



COMPTE RENDU

Rencontre de concertation avec le
voisinage et la communauté
tenue le 22 juin 2021

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

Projet de parc d'affaires de Sherbrooke

L'art de bâtir des ponts

transfertconsult.ca

ABITIBI-TÉMISCAMINGUE - MONTRÉAL

QUÉBEC - SAGUENAY-LAC SAINT-JEAN - ESTRIE

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 22 juin 2021, de 18 h 30 à 21 h 15. 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 22 juin 2021
- Durée : de 18 h 30 à 21 h 15
- Lieu : Visioconférence
- Nombre de personnes ayant participé à la rencontre : 12 personnes

MOT DE BIENVENUE ET RAPPEL DES OBJECTIFS

M. Bourgeois, président de Transfert Environnement et Société, souhaite la bienvenue aux personnes présentes. M. Bourgeois rappelle ensuite aux participantes et participants les modalités techniques pour participer à la rencontre à l'aide de la plateforme Zoom. M. Bourgeois effectue un court rappel du mandat de Transfert Environnement et Société qui consiste à proposer une démarche d'intelligence collective qui vise la recherche de solutions concertées et durables.

M. Bourgeois présente les objectifs de la rencontre :

- Présenter les scénarios préparés par les participants et participantes du voisinage et de la communauté ;
- Entendre les opinions de tout le monde sur les enjeux de cohabitation et d'insertion du projet ;
- Documenter les pistes de compromis citoyennes.

M. Bourgeois rappelle qu'un dialogue est nécessaire dans le contexte pour que le projet soit satisfaisant, tant pour l'amélioration de la qualité de vie pour le voisinage, pour le promoteur qui réalisera ce projet et pour la collectivité qui pourra bénéficier de ces nouveaux services et de leurs retombées économiques.

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

- Accueil et tour technique
- Mot de bienvenue
- Rappel des objectifs et retour sur les critères pour l'évaluation des propositions
- Présentation des scénarios citoyens
- Présentation des commentaires de la Ville de Sherbrooke et du Groupe Laroche
- Synthèse des propositions et période d'échange sur les pistes de compromis
- Adoption du compte rendu et rappel des prochaines étapes
- Mot de la fin

M. Bourgeois cède la parole à M. Éric Laroche vice-président du Groupe Laroche qui souhaite à son tour la bienvenue aux personnes présentes. Il remercie le voisinage pour la préparation de scénarios. M. Laroche ajoute que depuis la dernière rencontre, le travail de recherche et de collaboration avec la Ville fut poursuivi pour échanger et recevoir leur commentaire sur les différentes propositions. Il ajoute que de nouvelles réponses seront apportées à la présente rencontre, mais qu'il reste encore plusieurs questions. Le Groupe Laroche continuera d'évoluer avec le voisinage sur ce projet afin de trouver d'autres réponses. Pour cette dernière rencontre de cette série de quatre, M. Laroche invite tous les citoyens à prendre la parole pour poser leurs questions. D'autres discussions resteront à poursuivre entre l'équipe du Groupe Laroche et la Ville suite à cette concertation et un suivi sera assuré auprès du voisinage. M. Laroche souligne l'importance de la confiance à établir et reconnaît les avancements qui ont été faits jusqu'à maintenant depuis le début des rencontres. Il rappelle finalement son engagement à mettre en place un comité de suivi suite au changement de zonage.

Mme Anik Pouliot, directrice de projets chez Transfert Environnement et Société, informe les citoyens qu'un document supplémentaire fut mis en ligne afin de répondre aux questions qui étaient restées sans réponse dans le clavardage lors de la dernière rencontre.

PRÉSENTATION DES SCÉNARIOS CITOYENS

M. Bourgeois invite les personnes qui ont préparé le premier scénario à expliquer brièvement leur concept.

Scénario 1

Le scénario fut préparé par un groupe d'une dizaine de propriétaires du voisinage et est présenté par une porte-parole. Les principales propositions de leur scénario sont présentées :

- Suite à la présentation de l'expert sonore lors de la dernière rencontre, les auteurs de la proposition ont retenu qu'une combinaison de mesures antibruit est toujours gagnante.
- Ils proposent d'installer un mur antibruit continu et opaque entre la bande tampon et les commerces. Celui-ci permettrait d'assurer la sécurité en empêchant la circulation entre les deux quartiers et réduirait les nuisances liées à l'éclairage du parc d'affaires. Ce mur antibruit permettrait d'uniformiser la barrière sonore pour tout le voisinage.
- Il est souhaité que ces mesures soient mises en place en amont, avant la construction des entreprises afin de réduire le bruit pendant la construction, prévue s'étendre sur 10 ans.
- Concernant la zone tampon de 10 mètres, ils proposent que celle-ci soit cédée aux propriétaires adjacents afin de s'assurer que celle-ci soit conservée dans le temps.
- Interdiction de quai de chargement/déchargement à l'arrière des bâtiments.

Scénario 2

Les principales propositions du deuxième scénario sont les suivantes :

- Le scénario fut inspiré d'un cas similaire dans la région, soit un développement résidentiel à Magog (rue Ail des Bois).
- Propose de céder 5 mètres de la zone tampon aux résidents de la rue des Perles et 5 mètres aux futurs propriétaires des commerces. Ainsi, chacun serait responsable de l'entretien de sa partie de la bande tampon.

- Propose un congé de taxes permanent sur la valeur ajoutée aux propriétés résidentielles pour l'ajout de cette nouvelle surface de terrain, en compensation de l'entretien qu'ils apporteront à la zone tampon.
- Le citoyen a confiance que l'implantation des bâtiments permettra de créer un écran pour diminuer le bruit en provenance de l'autoroute, tel que mentionné par l'acousticien lors de la dernière rencontre. Cependant, il craint que plus de poussières s'accumulent sur les terrains en raison de la coupe des arbres.

M. Bourgeois mentionne qu'un suivi sera à assurer pour vérifier si l'aménagement des bâtiments permettra de jouer le même rôle que les arbres en ce qui concerne la poussière. M. Laroche mentionne qu'une expertise sera consultée afin de répondre à cette question.

Scénario 3 :

Les principales propositions du troisième scénario sont les suivantes :

- Ajout d'arbres dans la bande tampon afin de la rendre plus dense pour réduire davantage les nuisances de bruit et de poussières.
- Ajout d'une bande d'arbres entre l'autoroute et le parc d'affaires.
- La Ville devrait s'assurer que les bâtiments construits dans le parc d'affaires soient les plus écologiques possibles, avec des certifications LEED ou des toits verts idéalement afin de réduire les ilots de chaleur.
- Importance de l'implantation des bâtiments pour s'assurer qu'ils forment un mur acoustique pour éviter que des trous laissent passer le son.
- Trouve également intéressant d'imposer les quais de chargement pas derrière les bâtiments, tel que présenté dans le scénario 1.

Action de suivi 1 : Interroger des experts afin de documenter l'impact potentiel du projet sur les niveaux de poussières dans le quartier résidentiel adjacent (arbres vs. bâtiments).

PÉRIODE D'ÉCHANGE SUR LES DIFFÉRENTES PROPOSITIONS

M. Bourgeois présente les éléments proposés par les différents scénarios et propose d'organiser la discussion dans un tableau synthèse. Il invite également M. Nicolas Saint-Pierre, urbaniste chez EXP, à partager les commentaires émis par la Ville de Sherbrooke lors de la rencontre avec le Groupe Laroche dans les jours précédents pour chacun des éléments.

1. Bâtiments verts

Proposition initiale du Groupe Laroche :

- Assurer le respect des nouvelles réglementations en matière de protection de l'environnement. Les normes d'urbanisme ont grandement évolué au cours des dernières années imposant de nouvelles obligations en matière de verdissement, de lutte aux ilots de chaleur et de rétention des eaux de pluie.

Propositions citoyennes (scénarios) :

- Intégrer des exigences environnementales élevées pour les bâtiments (ex : certification LEED ou des toits verts).

Commentaires de la Ville de Sherbrooke :

- > La Ville ne demande pas de certification (LEED ou autre certification) sur son territoire, dans un souci d'équité régionale, elle ne souhaite pas l'imposer pour ce secteur particulier. Idem pour les toits verts.
- > Ces certifications coûtent très cher et résultent parfois en des projets non viables.
- > Plusieurs normes sont déjà existantes : verdissement, plantations d'arbres à grand déploiement pour limiter les îlots de chaleur, bassins de rétentions, gestion des eaux de ruissellement très exigeant pour les projets, etc.

2. Bruit de l'autoroute

Proposition initiale du Groupe Laroche :

- Permettrait de réduire le bruit sur environ 60 % de la longueur grâce à l'écran acoustique créé par l'aménagement des bâtiments.

Propositions citoyennes (scénarios) :

- Optimiser l'aménagement des bâtiments pour créer un écran acoustique continu.

3. Bruit des commerces

Proposition initiale du Groupe Laroche :

- Autoriser des usages favorisant la cohabitation : les usages proposés ne permettent pas aux entreprises des opérations qui généreraient du bruit en dehors des bâtiments.

Propositions citoyennes (scénarios) :

- Construction d'un mur complet derrière les bâtiments à la lisière de la bande tampon visant à couper le bruit pendant l'opération des commerces, mais également pendant la période de construction.
- Interdire les quais à l'arrière des bâtiments.

Commentaires de la Ville de Sherbrooke :

- > En suivi aux discussions de la dernière rencontre, M. Vu mentionnait qu'une entreprise qui souhaitait s'implanter dans le parc d'affaires devait demander un certificat d'autorisation (CA) au ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC), en vertu de l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement. Cependant, uniquement les entreprises qui ont des rejets dans l'environnement doivent demander un CA au MELCC.

4. Sécurité

Proposition initiale du Groupe Laroche :

- Bande tampon de 10 mètres et proposer aux commerces d'installer des clôtures volontairement (sans exigence).

Propositions citoyennes (scénarios) :

- Des citoyens proposent de construire un mur complet derrière les bâtiments.

5. Propriété de la bande tampon

Proposition initiale du Groupe Laroche :

- Propriété appartenant aux commerces avec une servitude de protection.

Propositions citoyennes (scénarios) :

- Céder en totalité la bande tampon aux résidents.
- Séparer la bande tampon en deux : 5 m de la bande tampon aux voisins avec un congé de taxes et l'autre 5 m est la propriété des commerçants.

Commentaires de la Ville de Sherbrooke :

- > Habitude d'imposer la bande tampon au propriétaire de l'usage qui est nuisible, donc dans ce cas-ci, la zone tampon deviendrait la propriété des entreprises.
- > Préférable pour la Ville puisqu'ils ont moins d'intervenants, donc il est plus facile de négocier et d'inspecter auprès de quelques entreprises dont les terrains sont accessibles plutôt que plusieurs propriétaires résidentiels qui pourraient avoir diverses compréhensions de leurs obligations.
- > La servitude de protection devra être bien définie au zonage et la Ville suggère de bien borner sur le terrain pour éviter l'empiètement dans les bandes tampons (autant par les entreprises que par les résidents).
- > Les coûts d'entretien, de reboisement et de protection peuvent varier davantage entre les résidents qu'entre les entreprises étant donné les différences de vision entre les citoyens (garder le sous-bois à l'état naturel ou l'entretenir régulièrement).
- > Concernant les congés de taxes : des lois provinciales règlementent ce qui peut être fait en matière de taxation et il est très rare que la ville donne des congés de taxes.
- > Également, étant donné la petite superficie de la bande tampon qui serait ajoutée aux terrains résidentiels et étant donné qu'aucun aménagement ne serait possible dans celle-ci, il est probable que l'augmentation sur le compte de taxes soit peu élevée.

6. Bordure d'autoroute

Proposition initiale du Groupe Laroche :

- Assurer le respect des nouvelles réglementations en matière de protection de l'environnement

Propositions citoyennes (scénarios) :

- Verdissement additionnel en bordure de l'autoroute

Commentaires du Groupe Laroche sur les scénarios

M. Bourgeois invite ensuite M. Laroche à partager ses commentaires sur les différents scénarios.

Scénario 1 :

- M. Laroche précise qu'il comprend les préoccupations importantes concernant le bruit, la visibilité et la sécurité.
- Il ajoute que ce scénario est audacieux et il semble onéreux, étant donné les coûts liés à l'implantation d'un mur antibruit. De son point de vue, suite à la dernière rencontre en présence de l'acousticien, l'ajout d'un mur antibruit n'est pas toujours une mesure efficace à cumuler puisque si un bâtiment plus haut est placé devant le mur acoustique, ce dernier ne sera pas utile en termes de diminution du bruit.
- Suite à la compréhension nouvelle au niveau des normes concernant les CA du MELCC, le Groupe Laroche est prêt à s'engager à bonifier sa proposition et demander des dispositions spécifiques pour exiger aux propriétaires de placer les quais de chargement sur le côté protégés par une extension de leur bâtiment pour créer un écran de bruit (en « L » par exemple), dans la mesure du possible. Dans le cas où ce ne serait pas possible, il sera exigé de construire un mur antibruit derrière la zone de manœuvres de livraisons ou à la limite de leur propriété. Ces éléments feront partie de la demande de modification au zonage et les mêmes dispositions s'appliqueront à toutes les entreprises, peu importe les usages.
- Concernant la cessation de la bande tampon, M. Laroche rappelle les inconforts de la Ville

énumérés par M. St-Pierre sur cette question et ajoute que dans ce contexte, la bande tampon sera régie par des servitudes de protection, à l'image d'une bande de protection riveraine par exemple. Le Groupe Laroche propose de borner la bande de protection à la limite de la propriété pour éviter qu'il y ait des empiètements ou destruction de cette dernière.

- Concernant la sécurité, M. Laroche souhaite encourager les commerçants à installer des clôtures, et mentionne que dans la majorité des cas, les commerçants en installeront d'eux-mêmes pour protéger leurs équipements sur leur terrain.

Scénario 2 :

- M. Laroche comprend la préoccupation liée à la protection de la bande tampon.
- Concernant la demande de congé de taxes foncières, M. Laroche mentionne que sa propre demande de crédit de taxe pour le projet de parc d'affaires, comme il est offert dans le parc industriel municipal, n'a pas été accordée par la Ville. Donc, cette demande hors du contrôle du Groupe Laroche semble peu probable d'être une piste qui obtiendrait l'aval de la Ville.
- M. Laroche ajoute qu'il pourrait être difficile pour la Ville d'accorder un crédit de taxes pour une portion d'un terrain uniquement.
- M. Laroche mentionne que la protection de la bande tampon sera assurée notamment par les servitudes et comme indiqué par M. Saint-Pierre, il semble plus facile de contrôler les entreprises que les citoyens sur cet aspect, notamment puisqu'elles seront moins nombreuses.

Scénario 3 :

- M. Laroche mentionne qu'il comprend la préoccupation pour le verdissement et pour l'aménagement des bâtiments de manière à empêcher la formation de corridor de bruit.
- Il ajoute que dans le plan d'implantation proposé initialement, des corridors pouvant laisser passer le bruit étaient présents. Le Groupe Laroche favorisera donc l'implantation des bâtiments en quinconce pour améliorer le plan d'implantation initial (bâtiments en décalé d'une rangée à l'autre). M. Laroche ajoute que naturellement, les entreprises souhaiteront se positionner en décalé des autres bâtiments afin d'avoir la meilleure visibilité possible de l'autoroute. Le Groupe Laroche vérifiera auprès de la ville comment il est possible d'encadrer le positionnement des bâtiments afin d'atteindre cet objectif.
- Concernant les normes de verdissement, M. Laroche rappelle qu'il est prévu dans le projet de planter plus de 700 arbres. Sur la maquette, une plantation d'arbres en bordure de l'autoroute est prévue, même si la réglementation ne l'exige pas. La réglementation prévoit la plantation d'un arbre aux 10 mètres en bordure de rue seulement.
- M. Laroche bonifiera le projet en imposant aux propriétaires de planter des arbres en bordure d'autoroute, soit un arbre aux 10 mètres.
- Concernant les toits verts, M. Laroche mentionne que par expérience, l'ajout de toits verts pour des bâtiments coûte très cher et est complexe à réaliser puisque la technologie n'est pas la mieux éprouvée pour les hivers québécois. M. Laroche mentionne qu'il serait donc difficile de l'imposer aux propriétaires étant donné que les coûts et la faisabilité pourraient compromettre leur rentabilité. De plus, il doit prendre les décisions qui permettront au projet de parc d'affaires de demeurer compétitifs régionalement.

- M. Laroche ajoute qu'ils imposeront des toitures réfléchissantes (blanches, grises, ou en pierres) afin de réduire les îlots de chaleur. Afin d'assurer une meilleure percolation des eaux de pluie, M. Laroche mentionne qu'il pourrait aussi recommander la rétention des eaux de pluie sur les toits. Le Groupe Laroche intégrera dans les dispositions spécifiques du projet que tout établissement du parc d'affaires devra répondre aux normes de toitures plus efficaces en termes de développement durable.
- Concernant la certification LEED, M. Laroche précise qu'il a déjà eu le souhait de construire des bâtiments LEED, mais qu'il s'est découragé rapidement pour des questions de compétitivité et de complexité. Peu d'entreprises sont capables de se permettre cette certification et une exigence comme celle-là pourrait compromettre le succès du projet, surtout étant donné le contexte économique actuel où on observe une pression à la hausse sur les coûts de construction.

QUESTION ET/OU COMMENTAIRE		RÉPONSE OU RÉACTION
Intervention 1.		
Dans le clavardage : Donc aucune protection réelle contre le bruit		
Intervention 2.		
Concernant ce qui a été dit par rapport à la zone tampon, si celle-ci est divisée entre les résidents et les industries, le coût d'entretien sera imposé aux résidents et ce n'est pas tout le monde qui a les moyens d'assurer cet entretien ou de payer l'augmentation des taxes. Je trouve que c'est délicat à imposer aux résidents. Concernant les toits verts, dans le contexte des changements climatiques, on est rendu à une étape plus loin et on doit aller au-delà des normes. Ce n'est pas parce que ça n'a jamais été demandé ailleurs qu'on ne peut pas commencer. Je comprends que c'est à la Ville d'imposer ça.		
Intervention 3.		
Dans le clavardage : est-ce qu'un entrepôt où il y a du transport de nuit serait exempt de demander un CA ?		M. Laroche rappelle que les activités du parc d'affaires visées ne généreront pas ou peu de nuisance (pas d'industrie lourde). Il est possible que des activités de nuit aient lieu, mais la nécessité de faire une demande de CA dépend de la nature des activités et s'ils ont des rejets dans l'environnement ou non. M. St-Pierre mentionne que l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement ne fait pas de différence entre le jour et la nuit. M. Laroche rappelle que les entreprises qui généreront des nuisances par leur quai de chargement devront mettre en place des mesures pour y remédier (par l'emplacement du quai de chargement ou l'implantation de murs antibruit à l'arrière du bâtiment par exemple).

Intervention 4.

En lien avec les toits verts, je sais que ça coûte cher et que c'est moins facile au Québec, mais il y en a qui réussissent, notamment dans les nouvelles écoles au Québec. Ils ont fait des toits verts sur une partie des toits. Ils ont des bénéfices notamment concernant la gestion énergétique du bâtiment en le rendant plus optimal. Je peux vous mettre en contact avec une architecte de la commission scolaire qui s'est occupée de ce dossier. Déjà, de mettre des toits réfléchissants blancs c'est une belle avancée.

Intervention 5.

Concernant la certification LEED, M. Julien Lachance, conseiller municipal mentionne que le conseil municipal de la Ville trouve difficile d'imposer cette certification aux entreprises puisqu'on parle d'une augmentation qui peut aller jusqu'à 80 % des coûts de construction. La Ville se questionne à savoir si le gain environnemental en vaut le coût. La Ville mise plutôt sur d'autres éléments, dont notamment la plantation d'arbres.

Concernant les congés de taxes, M. Lachance mentionne que très peu de cas de crédits de taxes municipales existent actuellement. À sa connaissance, deux projets d'envergure au centre-ville et le parc industriel de Sherbrooke bénéficient de crédits de taxes en lien avec des investissements majeurs.

À son avis, étant donné que la partie ajoutée ne pourrait être utilisée, cet ajout de terrain aux résidents voisins aurait peu d'impact sur l'augmentation du compte de taxes.

Il ajoute qu'il y a très peu de chance qu'un programme de crédit de taxe soit mis en place étant donné la complexité qui en découlerait.

TOUR DE TABLE SUR LES PRÉFÉRENCES ET LES PISTES DE COMPROMIS

M. Bourgeois effectue un rappel des **éléments ajouté par le Groupe Laroche au projet** et demande au voisinage de commenter ces compromis.

1. Bâtiments verts

- **Obligation d'avoir des toits réfléchissants (blanc, gris ou en pierre).**
- **Recommander la rétention des eaux de pluie aux toits.**

QUESTION ET/OU COMMENTAIRE	RÉPONSE OU RÉACTION
Intervention 6.	
Je suis contente de voir qu'il y a une belle écoute du côté du Groupe Laroche et qu'ils sont prêts à imposer ou recommander certaines choses. En travaillant ensemble, ce sera intéressant puisqu'on ne peut pas seulement demander de manière volontaire aux entreprises. J'aimerais qu'on pousse un peu plus pour les toits verts, mais je comprends qu'on doit y aller une étape à la fois.	

2. Bruit de l'autoroute

- **Travailler à optimiser l'aménagement des bâtiments en quinconce pour créer un écran acoustique continu.**

QUESTION ET/OU COMMENTAIRE	RÉPONSE OU RÉACTION
Intervention 7.	
Pour avoir entendu les craintes des citoyens, cet élément est important au niveau du bruit. Est-ce que je comprends bien que les bâtiments formeraient un mur antibruit et des écrans acoustiques seraient installés dans les trous entre les bâtiments ?	Le 60 % de la longueur représente uniquement les bâtiments situés dans la dernière rangée, donc près des résidences. En favorisant des implantations de bâtiments en quinconce, donc les rangées de bâtiments seraient décalées les unes des autres. Ainsi, ce 60 % pourrait atteindre 80-90 %. Les murs antibruit ajoutés concernent le bruit des commerces, si des nuisances sonores sont observées.

3. Bruit des commerces

- **Imposer soit l'aménagement des quais de livraison sur le côté avec bâtiment-écran (bâtiment en « L » par exemple) ou obligation d'ajouter un écran acoustique si à l'arrière.**
- M. St-Pierre ajoute que cette disposition qui serait dans le règlement de zonage de la Ville, n'implique pas le nombre de dBA, ce qui facilite la situation pour la Ville, pour les citoyens et pour les commerçants. C'est plus simple que de faire des calculs de dBA avant et après étant donné que ces calculs sont faits sur de longues périodes et qu'ils ne mesurent pas les bruits d'impact sonores ponctuels. En obligeant l'instauration d'un mur antibruit lorsque les quais sont à l'arrière des bâtiments ou en les aménageant dans une disposition protégée sur le côté, on enlève l'incertitude liée aux calculs sonores.

QUESTION ET/OU COMMENTAIRE	RÉPONSE OU RÉACTION
Intervention 8.	
Dans le clavardage : Suggestion : que des mesures de bruit soient prises chez chaque voisin de la rue des Perles, avant la construction du projet et des mesures prises suite à la construction. On verra alors s'il y a d'autres mesures de réduction sonore à instaurer.	M. Laroche mentionne qu'il est beaucoup plus facile et rassurant pour les résidents d'obliger les entreprises qui auront des quais de chargement à prendre des mesures (quai protégé sur le côté du bâtiment ou avec mur antibruit si à l'arrière). Les mesures qui ont été prises il y a quelques années calculaient 55 dBA à la limite de la zone tampon et il est convaincu que ce niveau sonore diminuera avec la construction des nouveaux bâtiments.

Intervention 9.

Dans le clavardage : Dans les discussions que nous avons avec les voisins, nous avons remarqué que l'impression de "sécurité" contre le bruit était plus forte que les données scientifiques. (Un exemple qui se rapproche, c'est la vitesse dans les rues, même s'il y a des études de circulation tous les ans sur la rue qui disent que les gens roulent à moins de 50 km/h, les gens crient régulièrement que ça roule trop vite et demande des mesures supplémentaires.) Il semblait dans nos discussions avec les voisins que les protections des bâtiments étaient très peu rassurantes pour les gens, ils n'y croient pas beaucoup.

4. Sécurité

- **Recommander aux entreprises de clôturer leur terrain.**

QUESTION ET/OU COMMENTAIRE	RÉPONSE OU RÉACTION
Intervention 10.	
C'est inquiétant pour nous que ce soit uniquement une recommandation. C'est inquiétant autant pour nous que pour les entreprises étant donné les nombreux gestes d'incivilité dans le quartier (dans le parc notamment) et la présence d'enfants à proximité de quais de chargement.	M. Laroche mentionne que l'installation d'une clôture sur toute la longueur du site apporte des coûts importants. Le Groupe Laroche est confiant que les entreprises vont installer une clôture sur leur terrain de leur propre gré. Il ne souhaite pas l'imposer et préférerait laisser cette mesure à la bonne guise des entreprises, mais M. Laroche rappelle qu'un comité de suivi sera mis en place pour continuer de dialoguer avec le voisinage, donc si un problème est observé, des mesures pourront être prises pour trouver des solutions.

5. Propriété de la bande tampon

- **Imposer une bande tampon de 10 m sur toute la longueur du site et de part et d'autre du ruisseau Dorman et en reboiser les sections clairsemées derrière certaines résidences.**
- **Bien définir au zonage la servitude de protection.**
- **Borner le terrain clairement par un arpenteur.**

M. Laroche mentionne qu'il souhaite trouver des solutions qui permettront de protéger la bande tampon et pour sa part, il préférerait que la bande tampon soit propriété des entreprises en instaurant des servitudes de protection clairement définies.

QUESTION ET/OU COMMENTAIRE		RÉPONSE OU RÉACTION
Intervention 11.		
Dans le clavardage : Un calcul sommaire ferait augmenter les comptes de taxes d'environ 80 \$/an pour 5 mètres de profondeur, et 160 \$ pour 10 mètres de profondeur, pour un terrain de 24 mètres de façade.		
Intervention 12.		
Je suis en pleine réflexion, mais au départ, je trouvais intéressant que la bande tampon soit cédée aux citoyens voisins du parc d'affaires puisque la bande tampon est mise en place pour eux, et non pour les entreprises. Par contre, il vient une responsabilité avec ça et les résidents aimeraient peut-être mieux que cette responsabilité soit assumée par les entreprises. Les résidents pourront faire des plaintes à la Ville si l'entretien de la bande tampon n'est pas conforme afin que ce soit corrigé. Si j'étais un citoyen voisin, je préférerais que la bande tampon soit donc sous la responsabilité des entreprises, tout en pouvant en bénéficier. Je comprends que c'est aux gens de la rue des Perles à prendre la décision puisque ce sont eux qui sont concernés par la bande tampon.		
Dans le clavardage, 2 membres du voisinage sont en accord avec cette affirmation.		
Intervention 13.		
Dans le clavardage (réponse à l'intervention 12) : La dizaine de résidents avec lesquels nous avons travaillé préfère avoir la responsabilité.		
Intervention 14.		
Dans le clavardage : Personnellement, le mur coupe-son passerait de façon prioritaire à la propriété de la zone tampon.		
Dans le clavardage, 1 membre du voisinage est en accord avec cette affirmation.		
Intervention 15.		
Dans le clavardage (réponse à l'intervention 14) : Donc, si les résidents deviennent propriétaires, ils seraient responsables de ce mur ?	M. St-Pierre et M. Laroche mentionnent que les résidents ne deviendraient pas responsables de ce mur s'ils deviennent propriétaires de la bande tampon. M. Laroche indique que toute infrastructure antibruit ne pourrait être construite dans la bande tampon.	
Intervention 16.		
Dans le clavardage (réponse à l'intervention 14) : Un mur coupe-son doit être la responsabilité de celui qui émet la nuisance.		
Intervention 17.		
Dans le clavardage (suivi de l'intervention 14) : Je me suis mal exprimé. Pour moi, que le promoteur ajoute un mur coupe-son est la première priorité.		
Intervention 18.		
Ce que je trouve intéressant dans le fait que la bande soit du côté de l'entreprise, c'est qu'un jour, les Sentiers Saint-Élie aimeraient beaucoup rejoindre ce secteur de la ville. Donc, ce serait peut-être plus simple de travailler avec les entreprises plutôt qu'avec chacun des résidents.	M. Laroche mentionne qu'au début du processus, l'idée de voir un sentier s'établir dans la zone tampon avait été lancée. Aucun scénario n'a proposé cette option, mais nous ne sommes pas fermés à l'idée. Nous encourageons les citoyens à faire part de leurs commentaires sur cette idée.	

QUESTION ET/OU COMMENTAIRE		RÉPONSE OU RÉACTION
Intervention 19.		
Dans le clavardage (réponse à l'intervention 19) : Personnellement, je n'ai pas vraiment envie de voir des gens se promener régulièrement à 5 m de mon terrain		
Intervention 20.		
Dans le clavardage (réponse à l'intervention 19) : Comment serait perçu un tel sentier par les résidents ?		
Intervention 21.		
Dans le clavardage (réponse à l'intervention 19) : Pour les résidents adossés au projet, je crois que d'ajouter un sentier en plus des entreprises, cela commence à faire beaucoup.		
Intervention 22.		
Dans le clavardage (réponse à l'intervention 19) : La zone tampon devrait rester vierge.	M. Laroche entend les réactions en lien avec l'idée d'un sentier dans la bande tampon et mentionne que l'idée de relier les sentiers demeure une bonne idée et que d'autres solutions pourront peut-être être trouvées (ex : la piste de motoneige en façade de l'autoroute).	
Dans le clavardage, 2 membres du voisinage sont en accord avec cette affirmation.		
Intervention 23.		
Je remercie les commentaires de résidents puisqu'ils donnent une bonne idée de ce qu'ils souhaitent et ne veulent pas. On travaillera ensemble pour voir d'autres possibilités pour l'aménagement du sentier.		
Intervention 24.		
Le lien piétonnier peut être intéressant, mais d'expérience, c'est plus difficile à faire accepter par les citoyens s'il passe près des résidences. Par contre, je trouve important qu'il y en ait un. D'ailleurs, est-ce qu'un trottoir sera fait ou une marge pour le transport actif sur les rues du parc d'affaires ?	M. Laroche mentionne qu'ils ne sont pas encore rendus aux détails de l'emprise de rue, mais normalement il est prévu que des trottoirs seront exigés.	
Intervention 25.		
Dans le clavardage : Effectivement, ce sentier serait peut-être mieux placé s'il était dans le même axe que le sentier de motoneige. Mais il ne faut pas oublier que ce sentier devrait être utilisé par les VTT en été.		

M. Bourgeois indique qu'il tentera d'énoncer une proposition pour relancer la discussion sur les pistes de compromis. Étant donné le nombre de citoyens concernés, il apparaît qu'il sera difficile d'obtenir un consensus sur la question de la propriété de la bande tampon. De plus, la question de la sécurité demeure une préoccupation partagée par plusieurs citoyens. M. Bourgeois mentionne que plusieurs coûts sont rattachés autant au scénario où une partie de la bande tampon est donnée aux résidents que pour le scénario d'installation d'une clôture de séparation entre les résidences et le parc d'affaires. M. Bourgeois invite le groupe à réagir à l'hypothèse que la proposition initiale du Groupe Laroche demeure quant à la propriété de la bande tampon, soit qu'elle soit la propriété des commerces avec une servitude de protection, et que l'installation

d'une clôture soit obligée au lieu d'être recommandée. Est-ce que ce serait considéré comme une piste de solution gagnant-gagnant puisque des investissements seraient engagés par le Groupe Laroche pour un élément sur les deux, tout en répondant à des préoccupations spécifiques du voisinage ?

QUESTION ET/OU COMMENTAIRE	RÉPONSE OU RÉACTION
Intervention 26.	
Dans le clavardage : On parle bien, alors, d'une servitude notariée ?	M. Éric Laroche confirme qu'elle sera notariée pour assurer la protection et qu'aucun bâtiment ne sera érigé dans celle-ci.
Ça devient alors une obligation légale	
Intervention 27.	
Malheureusement, personnellement après trois rencontres, j'en suis au même endroit qu'avant le processus de concertation : la bande d'arbres ne protège aucunement du bruit des commerces ni de la lumière générée par ces commerces. Nous sommes de retour avec la proposition initiale du Groupe Laroche, nous n'avons aucune assurance que les bâtiments vont être placés de façon à faire écran au bruit et aucune norme sur la quantité de bruit généré par les commerces. Après trois rencontres, tout est encore « on va laisser à la bonne volonté des commerces... », et encore trop de « les coûts seraient élevés ». Il est ou le gagnant-gagnant présentement ?	M. Bourgeois mentionne que ce n'est pas sa compréhension de la situation. Il comprend que les résidents peuvent avoir une opinion différente, mais en regardant la liste des engagements et compromis pris par le Groupe Laroche, des obligations ont été prises par ce dernier. M. Laroche reçoit ce commentaire constructivement. Il est satisfait de l'évolution du projet et rappelle qu'un pas de géant a été fait dans le projet depuis le début. Plusieurs éléments ont été bonifiés de façon importante. M. Laroche mentionne que lorsqu'on parle de statu quo, on parle de la bande tampon puisque le Groupe Laroche suggère que cette dernière demeure la propriété des commerçants. Cependant, concernant les bâtiments-écrans, les études démontrent qu'ils diminuent de 13 dBA les nuisances sonores contrairement à 1 à 3 dBA pour les arbres. Afin de réduire les corridors potentiels où le bruit pourrait passer, M. Laroche rappelle que l'implantation des bâtiments sera favorisée en quinconce afin de passer de 60 % de façade de bâtiments à 80-90 %.
Concernant les murs antibruit lorsque les quais de déchargement seront situés à l'arrière des bâtiments, le voisin derrière le commerce sera protégé, mais pas les voisins de chaque côté qui auront tout de même des nuisances sonores.	
J'ai également l'impression que nous aurons des nuisances des lumières du parc d'affaires qui ne seront pas bloquées par le boisé de la bande tampon.	
Il faudrait comparer avec d'autres commerces qui ont été construits en bordure d'autoroute pour vérifier si le bruit est réellement bloqué par la construction de nouveaux commerces (ex : Ani-mat).	
Mon inquiétude est qu'une fois les terrains vendus, les futures propriétaires pourront	

QUESTION ET/OU COMMENTAIRE	RÉPONSE OU RÉACTION
faire ce qu'ils veulent, pour l'implantation notamment.	
Intervention 28.	
Dans le clavardage : Pour bien évaluer la proposition, il faudrait clarifier ce qui est entendu par clôture, je crois que nous sommes loin d'un mur comme demandé.	
Intervention 29.	
Si je comprends bien, le projet resterait tel qu'il était à l'origine ? Il y a plusieurs recommandations, mais quelles sont les garanties supplémentaires par rapport au projet initial ? Qu'est-ce que ce qui nous garantit que les propriétaires de ces terrains aménageront les bâtiments comme convenu pour nous protéger du bruit ? Même si on se fait dire que les bâtiments sont le meilleur écran acoustique, comment faire confiance que ça va réellement réduire les nuisances sonores. Les citoyens ne sont pas rassurés par les corridors de bruit qui seront créés. Le voisinage n'est pas si inquiet par les bruits de l'autoroute puisqu'ils sont habitués, ils sont plutôt inquiets des nuisances sonores des commerces qui seront implantés.	M. Bourgeois comprend la réaction dans cette situation où des faits sont rapportés par un expert dans le domaine, mais qu'il peut être difficile d'y faire confiance. M. Laroche rappelle les obligations auxquelles le Groupe Laroche s'est engagé à réaliser. Il rappelle que les commerces devront contenir leurs émissions sonores à l'intérieur des bâtiments puisque selon les usages préconisés, ils ne peuvent pas avoir des rejets sonores dans l'environnement au-delà du périmètre de leur bâtiment. Il rappelle l'obligation pour les entreprises de prendre des mesures pour le bruit si des quais de chargement sont situés à l'arrière ou sur le côté des bâtiments. Ces éléments seront contrôlés par la Ville.
Est-ce que des situations, autres que les quais de chargement, pourraient être problématiques pour le bruit en provenance des commerces ? Par exemple, pour un concessionnaire de tracteurs qui devrait déplacer ses équipements. Est-ce que des mesures pourraient répondre à ces problématiques également ?	Sans être un expert du sujet, M. Laroche mentionne que ce qu'il remarque pour les concessionnaires de tracteurs, c'est que les équipements sont le plus souvent immobiles et que ce ne sont pas des équipements très bruyants comparés à des bruits d'alarme de recul de camions par exemple.
Intervention 30.	
Pour rassurer les citoyens, pourrait-on prendre des mesures de son avant et après, pour constater soit une différence, soit un statu quo. Ainsi, on saurait à quoi s'en tenir, et on aurait les outils pour réagir.	M. Laroche rappelle qu'une étude sonore a été réalisée où 55 dBA furent relevés à la limite de la bande tampon il y a quelques années. Peut-être que cette mesure est même plus élevée aujourd'hui avec l'augmentation de la circulation. Si on doit mettre à jour cette mesure, M. Laroche mentionne qu'il a de l'ouverture si ça peut être utile.

Intervention 31.	
Dans le clavardage : Le problème avec l'étude avant-après, est qu'APRÈS le bruit sera. Nous devons vivre durant des années avec ce bruit le temps d'obtenir les changements. Il est préférable de travailler en amont.	
Intervention 32.	
Si on s'aperçoit d'un problème d'augmentation du niveau sonore après la réalisation d'études sonores, ça ne coûtera pas plus cher de mettre en place des mesures pour régler ces problèmes que de le faire avant ?	M. Laroche ne croit pas que les prix d'implantation de ces mesures augmenteront, sauf l'indexation des prix au cours des années. M. Laroche rappelle que la situation sera améliorée étant donné l'implantation des bâtiments qui réduiront les nuisances sonores. M. Laroche est confiant que les mesures bonifiées grâce à cette démarche apporteront une amélioration réelle de la situation sonore.
Intervention 33.	
Dans le clavardage : Malgré les inquiétudes des citoyens, je crois que le Groupe Laroche fait de grands efforts pour répondre aux besoins des citoyens.	
Le mot qui me vient à l'esprit c'est « garanties ». Les gens ont besoin de garanties pour leur bien-être.	

6. Bordure d'autoroute

- **Planter une lisière d'arbres en bordure d'autoroute aux 10 mètres.**

Aucun commentaire n'est mentionné par le voisinage sur cet élément.

Les éléments discutés sont présentés au tableau résumé disponible à l'Annexe II.

M. Bourgeois invite les participants à commenter concernant les pistes de compromis qui sont préconisées. M. Bourgeois souligne l'inquiétude qui ressort, ainsi qu'un certain niveau d'insatisfaction et le besoin de plus de certitudes par rapport aux engagements, notamment concernant l'engagement de travailler à optimiser l'aménagement pour créer un écran acoustique. M. Bourgeois comprend les besoins de confiance du voisinage pour être rassuré que ce soit réellement réalisé.

QUESTION ET/OU COMMENTAIRE	RÉPONSE OU RÉACTION
Intervention 34.	
Je pense que le dossier avance. Plusieurs éléments ont été discutés. Il reste des zones grises et des préoccupations qui me semblent tout à fait légitimes. Des pistes de solutions pourraient peut-être être trouvées en y réfléchissant bien. Concernant le corridor de bruits et les éléments de sécurité : je comprends moins la nécessité concernant les éléments de sécurité, mais je comprends bien la préoccupation des gens concernant les corridors de bruit.	
Intervention 35.	
Pour la sécurité, nous sommes dans un quartier résidentiel où il y a plusieurs enfants et 10 mètres c'est très court à traverser pour de jeunes enfants. On observe également des problèmes sérieux de vandalisme dans le parc et même pour des propriétés, donc il pourrait y avoir du vandalisme pour ces entreprises.	

Intervention 36.	
Je trouve que c'est encourageant, il y a eu de belles avancées. Il reste des incertitudes et des garanties à avoir, mais je trouve positif de savoir qu'il y a un comité de suivi qui sera mis en place. On peut demander au Groupe Laroche de sensibiliser les futurs propriétaires au fait qu'il y aura un comité de suivi mis en place, qu'ils souhaitent maintenir de bonnes relations avec le voisinage et qu'il y a des enjeux de vandalisme dans le secteur. Donc, ce sera tout à leur avantage d'installer une barrière ou une clôture, ainsi, sans les obliger, ils pourront sentir que ça vaut la peine de le faire en leur donnant des arguments. Je trouve positif qu'un suivi soit fait, donc si des constats ou des observations qu'un élément se dégrade, on pourra agir plus vite plutôt qu'attendre que ça devienne un problème.	
Intervention 37.	
Je trouve que les discussions sont très intéressantes, il y a beaucoup de points auxquels on ne pense pas nécessairement. Question sécurité, je n'en étais pas conscient, mais je comprends que c'est une préoccupation sérieuse. Il serait important que la zone tampon demeure vierge. Je propose qu'une clôture du côté des commerces soit installée. Concernant la question de mesures sonores, toutes les entreprises qui émettront des nuisances devront se conformer aux règlements, donc je n'ai pas peur sur ce point. Le niveau sonore permis sur un terrain résidentiel est plus bas que 55 dBA en soirée, plutôt autour de 40 dBA. J'ai tendance à croire ce qui a été mentionné par M. Laroche et l'acousticien concernant le mur-écran formé des bâtiments. Je trouve la démarche très intéressante et je félicite M. Laroche.	
Intervention 38.	
Mon but est d'avoir des mesures avant le projet afin d'éviter les problèmes après. Une fois que la nuisance est là, les citoyens vivront avec tous les jours, ils devront faire des plaintes, etc. Je prends l'exemple d'une entreprise d'une plus grosse envergure, soit Bitfarms qui génère un bruit excessif pour le voisinage. Les citoyens en ont pour des années pour se battre contre la compagnie. C'est vrai que ce sera des entreprises plus petites pour le projet de parc d'affaires, mais une fois que la nuisance est présente, les citoyens vivent avec tous les jours.	M. Bourgeois rappelle aux participants que ce n'est pas le même type d'entreprise qui sera implanté dans le parc d'affaires. M. Laroche mentionne que c'est pour cette raison que le Groupe Laroche effectue cette démarche et qu'ils ont pris le temps pour établir le type d'usage qui cohabite bien avec des résidences. C'est pour cette raison que des mesures d'atténuation de bruit obligatoires pour les entreprises notamment. Les éléments que le Groupe Laroche ne peut garantir sont des éléments difficiles à garantir ou à mesurer. M. Laroche mentionne qu'ils prendront du recul suite à ce qui a été mentionné ce soir pour tenter de trouver d'autres solutions. Il souhaite avoir contribué à la confiance du voisinage envers la volonté du Groupe Laroche de faire le suivi des pistes de solutions qui ne peuvent se transformer en garanties écrites. Il indique avoir entendu les préoccupations du voisinage, notamment quant à la sécurité et affirme qu'il compte travailler davantage à une solution à cet égard.
Intervention 39.	
Dans le clavardage : Malgré les inquiétudes des citoyens, je crois que le Groupe Laroche fait de grands efforts pour répondre aux besoins des citoyens.	

Intervention 40.

Dans le clavardage : Effectivement, bien des promoteurs auraient intérêt à faire ces démarches d'acceptabilité sociale.

ADOPTION DU COMPTE RENDU

M. Bourgeois mentionne qu'étant donné le dépassement du temps prévu pour la rencontre, le compte rendu de la dernière rencontre sera adopté par courriel.

MOT DE LA FIN ET PROCHAINES ÉTAPES

M. Bourgeois résume les principaux éléments clés de la rencontre :

- Démarche intéressante
- Besoin de proactivité
- Besoin de confiance
- Bonne progression, cheminement du groupe
- Besoin de garanties
- Question du suivi (comité de suivi ou suivi sonore)

M. Laroche informe les participants des prochaines étapes :

- Le compte rendu de la rencontre sera rédigé et envoyé aux participants
- Un rapport final sera rédigé pour résumer tout ce qui a été mentionné lors des trois rencontres
- Les discussions se poursuivent avec la Ville concernant la demande à la modification du zonage. Une consultation publique organisée par la Ville aura lieu par la suite où les citoyens pourront voir les bonifications apportées au projet qui seront intégrées comme dispositions spécifiques au règlement de zonage.
- Mise en place du Comité de suivi

En terminant, M. Laroche remercie les membres de la communauté pour leur collaboration. Cette démarche a demandé beaucoup d'investissements en temps et en ressources, mais il affirme être satisfait de l'évolution du projet. M. Laroche ne s'attendait pas que le projet évolue autant et se rend compte que certains points n'avaient pas été couverts malgré tout le travail fait avec les partenaires sur ce projet au cours des huit dernières années. M. Laroche est fier d'avoir réalisé cette démarche et mentionne que cette démarche est une bonne pratique que les promoteurs immobiliers devraient prendre l'habitude de faire.

ANNEXE I

Présentation de la rencontre

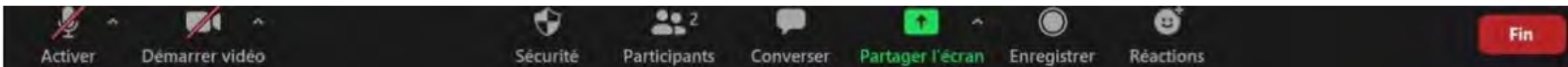
BIENVENUE!

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

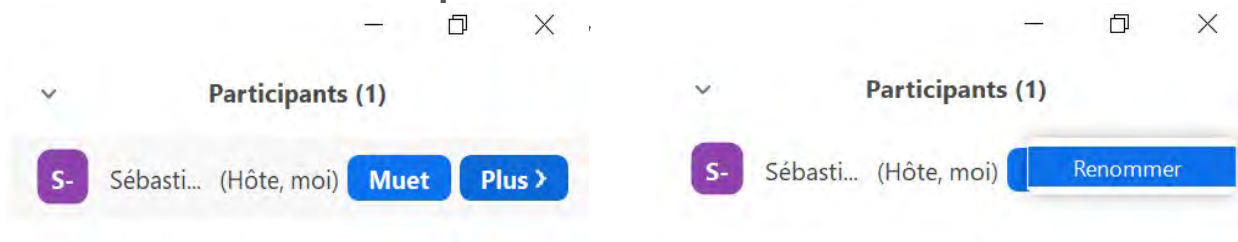
Désactivez/Activez
votre micro et
démarrez votre
vidéo



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



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 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

...

Objectifs de la rencontre

1. Présenter les scénarios préparé par les participants et participantes du voisinage et de la communauté
2. Entendre les opinions de tout le monde sur les enjeux de cohabitation et d'insertion du projet
3. Documenter les pistes de compromis citoyennes



Une discussion nécessaire

La recherche de solutions gagnant-gagnant-gagnant requiert la conciliation des perspectives :

- **du voisinage qui souhaite préserver ou améliorer sa qualité de vie**
- **du promoteur qui souhaite créer un projet structurant et dont le développement se fera sans délais ou contraintes qui seraient jugées déraisonnables par les acheteurs**
- **des acteurs municipaux et de la vitalité économique régionale**

Déroulement de la rencontre

18 h 30	Accueil et tour technique Approbation du plan de la rencontre
18 h 35	Mot de bienvenue
18 h 45	Rappel des objectifs et retour sur les critères pour l'évaluation des propositions
18 h 55	Présentation des scénarios citoyens
19 h 10	Présentation des commentaires de la Ville de Sherbooke et du Groupe Laroche Synthèse des propositions et période d'échange sur les pistes de compromis
20 h 20	Adoption du compte-rendu de la rencontre précédente et rappel des prochaines étapes
20 h 30	Fin de la rencontre



TROISIÈME RENCONTRE DE CONCERTATION AVEC LE VOISINAGE ET LA COMMUNAUTÉ

Projet de parc d'affaires de Sherbrooke du Groupe Laroche

22 juin 2021



Bienvenue !

Depuis la dernière rencontre:

- Archives vidéo et compte rendu
- Réception de 3 scénarios citoyens
- Rencontre avec la Ville
- Q&R supplémentaires

← → ↻ groupelaroché.com/quartiers/parc-daffaires/ 🔍 ☆ ⚙️ ☰

Documentation :

Présentation du projet :
Bulletin janvier 2014 (PDF)
Présentation du 14 janvier 2021 (PDF)

Documents relatifs aux modifications à la réglementation municipale:

- Sommaire décisionnel (PDF)
- Résolution CCU (PDF)
- Résolution CM (PDF)
- Projet de règlement – modification du règlement 1000 (PDF)
- Consultation écrite de la Ville (PDF)
- Demande de changement de zonage (PDF)

Études, analyses et avis :

- Avis de Commerce Sherbrooke (PDF)
- Avis du Bureau de l'environnement de Sherbrooke (PDF)
- Étude acoustique – Vinacoustik (PDF)
- Étude de caractérisation des milieux naturels – Envirosol (PDF)
- Étude d'impact sur la circulation – Cima+ (PDF)
- Avis technique complémentaire (2019) – Cima+ (PDF)
- Sommaire des recommandations (2021) – Cima+ (PDF)
- Étude impacts économiques – BC2 (PDF)
- Entrevue avec Jonathan Grandmont, courtier immobilier (vidéo)

Archives vidéo des rencontres et comptes rendus

- Soirée d'information Groupe Laroché 14 janvier (vidéo)
- Rencontre avec le voisinage et la communauté du 25 mai (vidéo)
- Compte rendu de la rencontre de concertation du 25 mai (PDF)
- 2^e rencontre avec le voisinage et la communauté – 8 juin (vidéo)
- Compte rendu de la rencontre de concertation du 8 juin (PDF)
- Q&R complément au CR de la rencontre du 8 juin (PDF)
- Invitation à la 3^e rencontre sur Facebook (vidéo)



Saint-Ella-d'Orion

Démarche de concertation avec le voisinage et la communauté

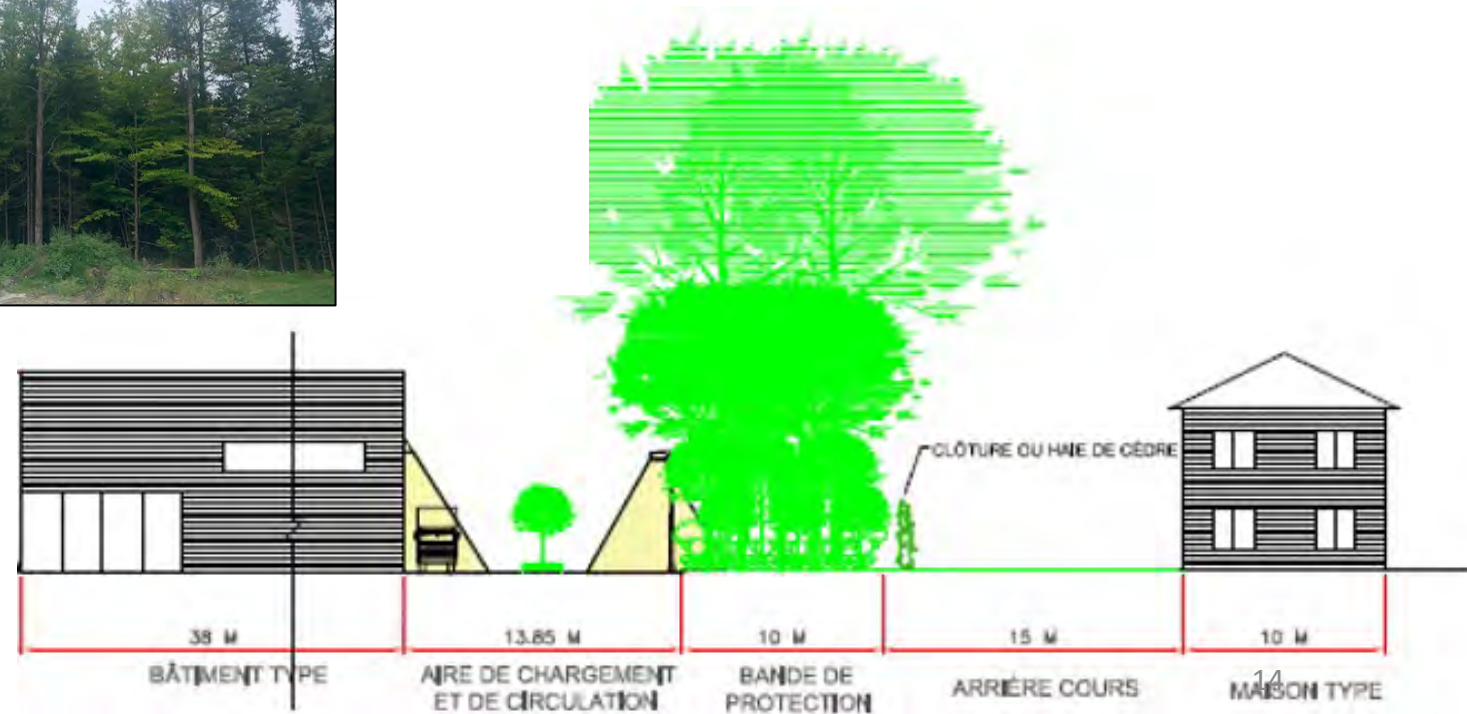
Projet de parc d'affaires de Sherbrooke du Groupe Laroché

Scénarios mis au jeu pour susciter la réflexion et lancer la discussion



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.

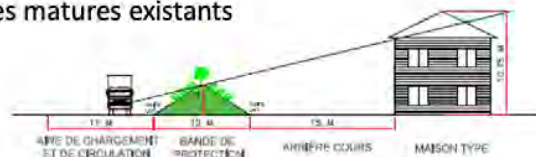


Proposition : Céder la bande de 10 m aux propriétaires des résidences adjacentes

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

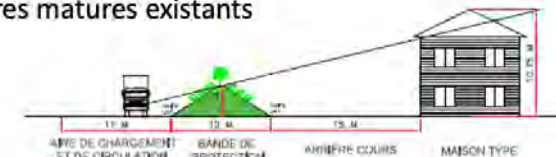
Créer une butte de terre pour séparer les deux secteurs

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



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



Démarche de concertation avec le voisinage et la communauté

Projet de parc d'affaires de Sherbrooke du Groupe Laroche

Scénarios citoyens élaborés par les participantes et les participants





+ la ville devrait imposer des normes sur la construction de bâtiment neuf (toits verts, bâtiment LEED, verdissement...) et devrait avoir une grande préoccupation sur l'aménagement global et favoriser l'implantation des bâtiments de manière à ce qu'ils jouent un rôle de coupe son les uns avec les autres.

Zone tampon partagée

Proposition : Céder 5 m de la bande de 10 m aux propriétaires adjacents

Les voisins mitoyens de la bande tampon totale de 10 m deviendraient 'propriétaires' de la section dans le prolongement de leur terrain.

Les propriétaires des résidences de la rue des Perles devraient avoir congé de hausse de taxes foncières suite à cet agrandissement de terrain, en compensation du soin qu'ils devront apporter à la zone tampon.

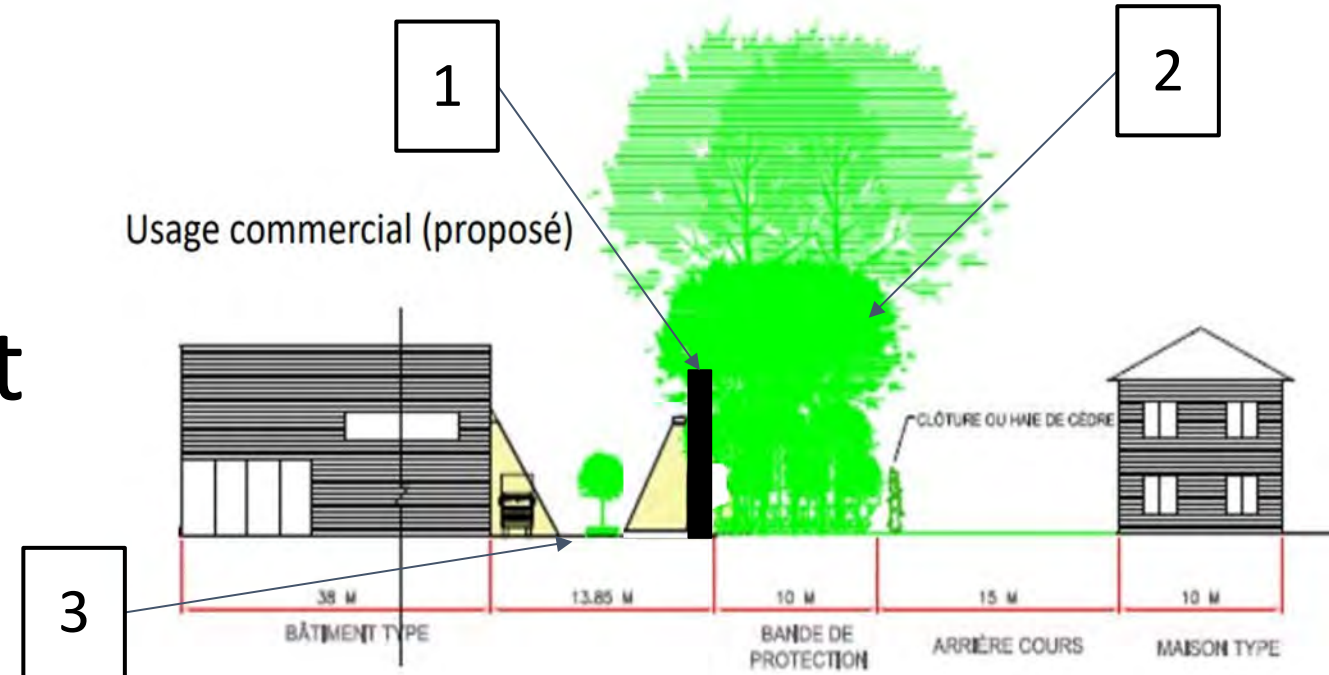
Notre proposition s'inspire d'une pratique déjà existante dans la région.

Une bande tampon de 5 mètres est délimitée au fond de chacun des deux terrains adjacents dont les limites arrières constituent la ligne mitoyenne.

Ceci crée une bande tampon d'une profondeur totale de 10 mètres.

Scénario proposé

Ajout d'un mur antibruit et céder la bande de protection.



1. Mur antibruit, continu et opaque (ex gabions), sans éclairage supérieur au mur. Ceci fera un écran sonore et visuel, en plus d'éviter les déplacements entre les 2 zones (sécurité et incivilité). Faire le mur en amont du projet assurera une uniformité entre les terrains.
2. Céder la bande de protection de 10 m à chaque propriétaire adjacent, au frais du promoteur. Ceci assure l'intérêt à bien conserver la zone boisée.
3. Interdiction de quai de chargement à l'arrière des bâtiments.

Proposition actuelle du Groupe Laroche

Bande tampon acquise par les commerçants adjacents

Qui devront la protéger



The diagram shows a property layout with the following dimensions and labels from left to right: 30 M BÂTIMENT TYPE, 15.00 M AIRE DE CHARGEMENT ET DE CIRCULATION, 10 M BANDE DE PROTECTION, 15 M ARRIERE COURTS, and 10 M MAISON TYPE. A large green tree is shown in the center of the 10m protection band.



+ la ville devrait imposer des normes sur la construction de bâtiment neuf (toits verts, bâtiment LEED, verdissement...) et devrait avoir une grande préoccupation sur l'aménagement global et favoriser l'implantation des bâtiments de manière à ce qu'ils jouent un rôle de coupe son les uns avec les autres.

Scénario préparé par : Jean Gagnon & Dolorès Robichaud

Zone tampon partagée

Proposition : Céder 5 m de la bande de 10 m aux propriétaires adjacents

Les voisins mitoyens de la bande tampon totale de 10 m deviendraient 'propriétaires' de la section dans le prolongement de leur terrain.

Les propriétaires des résidences de la rue des Perles devraient avoir congé de hausse de taxes foncières suite à cet agrandissement de terrain, en compensation du soin qu'ils devront apporter à la zone tampon.

Notre proposition s'inspire d'une pratique déjà existante dans la région.

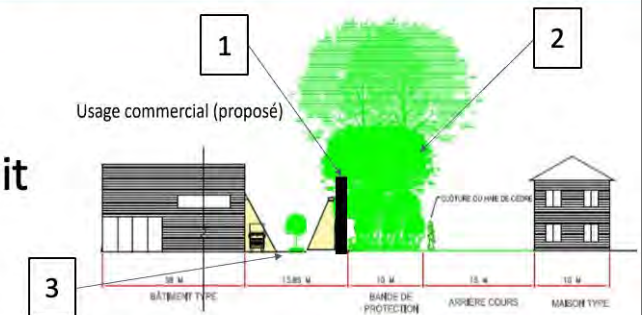
Une bande tampon de 5 mètres est délimitée au fond de chacun des deux terrains adjacents dont les limites arrières constituent la ligne mitoyenne.

Ceci crée une bande tampon d'une profondeur totale de 10 mètres.



Scénario proposé

Ajout d'un mur antibruit et céder la bande de protection.



1. Mur antibruit, continu et opaque (ex gabions), sans éclairage supérieur au mur. Ceci fera un écran sonore et visuel, en plus d'éviter les déplacements entre les 2 zones (sécurité et incivilité). Faire le mur en amont du projet assurera une uniformité entre les terrains.
2. Céder la bande de protection de 10 m à chaque propriétaire adjacent, au frais du promoteur. Ceci assure l'intérêt à bien conserver la zone boisée.

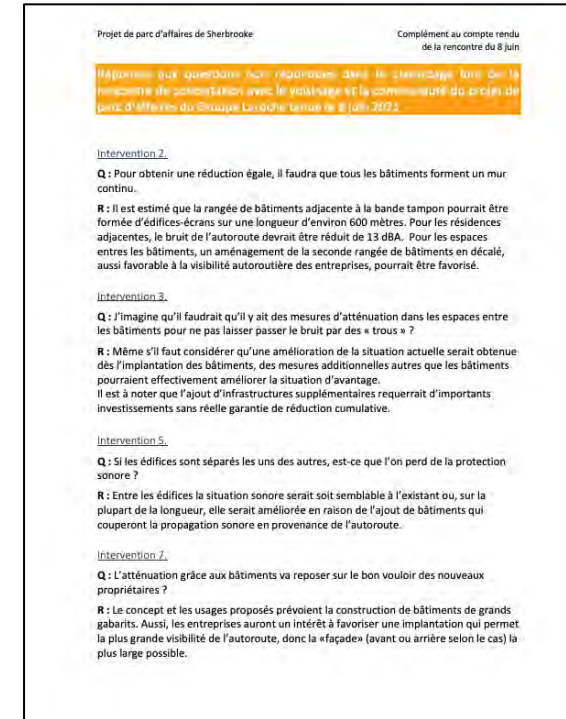
PÉRIODE D'ÉCHANGE



ADOPTION DU COMPTE RENDU ET SUITES



Compte-rendu



Compléments de réponse
aux questions du clavardage

Prochaines étapes (CR, rapport, comité de suivi)

Merci !



Questions, information et inscriptions :

groupelaroche.com

adjointe@groupelaroche.com

819 340-0229

ANNEXE II

Tableau résumé des discussions



TRANSFERT

Environnement et Société

L'ART DE BÂTIR DES PONTS



TABLEAU SYNTHÈSE DE LA DISCUSSION DU 22 JUIN 2021 – CONCERTATION AVEC LE VOISINAGE ET LA COMMUNAUTÉ DU PROJET DE PARC D’AFFAIRES DE SHERBROOKE DU GROUPE LAROCHE

Enjeux / Opportunités	Ce qui est actuellement proposé par le Groupe Laroche	Ce qui est proposé dans les scénarios citoyens	Commentaires de la Ville de Sherbrooke	Compromis-Concertation Améliorations du projet
Bâtiments « verts »	Assurer le respect des nouvelles réglementations en matière de protection de l’environnement	Toits verts LEED	Attention à l’équité régionale Normes existantes : verdissement, bassins rétention, lutte aux ilots de chaleur	Obliger les toits réfléchissants (blanc, gris et pierre) Recommander la rétention des eaux de pluie aux toits
Bruit autoroute	Réduction du bruit sur 60 % de la longueur grâce à la création d’un écran acoustique (bâtiments)	Optimiser l’aménagement des bâtiments pour créer un écran acoustique complet		Travailler à optimiser l’aménagement pour créer un écran acoustique continu (quinconce)
Bruit des commerces	Choisir des usages à favorisant la cohabitation	Mur complet derrière les bâtiments Quais interdits à l’arrière	CA du MELCC pas toujours demandés	Quai orienté avec bâtiment-écran ou obligation d’ajouter un écran acoustique si à l’arrière (obligatoire pour tous dans le règlement de zonage)
Sécurité	Bande tampon de 10 mètres Clôture volontaire	Mur complet derrière les bâtiments		Recommander aux entreprises de clôturer l’arrière de leurs terrains (faire l’évaluation au comité de suivi)
Propriété de la bande tampon	Propriété aux commerces avec servitudes de protection	Cédé aux voisins 5 m / 5 m + congé de taxes	Coûts d’entretien / reboisement danger empiètements surveillance difficile / conflits de voisinage Défavorable au congé de taxes	Reboiser les sections clairsemées de la bande tampon Servitude bien définie au zonage Borner le terrain clairement
Bordure d’autoroute	Assurer le respect des nouvelles réglementations en matière de protection de l’environnement	Verdissement additionnel	La réglementation ne le prévoit pas en façade arrière (du côté de l’autoroute)	Plantation d’arbres en bordure d’autoroute aux 10 mètres
Sentier				Plutôt du côté du sentier de motoneige que derrière les résidences