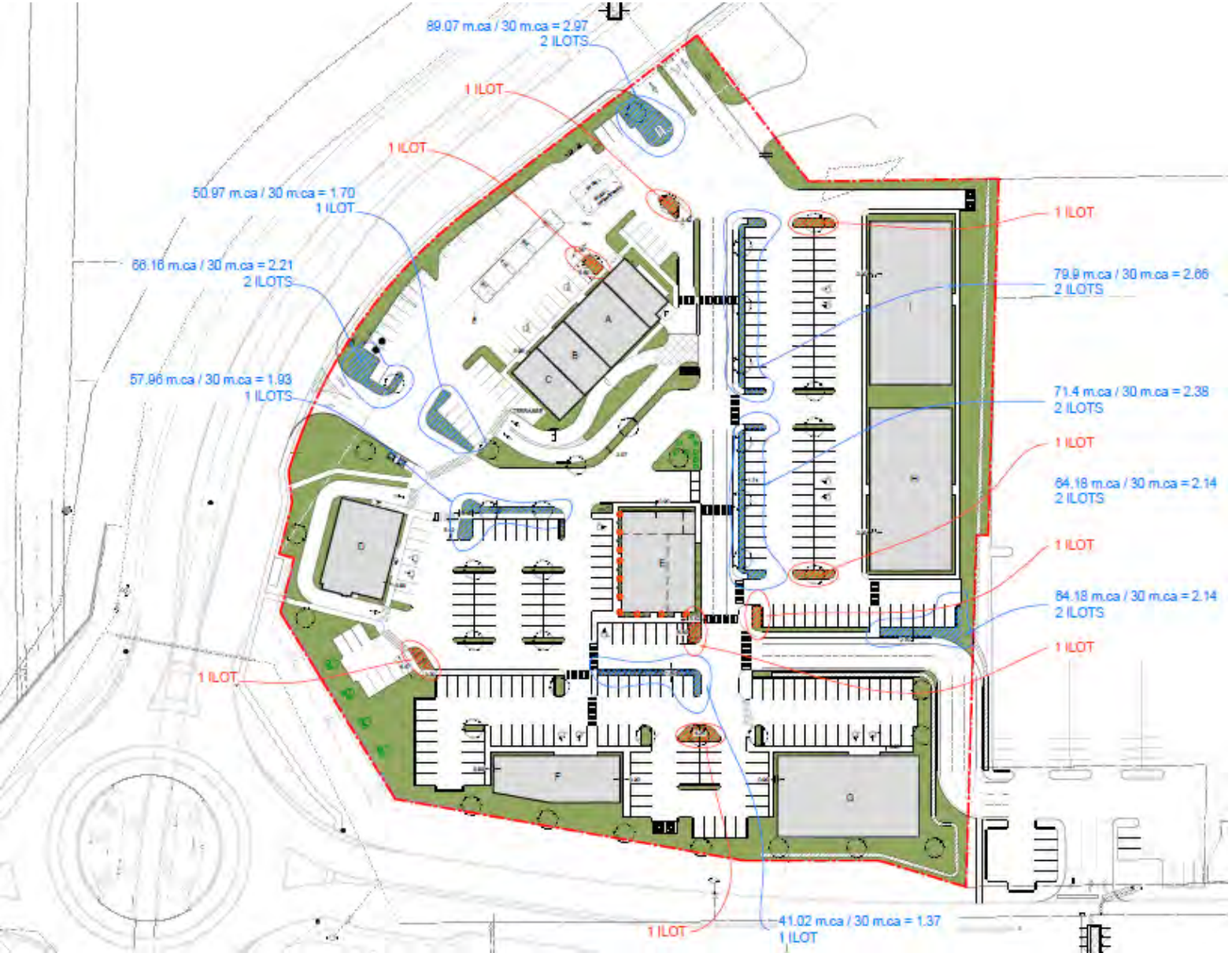


Respect des normes très précises (rues, propriétés, stationnements)

Fermeture ou diminution d’au moins 50 % après 23 h (sauf dans le périmètres de sécurité des bâtiments)

Orientation, couleur et intensité pour diminuer l’impact de l’éclairage en période nocturne

Normes d’aménagement



Normes beaucoup plus strictes qu’avant

Nombreux ilots de verdure dans les stationnements

Verdissement et aménagement paysagers

Rétention des eaux de pluie

Absorption de chaleur

Couvert forestier

770 arbres
pourraient être plantés (estimation)

120 arbres dans l'emprise de la rue

350 arbres en bordure de rue

300 arbres requis en aménagement global

L'étude conclue que la valeur écologique du site est **jugée de très faible à moyenne.**

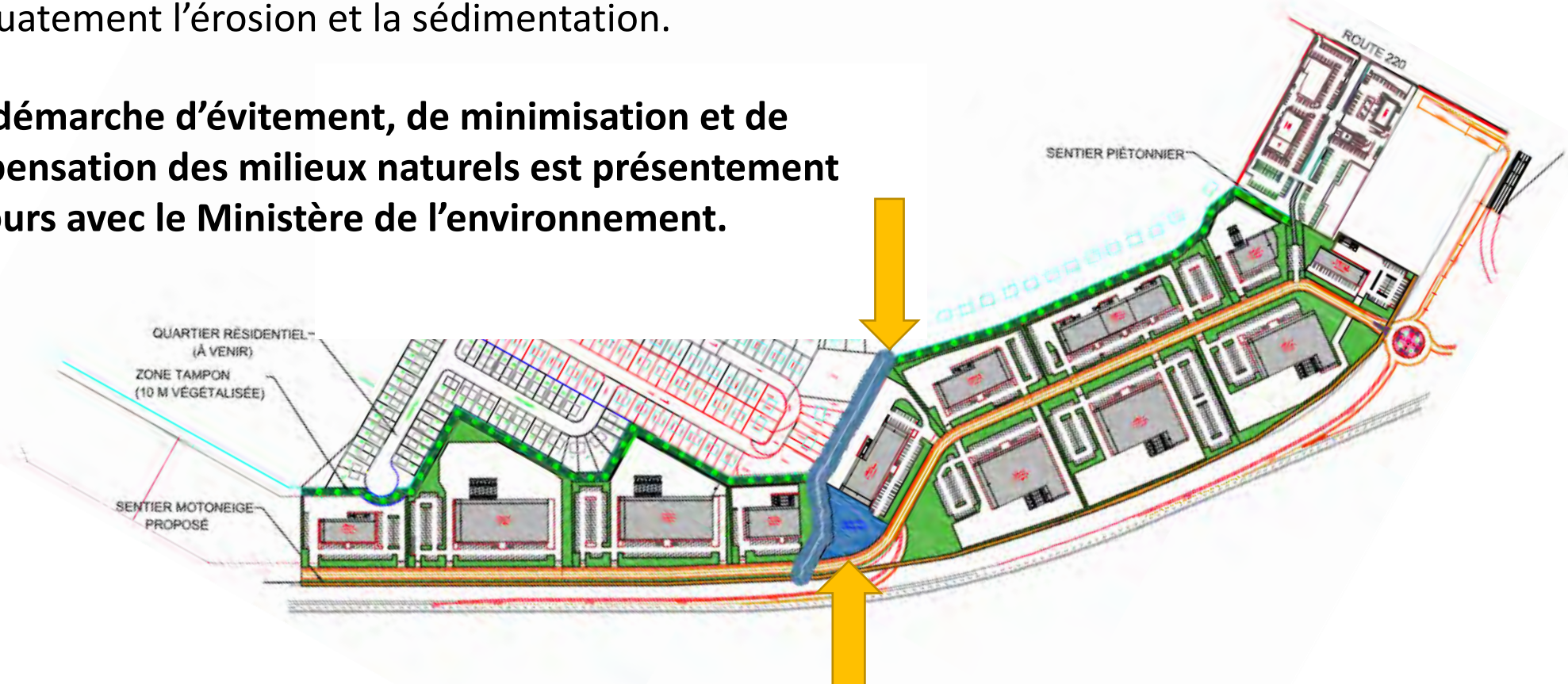
Un seul milieu à valeur écologique importante : le ruisseau Dorman qui sera protégé.

Une bande riveraine de 10 m et des bassins de rétention seront aménagés afin de bien gérer les eaux pluviales et de contrôler adéquatement l'érosion et la sédimentation.

Une démarche d'évitement, de minimisation et de compensation des milieux naturels est présentement en cours avec le Ministère de l'environnement.

ENVIROSOL
Firme d'experts-conseils en environnement

Étude complète et présentation du 14 janvier disponibles en ligne



Zone tampon

Le projet prévoit une bande tampon de 10 m entre la zone commerciale et résidentielle (la règlementation demande 5 m à 10 m).

Suite aux consultations publiques, le Groupe Laroche s’est déjà engagé à planter des arbres supplémentaires dans les zones clairsemées.

Les niveaux de bruit en provenance des commerces sont limités à 45 dBa le jour et 40 dBa la nuit (le bruit permis d’une autoroute est 55 dBa à proximité des résidences).

IMPACTS POSITIFS DANS LE MILIEU

- Mise aux normes de la station d'épuration des eaux budgétée en 2020-2021 et 2021-2022
- Revenus de 3M$ de taxes municipales annuelles potentielles (évaluation 2011)
- Investissement privé de plus de 90M $
- Création d'environ 1000 emplois
- Attraction de nouvelles familles dans le secteur
- Attraction de nouvelles entreprises à Sherbrooke
- Synergie importante avec les commerces du chemin de St-Élie

PÉRIODE D'ÉCHANGE

Présentation de l’exercice participatif : élaboration de scénarios pour la bande tampon

L'APPEL À CONTRIBUTIONS

Élaboration participative de scénarios pour la zone tampon

5 scénarios exemples sont mis au jeu pour susciter la réflexion →

Tout le monde est invité à proposer un autre scénario ou à développer un des exemples proposés

Vous aurez 3 semaines pour élaborer votre proposition qui sera compilée dans un PowerPoint collaboratif
1 personne = 1 scénario = 1 diapositive

Vous pourrez vous faire aider par les personnes-ressources lors de la prochaine rencontre le 8 juin

La date limite pour fournir un scénario est le 14 juin

La rencontre du 22 juin servira à discuter les scénarios

Scénario 1 – Les acheteurs commerciaux deviennent propriétaires de leur segment (proposition actuelle du Groupe Laroche)

Scénario 2 – Créer un parc linéaire : un espace vert à usage collectif

Scénario 3 - Céder la bande de 10 m aux propriétaires des résidences adjacentes

Scénario 4 - Créer une butte de terre pour séparer les deux secteurs

Scénario 5 - Statu quo : développer avec le zonage résidentiel actuel

Gabarit modèle

Titre de votre proposition

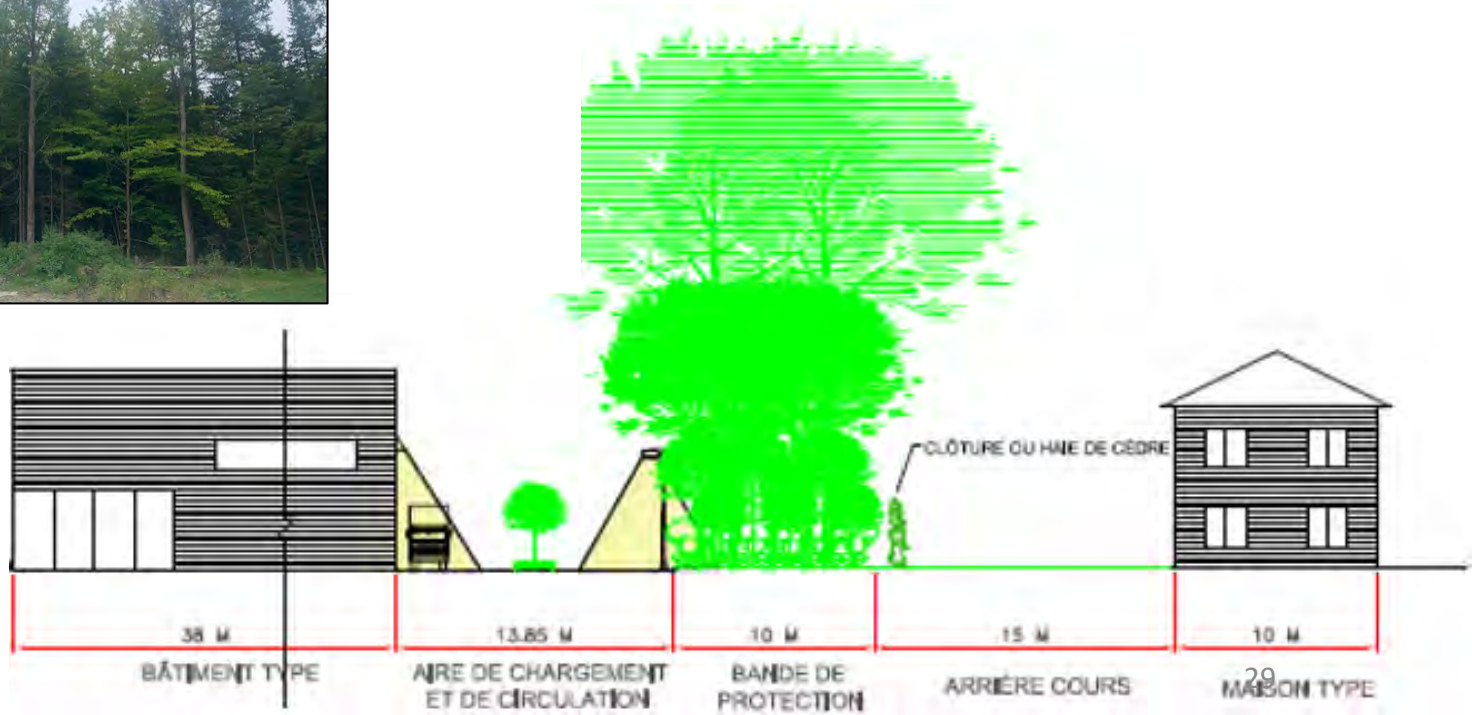
Décrivez votre idée dans vos mots.

Vous pouvez y ajouter autant du texte et des images, faire un dessin et le prendre en photo, dessiner sur le plan du site.

Vous ne vous sentez pas suffisamment habile avec PowerPoint ? Appelez-nous, nous vous aiderons à préparer votre proposition.

Bande tampon acquise par les commerçants adjacents

Qui devront la protéger



Créer un espace vert à usage collectif

Utiliser la bande tampon de 1,2 km de longueur pour en faire un parc linéaire municipal ou donné à un OBNL.

Proposition : Céder la bande de 10 m aux propriétaires des résidences adjacentes

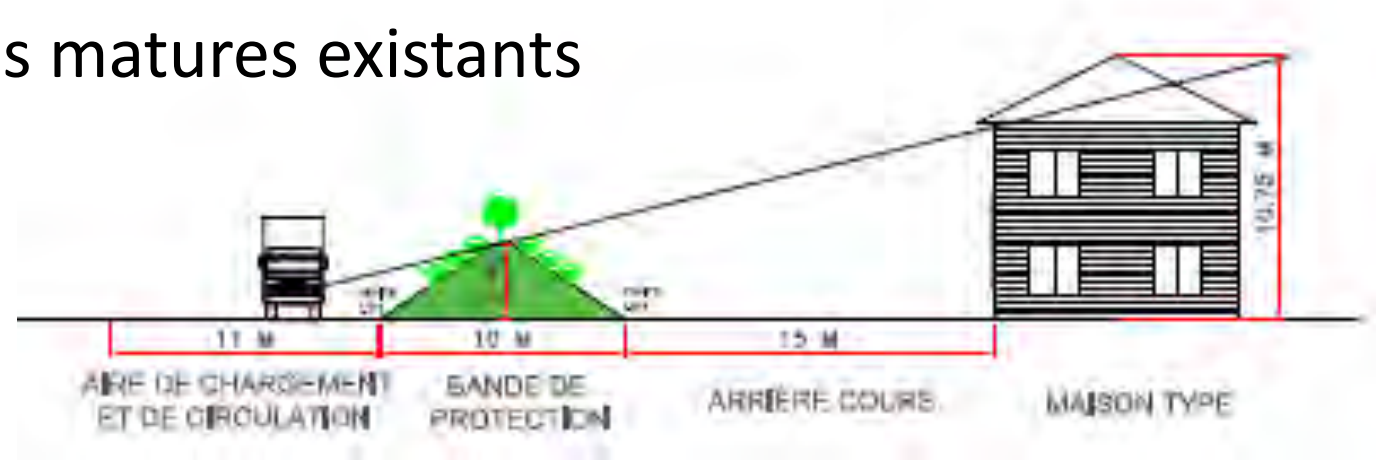
Le voisinage riverain de la bande tampon de 10 m deviendrait propriétaire de la section dans le prolongement de leur terrain.

Créer une butte de terre pour séparer les deux secteurs

Avec la bande de 10 m, la butte serait haute de 3 m

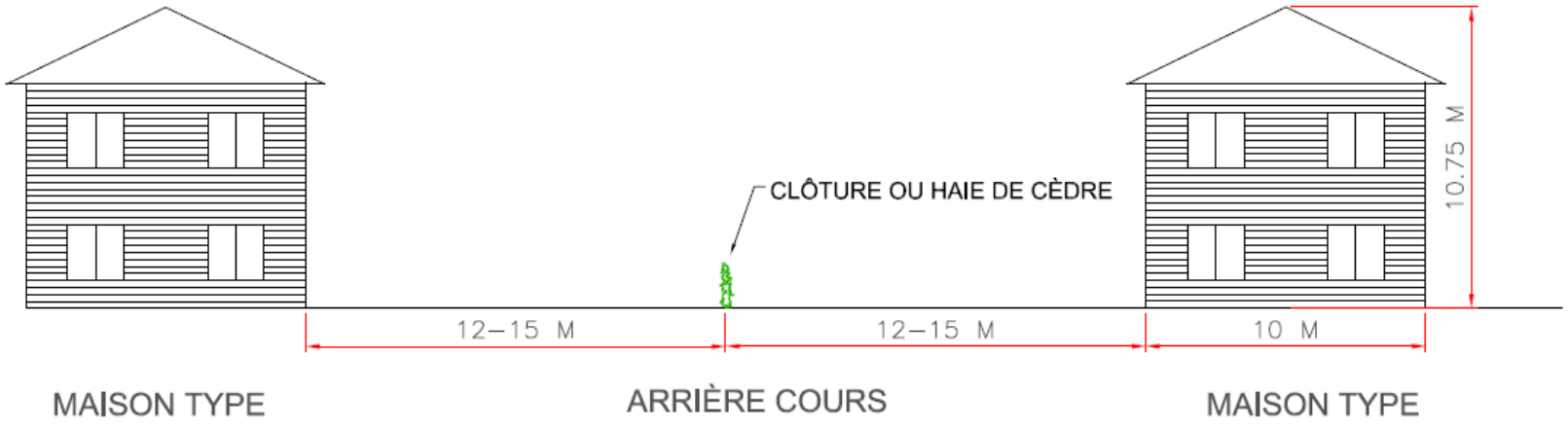
Elle devrait être reboisée après sa création

Implique de couper tous les arbres matures existants



Développer avec le zonage résidentiel actuellement en vigueur

Zone tampon de 0 m. – clôture ou haie



Quel sont les critères qui serviront à comparer et évaluer les scénarios ?

Règlementation : Les propositions doivent être conforme à la réglementation et aux lois

L'espace prévu pour la zone tampon est de 1,2 km x 10 m

Aucune construction ne peut être proposée dans la bande riveraine (ruisseau Dorman), mais il est permis d'installer une passerelle pour le traverser perpendiculairement.

Viabilité : Est-ce que la proposition est économiquement soutenable pour le développeur (et pour le futur propriétaire de la zone tampon – commerce, Ville, OBNL)?

Est-ce faisable dans un délai raisonnable ?

Désirabilité : Est-ce que la proposition répond aux souhaits et aux préoccupations du voisinage ?

Est-ce qu'elle permet de conserver les arbres ? Réduire le bruit ?

Est-ce qu'elle s'insère harmonieusement dans le paysage ? Favorise la sécurité ?

Discutez !

PÉRIODE D'ÉCHANGE

Prochaines étapes

Dans les prochains jours : mise en ligne de la vidéo de la séance de ce soir
La semaine prochaine : mise en ligne du compte rendu

Prochaine rencontre le 8 juin : discussion en petits groupes avec des experts et des personnes-ressources pour répondre à vos questions.
Important de s'inscrire!

Vous aurez jusqu'au 14 juin pour nous faire parvenir votre scénario

22 juin : rencontre pour présenter les scénarios reçus, en discuter et les prioriser.

Merci !

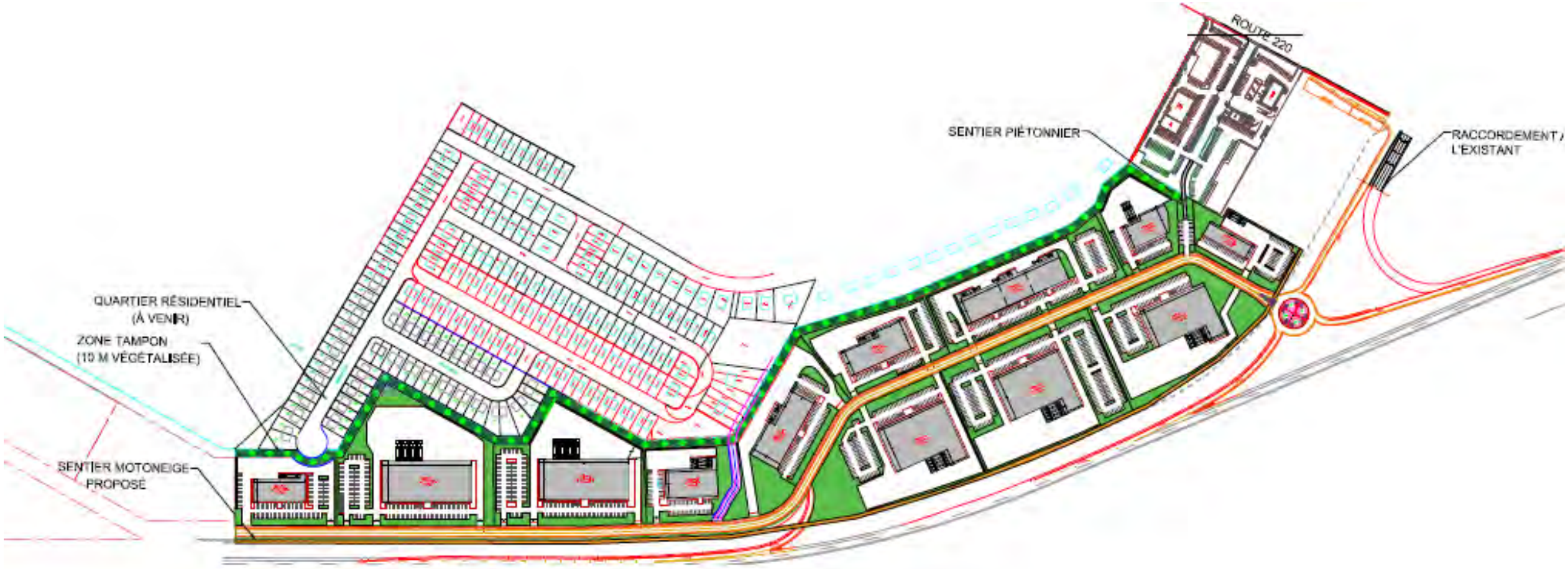
Questions, information et inscriptions :

groupelaroche.com

adjointe@groupelaroche.com

819 340-0229

Plan du site


ROUTE 220
SENTIER PIÉTONNIER
RACCORDEMENT À L'EXISTANT
QUARTIER RÉSIDENTIEL (À VENIR)
ZONE TAMPON (10 M VÉGÉTALISÉE)
SENTIER MOTONEIGE PROPOSÉ