

Le 23 juillet 2021



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

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

Madame,

La présente fait suite à notre envoi du 25 mars 2021 dans laquelle nous présentions une demande de modification au règlement de zonage n° 1200 de la Ville de Sherbrooke.

Au cours des mois de mai et juin 2021, le groupe Laroche a procédé à une démarche de concertation avec le voisinage et la communauté dans le cadre de la planification du projet de Parc d'affaires de Sherbrooke situé dans le secteur de Saint-Élie. Ce processus a permis au Groupe Laroche de bien circonscrire les enjeux qui concernent particulièrement le voisinage et de discuter de pistes de solutions avec celui-ci. Dans ce contexte, nous désirons amender la demande de modification réglementaire afin d'ajouter ou préciser certaines dispositions qui, nous croyons, amélioreront le projet et favorisera son acceptabilité sociale.

Veuillez noter que la demande du 25 mars est encore valide, notamment en ce qui a trait aux usages demandés. Les sujets mentionnés dans la présente s'ajoutent à la lettre précédente.



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

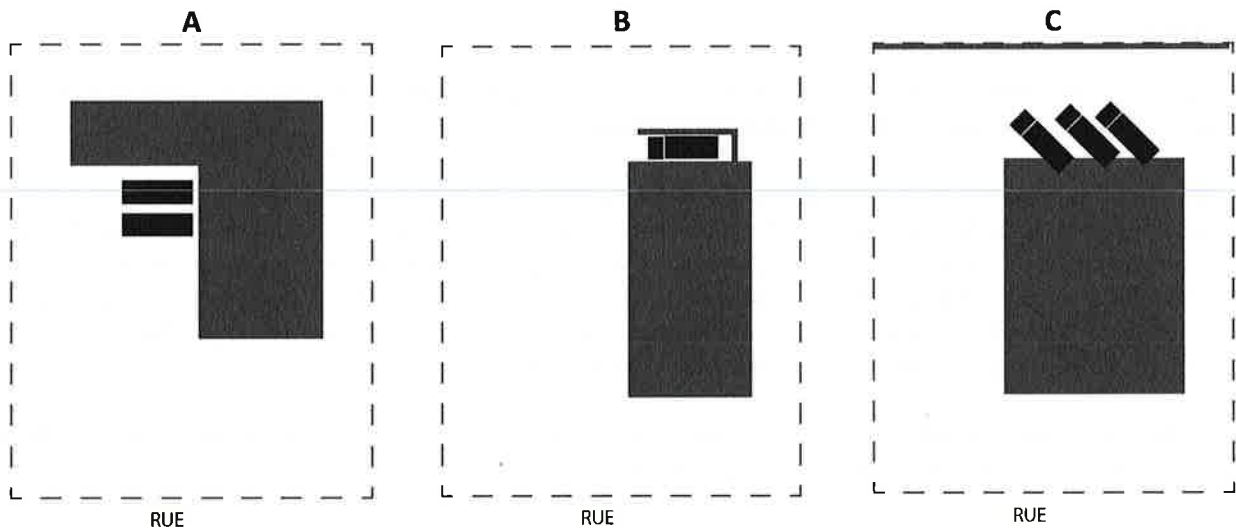
Implantation des bâtiments

Nous comptons utiliser les bâtiments afin de couper le son de l'autoroute pour le quartier résidentiel. Lorsque possible et selon les besoins opérationnels des établissements qui s'établiront dans le parc d'affaires, les bâtiments pourront être implantés en quinconce. Des dispositions au règlement de zonage pourraient refléter cette volonté.

Livraisons

Tel que mentionné dans nos communications précédentes, les livraisons et le transbordement seront probablement les activités les plus susceptibles d'être sources d'impacts pour le secteur. Pour faciliter les aménagements limitants les impacts du bruit, nous avons déjà demandé que le règlement permette les quais de chargement et déchargement dans les cours latérales et même dans les cours avant.

Les experts en acoustique que nous avons consultés nous ont informé que le moyen le plus efficace pour contrer la diffusion du son est d'avoir un bâtiment entre la source et le récepteur (c'est-à-dire l'habitation). Le scénario d'aménagement A montré ci-bas serait donc l'option préférentielle pour les établissements adossés à la zone résidentielle. Dans les cas où ce type d'implantation serait impossible à cause de contraintes spécifiques aux établissements eux-mêmes (donc, hors du contrôle de Groupe Laroche), les scénarios B (mur entourant le quai de chargement) ou C (écran acoustique longeant la limite arrière du terrain) devraient être prévus.



Nous demandons donc que le règlement prévoit l'obligation de faire des aménagements ou des constructions afin de mitiger les impacts du bruit des camions de livraison. Ces dispositions devraient s'appliquer à tous les usages.

Plantation d'arbres

La conservation de la bande boisée de 10 mètres longeant la limite avec la zone résidentielle est toujours prévue. De plus, les dispositions réglementaires concernant la plantation sur les terrains devront s'appliquer. Les discussions avec la communauté ont relevé l'intérêt pour une disposition supplémentaire à propos de la plantation d'arbres le long de l'autoroute 10-55. Bien que le Groupe Laroche désire bénéficier de la visibilité de la vitrine de l'autoroute pour les futurs occupants, il est favorable à l'obligation de planter une rangée d'arbres entre la limite arrière des terrains à développer et l'emprise de l'autoroute, à raison d'un ratio d'un arbre par 10 mètres de largeur du terrain, calculé à la ligne arrière.

Clôture longeant la bande tampon

Au cours des pourparlers avec le voisinage, certains citoyens nous ont fait part de leurs craintes pour la sécurité de leurs enfants qui pourraient s'aventurer hors de leur propriété à travers la bande tampon jusqu'aux terrains commerciaux et industriels. Dans cette optique, nous réitérons notre demande pour qu'une clôture soit obligée le long de la limite arrière des terrains adossés à la bande tampon. Celle-ci servira à la fois pour rassurer le voisinage quant à la question de la sécurité des enfants et pour améliorer la sécurité des établissements contre le vol et le vandalisme.

Architecture des toits de bâtiment

Enfin, des commentaires relatifs à la bonification du volet environnemental du projet nous ont incités à réfléchir sur ce qui était possible de faire en considérant nos pouvoirs et ceux de la Ville. En conséquence, nous demandons que des dispositions spécifiques soient prévues au règlement de zonage et de lotissement de la Ville de Sherbrooke afin d'obliger que les toitures des bâtiments dans la zone présentent un des revêtements suivants :

- 1° Un toit végétalisé;
- 2° Un matériau de couleur blanche, un matériau peint de couleur gris ou recouvert d'un enduit réfléchissant ou d'un ballast de pierre;
- 3° Un matériau dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78;
- 4° Une combinaison de revêtements identifiés aux paragraphes 1° à 3°.

Nous suggérons aussi qu'une disposition soit ajoutée pour favoriser, lorsque possible, la rétention des eaux de pluie sur le toit des bâtiments.

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



Éric Laroche, Vice-Président
Groupe Laroche

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

M. Yvan Gatién. Chef de division. Service de la planification et de la gestion du territoire.