

Bureau d'audiences publiques sur l'environnement

Projet intégré de construction du boulevard René-Lévesque et du prolongement ouest du boulevard de Portland à Sherbrooke

Mémoire présenté par :



Document préparé par

Nathalie Prince, Directeur développement des affaires

Filière – Industries manufacturières et fabrication de pointe

Sherbrooke Innopole

10 janvier 2014

TABLE DES MATIÈRES

QUI EST SHERBROOKE INNOPOLE?	3
INTÉRÊT DE SHERBROOKE INNOPOLE POUR LE PROJET	4
RÉSUMÉ DE L'ANALYSE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DES TERRAINS INDUSTRIELS VIABILISÉS	4
VUE GLOBALE DES PARCS ET ZONES INDUSTRIELLES	4
LE PARC INDUSTRIEL RÉGIONAL – ORIGINE ET PERTINENCE	5
DISPONIBILITÉ DES TERRAINS INDUSTRIELS PUBLICS VIABILISÉS	6
L'ALTERNATIVE DES LOCAUX ET BÂTIMENTS EXISTANTS	7
IMPACTS DU PROJET SUR LA QUALITE DE VIE	8
IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	9
POSITION DE SHERBROOKE INNOPOLE SUR L'OPTION DU PROLONGEMENT DU BOUL. DE PORTLAND VERSUS L'ÉLARGISSEMENT DU BOUL. INDUSTRIEL	11
POSITION DE SHERBROOKE INNOPOLE QUANT À L'AUTORISATION DU PROJET	12
ANNEXE A : ANALYSE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DES TERRAINS INDUSTRIELS PUBLICS VIABILISÉS	13

Qui est Sherbrooke Innopole?

Sherbrooke Innopole est le Centre local de développement (CLD) de Sherbrooke. C'est un organisme privé sans but lucratif, financé par la Ville de Sherbrooke et par le Ministère des Finances et de l'Économie (MFE), dont la mission est d'assurer un développement économique innovateur, harmonieux et dynamique en misant sur la création d'entreprises issues de la recherche et de l'ingéniosité sherbrookoise, sur l'attraction de nouvelles entreprises et sur le soutien aux entreprises manufacturières existantes dans leurs efforts d'expansion, d'innovation et d'internationalisation.

Le plan stratégique de Sherbrooke Innopole est basé sur 3 axes :

- Développer un environnement catalyseur de croissance

S'assurer que Sherbrooke soit un lieu propice à l'investissement et que les entreprises retrouvent à Sherbrooke des conditions facilitantes à l'investissement. Par exemple :

- En développant une culture entrepreneuriale forte;
- En assurant la disponibilité de main-d'œuvre qualifiée;
- En offrant du financement pour supporter les projets d'implantation et de croissance;
- **En disposant de bâtiments, de locaux et de terrains prêts à la construction afin d'accueillir de nouvelles entreprises et/ou d'assurer l'expansion des entreprises locales;**
- Etc.

- Développer des filières-clés

Soutenir techniquement et financièrement les entreprises dans leur projet d'implantation et d'expansion et ce particulièrement dans les secteurs suivants :

- Les industries manufacturières et fabrication de pointe;
- Les technologies propres;
- Les sciences de la vie;
- Les technologies de l'information
- Les micro-nanotechnologies

- Établir la réputation

Faire connaître Sherbrooke à l'échelle, locale, provinciale et internationale, comme ville innovante afin de stimuler les investissements à Sherbrooke dans les filières-clés précédemment définies.

Intérêt de Sherbrooke Innopole pour le projet

En tant que gestionnaire des parcs industriels et organisme de développement économique pour la Ville de Sherbrooke, Sherbrooke Innopole est doublement concernée par le présent projet, soit le prolongement du boulevard de Portland. La compétition est féroce entre les différentes municipalités pour attirer des projets d'investissements impliquant une implantation ou une relocalisation, et les entreprises ont l'embaras du choix. La présence de terrains publics prêts à la construction est un atout indéniable pour les villes dans ces circonstances, afin d'être attractives et propices aux investissements.

Le prolongement du boulevard de Portland - qui permettra le développement de nombreux terrains - est un enjeu déterminant pour Sherbrooke Innopole et pour le développement économique de la Ville de Sherbrooke. Pour assurer la rétention de ses entreprises, en attirer de nouvelles et ainsi maximiser les retombées économiques sur son territoire, il faut absolument que Sherbrooke soit compétitive sur l'offre de terrains industriels.

Malheureusement, tel qu'il sera démontré plus bas ainsi que dans l'annexe A, l'offre de terrains industriels desservis à Sherbrooke ne répond plus à la demande. Le manque est important au point que Sherbrooke a déjà perdu plusieurs projets d'investissements, créateurs d'emplois, au profit d'autres villes. Le prolongement du boulevard de Portland permettrait l'expansion du Parc industriel régional afin de rééquilibrer la réserve de terrains vacants desservis et ainsi permettre à la Ville de Sherbrooke de regagner sa compétitivité.

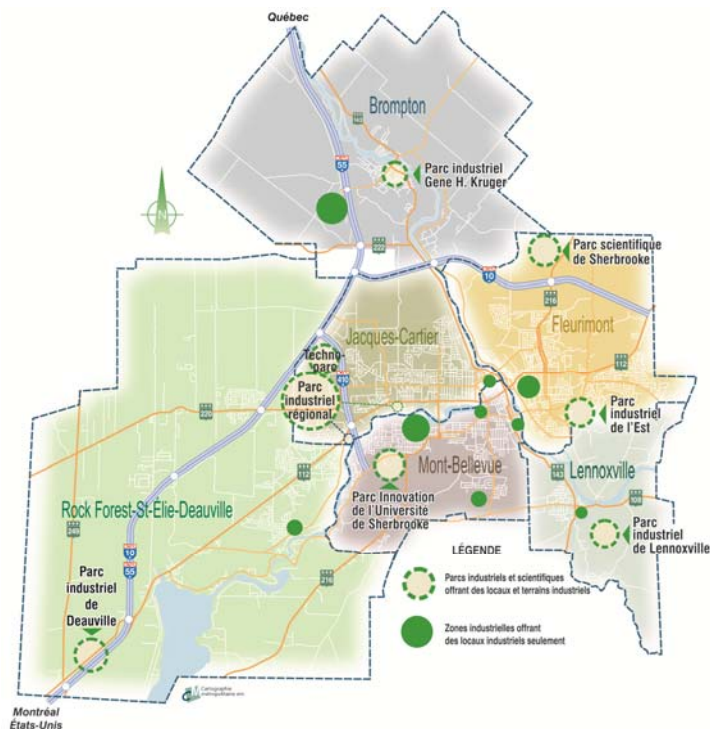
Résumé de l'analyse de l'offre et de la demande des terrains industriels viabilisés (Annexe A)

Vue globale des parcs et zones industrielles

Tel que le démontre le plan ci-dessous, une quinzaine de zones ou parcs industriels sont répartis sur l'ensemble du territoire de la ville de Sherbrooke. Seulement sept de ces zones ou parcs industriels permettent d'accueillir de nouveaux investissements sur des terrains vacants (voir cercles en pointillés). Cependant, le Parc industriel de Deauville n'est pas desservi en aqueduc et égouts du côté ouest, de même que le Parc industriel de Lennoxville.

De plus, ces deux parcs industriels - de même que le Parc de l'innovation de l'Université de Sherbrooke - n'offrent aucun terrain public. L'offre de terrains privés peut satisfaire une partie de la demande, mais n'est pas suffisante pour maximiser le développement économique de Sherbrooke.

L'offre de terrains industriels publics est un outil de développement économique largement répandu et reconnu au Québec comme au Canada et à l'international. La plupart des villes concurrentes à Sherbrooke offrent des terrains industriels publics; si Sherbrooke n'en offre pas, c'est inévitable qu'elle n'aura pas sa part d'investissements.



Le Parc industriel régional : origine et pertinence

Développé au début des années 1970, c'est le parc industriel qui accueille aujourd'hui la plus grande masse critique d'entreprises à Sherbrooke soit 190 entreprises pour un total de près de 6 000 emplois. Le succès qu'a connu le développement de ce parc industriel n'est pas le fruit du hasard : les dirigeants de l'époque ont compris que la localisation était le critère prépondérant. C'est pourquoi le Parc industriel régional a été positionné là où il est, soit aux confluents des autoroutes 10, 55, 410 et du boul. Industriel.



Parc industriel régional

Pour les entreprises industrielles et para-industrielles, la proximité des axes autoroutiers est essentielle, car leurs marchés débordent généralement les frontières régionales. La proximité des services et de la main-d'œuvre sont aussi des facteurs de localisation significatifs, ce que procurait ce site également.

Plusieurs facteurs urbanistiques ont aussi été pris en compte à l'époque pour déterminer l'emplacement du Parc industriel régional, facteurs toujours aussi pertinents aujourd'hui. D'abord la localisation « centrale » pour l'ensemble des municipalités de la MRC de Sherbrooke de l'époque était un facteur non négligeable, considérant le caractère « régional » de ce parc industriel. De plus, une des raisons d'être des parcs industriels est sans aucun doute de limiter les nuisances (bruits, odeurs, circulation lourde...) pour assurer la quiétude des résidents. Le fait de choisir d'implanter le Parc industriel régional à la proximité des autoroutes permettait justement de ne pas intensifier, voire même réduire le transport lourd à l'intérieur de la ville.

Force est de constater que la localisation du Parc industriel régional résulte d'une vision urbanistique planifiée de longue date et cohérente afin de répondre à la fois aux besoins des entreprises, mais aussi pour assurer une cohabitation harmonieuse des affectations industrielles et résidentielles.

Le prolongement du boul. de Portland est également prévu depuis fort longtemps afin d'assurer l'expansion du Parc industriel régional. Ce boulevard est en quelque sorte l'épine dorsale permettant la desserte de toute la partie ouest de la zone.

Disponibilité des terrains industriels publics viabilisés

- ✓ Au total, il reste 19 terrains industriels publics viabilisés dans l'ensemble des zones industrielles à Sherbrooke
 - 7 au Parc industriel régional
 - 3 au Parc scientifique de Sherbrooke
 - 7 au Parc industriel Gene H. Kruger
 - 2 au Parc industriel de l'Est;
- ✓ De ces 19 terrains industriels vacants, 9 présentent des contraintes à l'aménagement (présence importante de roc, déblais ou remblais hors du commun, etc.) et sont donc extrêmement difficiles à vendre, car ils impliquent des coûts d'aménagement très élevés.
- ✓ Il se vend en moyenne 7 terrains industriels par année, en se basant sur l'historique des ventes des 10 dernières années. En ce qui concerne le Parc industriel régional, la moyenne des ventes est pour sa part de 5 terrains industriels par année;
- ✓ On constate donc que la réserve de terrains industriels viabilisée est insuffisante.
- ✓ Le problème vient du fait que, pour répondre aux demandes très variées selon que l'entreprise provienne du secteur technologique, industriel ou para industriel, il faut disposer d'une réserve de terrains permettant de placer les projets selon les bonnes affectations (prestige, non-contraignant ou contraignant) :
 - *Prestige* : les usages ne sont pas une source de bruit, de poussière, de vibration, de lumière ou d'odeurs à l'extérieur des bâtiments. Une attention particulière est portée sur l'architecture des bâtiments afin de créer un cadre bâti rehaussé;
 - *Non-contraignant* : les usages ne sont pas des sources particulières de nuisance toutefois l'entreposage extérieur structuré y est permis avec certaines mesures de mitigation;
 - *Contraignant* : les usages peuvent engendrer des nuisances pouvant dépasser les limites de la propriété où l'activité en question est pratiquée. On parle habituellement de nuisances reliées au bruit, à la poussière, à la vibration, à la lumière ou aux odeurs. L'entreposage extérieur structuré et en vrac y est permis. Certaines mesures de mitigation peuvent être exigées.
- ✓ Or au Parc industriel régional par exemple, il y a 4 terrains sur les 7 qui sont situés dans une zone permettant des affectations contraignantes. Si on vend ces terrains pour une affectation plus légère, premièrement la cohabitation avec les entreprises environnantes ayant des nuisances plus lourdes ne sera pas optimale et deuxièmement le jour où l'on aura à positionner une entreprise qui a des nuisances plus importantes, nous n'aurons plus de place pour l'accueillir;
- ✓ Dans le même ordre d'idée, pour que l'offre de terrains soit adéquate, il faut offrir une variété de superficies de cadastres. Or, toujours au Parc industriel régional, il n'y a aucun terrain de 25 000 mc et plus. Les deux terrains de grande dimension disponibles au Parc scientifique ne peuvent pallier le manque, car ce parc est dédié aux entreprises technologiques ayant une forte concentration en recherche et développement.
- ✓ La réserve de terrains vacants viabilisés de 6 000 mc à 25 000 mc est également très limitée au Parc industriel régional (3). Il y en a six qui sont disponibles au Parc Gene H. Kruger, mais ce dernier ne peut admettre que les entreprises légères (pas de nuisance à l'extérieur des bâtiments et pas d'entreposage extérieur).
- ✓ ***Si la Ville de Sherbrooke veut être en mesure de répondre aux besoins variés des entreprises, elle n'a pas d'autres choix que de rehausser sa réserve de terrains industriels prêts à la construction. Le projet du prolongement du boulevard de Portland permettra de viabiliser environ 10 nouveaux terrains en affectation de prestige et supportera le développement de rues secondaires afin d'améliorer la réserve de terrains en affectation non contraignante (industriel moyen).***

L'alternative des locaux et bâtiments existants

Sherbrooke Innopole se fait un devoir d'inventorier les locaux et bâtiments industriels disponibles pour la location ou l'achat et ce, afin de maximiser l'occupation des infrastructures actuelles. Cet inventaire est disponible sur son site internet et des services d'appui à la recherche sont offerts par les conseillers de Sherbrooke Innopole. Toutefois, Sherbrooke Innopole constate que l'offre de locaux ou bâtiments existants ne comble pas les besoins de toutes les entreprises.

En effet, les locaux disponibles peuvent ne pas être assez grands, ne pas avoir le dégagement de plafond requis ou alors le zonage peut ne pas répondre aux activités et/ou nuisances que le projet d'investissement occasionne, etc. C'est important pour les entreprises d'avoir des locaux adaptés à leur besoin, il en va de leur compétitivité et de la bonne cohabitation avec le voisinage.

De plus, certains bâtiments industriels existants ne répondent plus du tout aux normes des manufacturiers d'aujourd'hui ou encore se situent dans des zones où une reconversion du secteur serait de toute façon souhaitable (par exemple le secteur de la *Rand* entre la rue Courcelette et la rue Galt Ouest). À l'instar de nombreuses villes du Québec s'étant développées au début du siècle dernier, le développement du secteur manufacturier à Sherbrooke a débuté au centre-ville, le long des rivières Magog et Saint-François principalement. Évidemment, les travailleurs ont pris domicile à proximité, de sorte qu'aujourd'hui, dans certaines zones, on assiste à une cohabitation mixte entre l'industriel et le résidentiel, pouvant occasionner certaines nuisances.

La reconversion vers une affectation mixte bureaux/commerces/résidences pour certains secteurs est non seulement cohérente, mais souhaitable. Le nouveau schéma d'aménagement de la Ville de Sherbrooke prévoit d'ailleurs des zones d'affectations mixtes qui favoriseront une reconversion de certains secteurs dans le temps. De façon naturelle, certains bâtiments ayant eu une affectation industrielle pendant plusieurs années changent de vocation. Ainsi, le secteur de la *Rand* vit actuellement une transformation majeure : alors qu'on y retrouvait historiquement des activités industrielles relativement lourdes, voilà que ce secteur abrite maintenant une épicerie, une pharmacie, une clinique médicale, des bureaux, le nouveau poste de police, le Marché de la gare, un hôtel, etc.

Cependant, la perte de ces espaces industriels au profit de nouvelles affectations diminue intrinsèquement l'offre de locaux et bâtiments industriels existants, c'est pourquoi il faut développer de nouveaux espaces plus adaptés pour compenser.

Le fait que les locaux existants ne répondent pas toujours aux besoins des entreprises et la nécessité de reconvertir certains secteurs pour assurer une qualité de vie adéquate des résidents expliquent donc pourquoi l'offre de locaux et bâtiments industriels existants ne peut pas à elle seule combler la demande. Il est donc nécessaire d'avoir également une offre de terrains industriels adéquate pour permettre la construction de nouveaux bâtiments lorsque requis.

Impacts du projet sur la qualité de vie

Au chapitre de la qualité de vie des Sherbrookoïses, le fait de prolonger le boulevard de Portland - et ainsi permettre l'expansion du Parc industriel régional - influencera positivement et ce, sur plusieurs aspects. D'abord, tel que déjà soulevé, cela permettra de rendre Sherbrooke plus compétitif pour la rétention et l'attraction d'entreprises, ce qui contribuera à maximiser le maintien des emplois actuels et la création de nouveaux emplois. L'accès à l'emploi n'est-il pas un des facteurs les plus déterminants pour assurer la qualité de vie d'une collectivité?

D'autre part, le projet permettra de minimiser voire réduire la circulation lourde dans les rues locales de Sherbrooke, ce qui améliorera la quiétude des citoyens et la fluidité de la circulation. Cela contribuera également à une meilleure qualité de l'air dans les zones résidentielles.

Il ne faut pas oublier aussi la qualité de vie des occupants et des travailleurs du Parc industriel régional. Actuellement, on observe une attente considérable pour entrer ou sortir du Parc industriel régional aux heures de pointe et ce particulièrement à l'intersection des boulevards Industriel et de Portland. Le prolongement du boulevard de Portland ajoutera un accès au Parc industriel, répartissant ainsi mieux la circulation.

De plus, la construction du boulevard René-Lévesque, en continuité avec le boulevard de Portland, permettra à terme de désengorger notablement le secteur Mi-Vallon à Rock Forest et le boulevard Bourque. Ce dernier, seul axe direct important entre l'arrondissement Rock Forest - en forte croissance démographique - et les secteurs centraux de Sherbrooke, est sujet à une congestion très importante de la circulation et ce, quotidiennement. La construction de l'axe René-Lévesque/de Portland répartira mieux la circulation et désengorgera de ce fait le boulevard Bourque. Cela aura un impact non seulement sur la qualité de vie des résidents, mais également sur la qualité de l'air.

L'accès au Parc industriel en transport collectif et actif sera également nettement amélioré avec l'ajout de circuits de transport en commun et la construction d'une piste multifonctionnelle qui reliera le secteur résidentiel Rock Forest aux secteurs industriels et commerciaux majeurs situés sur et à proximité du boulevard de Portland. De plus, le fait de positionner cette piste au centre du boulevard assurera une sécurité accrue pour les cyclistes et les piétons, considérant que cette conception évite la multitude de traverses d'entrées-charretières et sépare la circulation routière de celle des cyclistes et piétons. La sécurité est d'ailleurs un aspect central pris en compte dans le projet du prolongement du boulevard de Portland et de son extension, le futur boulevard René-Lévesque, considérant qu'il s'agit d'artères collectrices et non de rues locales et où par conséquent la circulation risque d'y être dense.

Finalement, pour les entreprises du Parc industriel régional, le prolongement du boulevard de Portland permettra un accès plus direct entre les entreprises établies à l'est de la zone de conservation et celles qui s'installeront à l'ouest. Il faut comprendre qu'un des avantages non négligeables de positionner les entreprises dans un parc industriel est la possibilité de créer une synergie entre les entreprises occupantes. Ces synergies se développent beaucoup plus facilement lorsque la circulation à l'intérieur du parc industriel est fluide et fonctionnelle. Ne pas permettre au boulevard de Portland de traverser le milieu naturel scinderait littéralement le Parc industriel régional en deux, ce qui irait complètement à l'encontre de ce principe.

Impacts du projet sur l'environnement

La Ville de Sherbrooke et Sherbrooke Innopole avons toujours eu à cœur de planifier le développement des parcs industriels dans le respect de l'environnement. C'est pourquoi nous avons pris soin de faire les études nécessaires avant de poursuivre l'expansion du Parc industriel régional, même si d'un point de vue strictement économique, il aurait été souhaitable de développer bien avant.

Puisque nous avons constaté dans nos démarches de planification la présence de milieux naturels dans le Parc industriel régional, une vaste étude de caractérisation des milieux humides a été réalisée en 2006. Cette étude a été tenue en compte dans le plan directeur de développement du Parc industriel régional réalisé en 2007 qui a mené ensuite à l'obtention d'un certificat d'autorisation du MDDEFP en 2009 pour le plan de conservation des milieux humides. Ce plan de conservation a reçu un Phénix de l'environnement en 2010 et a même été cité dans le Guide des bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable publié par le MAMROT – Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire dont voici un extrait :

Sherbrooke

Fiche n° 4

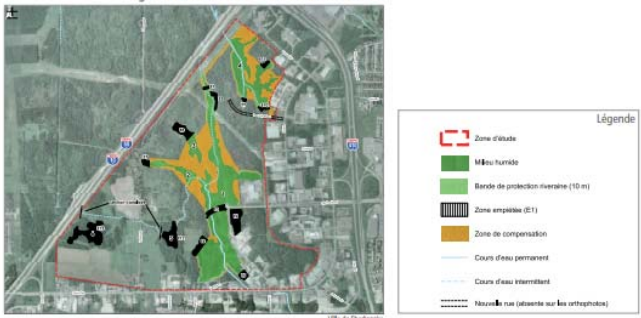
Le plan de conservation du parc industriel régional

La Ville de Sherbrooke (2009a) a adopté un plan de conservation pour son parc industriel régional (figure 4-A). La superficie totale du site est de 300 ha, dont 65 sont destinés à la conservation. De ces 65 ha, 39 sont occupés par des milieux humides. La Ville disposera ainsi de 235 ha pour l'usage industriel tout en protégeant 22 % de la superficie du site.

Avant la planification du parc industriel, Sherbrooke avait constitué une Table thématique sur les aires écologiques qui lui a permis de connaître les attentes des citoyens par rapport aux milieux naturels. À la suite des recommandations de cette table, le conseil municipal s'était engagé à protéger 12 % des aires écologiques d'intérêt du territoire. Pour le projet particulier du parc industriel, la Ville de Sherbrooke (2009b) a formé un groupe de travail composé de différents intervenants des services municipaux ainsi que des professionnels du MDDEP et de l'organisme Sherbrooke Innopole.

Afin d'élaborer le plan de conservation, la Ville a d'abord inventorié et caractérisé les milieux naturels du site. Elle a ensuite conçu l'aménagement de celui-ci de façon à mettre en valeur les milieux naturels en leur faisant jouer le rôle d'infrastructures vertes, notamment pour la gestion durable des eaux de pluie.

Figure 4-A : Plan de conservation des milieux naturels.



La biodiversité et l'urbanisation 117

Source: MAMROT, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable

Figure 4-B : Boisé derrière une industrie



Figure 4-C : Milieu humide.



Figure 4-D : Étang.



Le plan de conservation est basé sur le Guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides du MDDEP (Joly et coll., 2008) et il établit la valeur des milieux naturels à l'échelle régionale. Par ailleurs, la Ville a obtenu un certificat d'autorisation du MDDEP pour l'ensemble du parc, ce qui évite de demander un certificat pour chacun des projets, sauf pour certains cas particuliers (routes, gestion pluviale, etc.).

Comme il est prévu que le développement du parc industriel empiète d'environ 10 ha sur des milieux humides, la Ville offre en compensation 26 ha de milieux naturels boisés (figure 4-B). Elle a sélectionné des boisés localisés autour des milieux humides afin qu'ils servent de zone tampon et diminuent l'effet de bordure. Le cœur des milieux humides, où se trouve un important cours d'eau, n'a donc pas été fragmenté (figures 4-C et 4-D).

Pour accompagner les entreprises établies ou intéressées à s'établir dans ce parc industriel, des étudiants à la maîtrise en environnement à l'Université de Sherbrooke, en collaboration avec la Ville, ont rédigé un guide d'aménagement pour le parc industriel (Dain et coll., 2010). Le guide présente des bonnes pratiques dans plusieurs domaines : contamination, eaux de surface, matières résiduelles, énergie, circulation, construction et fonctionnement (dont la fragmentation des habitats fauniques et le déboisement), ainsi qu'aménagement paysager. Pour chacun de ces domaines, on explique les actions concrètes que peuvent poser les entreprises de même que les lois et les règlements qui s'appliquent. Des exemples québécois sont aussi présentés. Ces bonnes pratiques serviront à la Ville pour accompagner les promoteurs.

Finalement, l'organisme Sherbrooke Innopole, en collaboration avec la Ville de Sherbrooke, prépare un guide complémentaire qui vulgarise les normes contenues dans le Règlement de zonage, notamment quant au respect du milieu naturel et à l'aménagement des terrains.

118 Les fiches de bonnes pratiques

En plus de toutes ces mesures, la Ville de Sherbrooke a offert en compensation 2,47 fois la superficie des milieux humides empiétés, ce qui est bien au-delà des ratios habituels de compensation. De plus, les zones de compensation ont été choisies en fonction d'assurer une protection accrue des milieux humides, en les positionnant au pourtour de ces milieux et entre les milieux humides non reliés. Finalement, la Ville de Sherbrooke a pris soin de proposer un projet qui minimisera l'impact sur les milieux humides qui seront empiétés. Ces mesures ont largement été expliquées et documentées par la Ville lors de la phase 1 du présent BAPE.

Nous tenons également soumettre à l'attention de la commission, les nombreuses études qui ont été réalisées par la Ville de Sherbrooke en collaboration avec des experts extérieurs et, dans certains cas, en collaboration avec Sherbrooke Innopole, afin de constater que le projet d'expansion du Parc industriel régional a non seulement été méticuleusement planifié, mais qu'il l'a été avec comme préoccupation centrale, le respect de l'environnement. Voici un résumé de ces études mis à part les nombreuses études sur la circulation et les études d'ingénierie pour les infrastructures :

- 2005 Plan directeur de développement des espaces industriels de la Ville de Sherbrooke;
- 2006 Inventaire du milieu naturel - prolongement du boulevard de Portland;
- 2007 Plan directeur d'aménagement du secteur à développer du Parc industriel régional;
- 2009 **Plan de conservation des milieux humides, Parc industriel régional de Sherbrooke (CA délivré par le MDDEFP le 21 septembre 2009);**
- 2010 Planification urbanistique du Parc industriel régional de Sherbrooke;
- 2012 Remontée du ruisseau Lyon et détermination de la valeur écologique des milieux naturels du parc régional de conservation;
- 2012 Expertise sur la présence de chauves-souris - Prolongement du boulevard de Portland;
- 2012 Rapport d'inventaire des couleuvres - Prolongement du boulevard de Portland.

Position de Sherbrooke Innopole sur l'option du prolongement du boulevard de Portland versus l'élargissement du boulevard Industriel

Pour Sherbrooke Innopole, l'option du prolongement du boul. de Portland est la seule solution cohérente pour l'expansion du Parc industriel régional et ce du point de vue, économique, social et environnemental.

La justification du projet repose principalement sur la nécessité de rétablir la réserve de terrains vacants viabilisés afin d'assurer la rétention et la création d'emplois à Sherbrooke. Le prolongement du boulevard de Portland permettra de desservir une dizaine de nouveaux terrains qui pourront accueillir de nouveaux projets d'investissement, alors que l'élargissement du boulevard Industriel ne réglerait en rien la problématique de manque de terrains industriels viabilisés.

Effectivement, cette artère est déjà saturée, il n'y aurait pratiquement aucun gain de terrains à en faire l'élargissement et ce, pour des investissements équivalents (environ 15 millions de dollars) au prolongement du boulevard de Portland. De plus, la desserte de la partie ouest du Parc industriel régional devrait tout de même être effectuée afin d'assurer l'expansion future du Parc, ce qui engendrerait des déboursés supplémentaires de près de dix millions de dollars.

S'il est vrai que le prolongement du boul. de Portland exige de traverser un milieu humide, le plan de conservation des milieux humides élaboré par la Ville de Sherbrooke - dont le CA du MDDEFP a été délivré en sept. 2009 - prévoyait déjà des empiétements qui ont été largement compensés (2,47 fois la superficie des milieux empiétés). L'option d'élargir le boulevard Industriel aurait également des répercussions environnementales importantes puisque son élargissement impliquerait l'empiètement sur le Ruisseau Lyon, plan qui n'a reçu aucun certificat d'autorisation du MDDEFP à ce jour.

Plusieurs autres enjeux concernant la circulation, les infrastructures souterraines, la sécurité des automobilistes, des piétons et cyclistes, les utilités publiques, etc. sont en faveur de l'option du boulevard de Portland. Ces enjeux sont résumés dans l'Analyse comparative qui a été rendue disponible par la Ville de Sherbrooke sur le site du BAPE (voir pièce DA7).

De plus, tel que soulevé précédemment, le développement de la partie ouest du Parc industriel régional via une desserte à partir uniquement du boulevard Industriel scinderait littéralement le Parc en deux ce qui limiterait la qualité de vie des occupants et travailleurs du Parc industriel régional. Finalement, l'option de l'élargissement du boulevard Industriel ne permettrait l'amélioration du transport actif, elle ne réglerait pas les problèmes de circulation et nuirait significativement à la synergie entre les entreprises occupantes.

Position de Sherbrooke Innopole quant à l'autorisation du projet

Rappelons que le projet :

- Est incontournable pour l'expansion du Parc industriel régional;
- Est prévu de longue date et a été planifié avec rigueur et minutie;
- Respecte les orientations énoncées dans les divers plans directeurs;
- Permet de rétablir la réserve de terrains industriels viabilisée et permet à Sherbrooke de redevenir compétitif pour l'attraction de nouveaux investissements;
- Favorise la rétention et la création d'emplois à Sherbrooke;
- Contribue à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens, mais aussi des occupants et travailleurs du Parc industriel régional;

En termes d'impacts environnementaux, Sherbrooke Innopole considère que le projet, tel que soumis, répond parfaitement aux orientations formulées dans les diverses études ayant conduit à la planification du Parc industriel régional. La Ville de Sherbrooke a méticuleusement développé le projet de prolongement du boulevard de Portland avec une préoccupation aiguë de minimiser les effets négatifs sur son environnement. Un plan exemplaire de conservation des milieux humides de 64,5 hectares (par la compensation de 2,47 fois les milieux humides empiétés), l'intégration d'une piste multifonctionnelle favorisant le transport actif, le développement d'infrastructures d'atténuation, de nombreuses études de caractérisation de la faune et de la flore présentes sur le territoire touché, des consultations publiques, tout a été mis en œuvre pour élaborer un projet respectueux de l'environnement et des citoyens.

Le plan de conservation des milieux humides du Parc industriel régional, dont le certificat d'autorisation (CA) a été délivré par le MDDEFP en sept. 2009, a même remporté le Phénix de l'environnement en 2010 pour la mise en valeur et protection de l'environnement et des écosystèmes de la part du MDDEFP. La Ville de Sherbrooke a également été la première ville au Québec à présenter un plan respectant le **Guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides** élaboré par le MDDEFP.

En conséquence, pour toutes les raisons évoquées dans le présent mémoire, Sherbrooke Innopole est tout à fait en accord et appuie sans réserve, le projet tel que présenté à la commission.

ANNEXE A Analyse de l'offre et de la demande des terrains industriels publics viabilisés

1. Inventaire actuel des terrains industriels publics viabilisés

Tableau 1 : Inventaire des terrains publics viabilisés disponibles à la vente – Septembre 2013

	Sans contrainte		Avec contraintes		Total		Caractéristiques
	Terrains	Superficie (m ²)	Terrains	Superficie (m ²)	Terrains	Superficie (m ²)	
Parc industriel régional / Technoparc (voir Plan A)	3	37 860	4	38 078	7	75 938	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 57 % des lots vacants desservis ont des contraintes importantes d'aménagement; ▪ 57 % des terrains vacants desservis sont situés sur la rue Hector-Brien. Le plan urbanistique vise l'implantation d'industries lourdes dans ce secteur puisqu'aucun autre secteur n'y est propice. Il n'est donc pas souhaitable de vendre ces terrains à des entreprises qui ne requièrent pas cette affectation. ▪ Aucun terrain en zone ID (incidence environnementale moyenne); ▪ Neuf dossiers sont actuellement en cours ; ▪ Huit dossiers sont en attente du développement du secteur Labonté faute d'affectation ou de superficie adéquate.
Parc scientifique de Sherbrooke (voir Plan B)	2	61 300	1	86 500	3	147 800	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les investissements de la Ville en 2008 ont permis de rétablir la réserve de terrains viabilisés requise au Parc scientifique; ▪ Les orientations stratégiques et le zonage de ce secteur ciblent uniquement les projets technologiques, donc bien que des espaces soient disponibles on ne peut pas compter sur ces espaces pour combler l'offre déficiente dans les autres parcs industriels.
Parc Gene H. Kruger (voir Plan C)	5	40 955	2	32 221	7	73 176	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'ouverture de la rue Joseph-Latour, qui a été complétée au printemps 2012, a permis de viabiliser 10 terrains; ▪ Trois terrains sont déjà vendus et deux transactions supplémentaires sont actuellement en cours et un projet à l'étude; ▪ Seuls les projets n'ayant aucune incidence environnementale sont admis (pas de bruit, de poussière, d'odeur ni d'entreposage extérieur).
Parc industriel de Deauville	0	0	0	0	0	0	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Environ 47 700 mc (3 terrains) vacants sont en principe disponibles pour de nouvelles implantations. Toutefois, il a été convenu, pour le moment, de ne pas développer ces lots à des fins industriels à cause de la présence de milieux naturels ; ▪ Des terrains privés sont par ailleurs disponibles dans ce parc industriel ; ▪ Seul le côté est de l'autoroute 10 est desservi. Toutefois les volumes et débits ne sont pas suffisamment élevés pour assurer une protection incendie avec gicleurs. Si les entreprises doivent être giclées, elles doivent investir dans un bassin et un presseur ce qui en freine plusieurs.
Parc industriel de l'Est (voir Plan D)	0	0	2	8 867	2	8 867	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seulement 2 terrains sont disponibles à la vente et ceux-ci comportent des contraintes importantes.
TOTAL	10	140 115	9	165 666	19	305 781	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 47 % des terrains vacants desservis représentant 54 % de la superficie de l'ensemble des lots vacants desservis ont des contraintes importantes d'aménagement ; ▪ 48 % des terrains vacants desservis sont situés au Parc scientifique.

2. Demande prévisible de terrains industriels

Tel que le démontre le tableau suivant, **la moyenne des ventes de terrains industriels des 10 dernières années (2003 à 2012) s'élève à 7 terrains pour un total de 60 577 mc annuellement.** Ces statistiques excluent la transaction à Charles River en 2007 qui, par son ampleur inhabituelle, biaiserait la moyenne. Cette moyenne est à la baisse par rapport à l'avant crise économique qui s'élevait alors à 11 terrains pour un total de 83 026 mc annuellement.

La diminution des ventes de 2008 à 2011 s'explique principalement par la crise économique qui a incité les entreprises à plus de prudence dans leurs décisions d'investissement. D'autre part, l'offre restreinte de terrains vacants desservis et facilement aménageables a également été un facteur. En 2012 il y a eu une reprise des investissements, les entreprises ayant repris confiance aux marchés. Toutefois en 2013, bien que l'année ne soit pas terminée, les ventes seront inférieures à celles de l'année passée et ce principalement à cause de la rareté de terrains desservis et non à cause du contexte économique cette fois ci.

Tableau 2 : Historique des ventes de terrains industriels et leur impact économique

Année	Nombre de terrains	Superficie M2	Revenus-ventes de terrains industriels	Investissements générés par les entreprises (millions \$)	Emplois consolidés et créés
2013 (9 mois)	4	32 418	161 462 \$	3,8	233
2012	11	111 804	281 940 \$	13,2	410
2011	5	59 002	229 711 \$	23,4	170
2010	1	26 718	215 614 \$	8,7	115
2009	5	44 513	238 980 \$	10,9	260
2008	1	4 736	20 366 \$	0,5	6
2007 (avec CR ¹)	9	188 135	680 362 \$	43,1	318
2007 (sans CR ¹)	8	57 282	308 999 \$	7,1	156
2006	14	88 563	393 037 \$	13,6	389
2005	3	17 520	74 027 \$	1,5	100
2004	7	55 150	225 636 \$	4,6	244
2003	16	140 482	643 307 \$	15,5	747
Moyenne² des 10 dernières années (avec CR¹)	7	73 662	300 298 \$	13,5 \$	276
Moyenne² des 10 dernières années (sans CR¹)	7	60 577	263 162 \$	9,9 \$	260

¹ CR : Laboratoires Charles-River dans le Parc scientifique

² La moyenne est calculée de 2003 à 2012

3. Constat sur l'adéquation offre-demande de terrains industriels

Si l'on tient compte uniquement de l'offre globale de terrains desservis qui s'élève à **305 781** mètres carrés, on pourrait présumer que l'offre est adéquate. En effet, il est vrai que, basée sur la superficie, considérant une demande prévisible de 60 577 mètres carrés par année, la réserve de terrains desservis serait de 5 ans.

Toutefois, nous ne pouvons conclure uniquement sur la base de la superficie puisque pour répondre à la demande nous avons besoin de terrains dans diverses affectations (industrie légère, moyenne ou lourde) et de différents gabarits. Les tableaux qui suivent démontrent clairement que l'offre est déficiente à plusieurs égards. Il faut également remarquer que près de la moitié des terrains desservis présentent des contraintes à l'aménagement (présence importante de roc, déblais ou remblais hors du commun, etc.). Ces terrains sont donc extrêmement difficiles à vendre.

L'offre déficiente de terrains industriels desservis a d'ailleurs eu des conséquences économiques majeures. En effet, nous avons répertorié au moins 7 opportunités que nous avons perdues faute d'une offre adéquate.

Tableau 3 : Répartition des terrains industriels publics desservis selon leur superficie

	Superficie en mc					TOTAL
	6 000 et moins	6 001 à 15 000	15 001 à 25 000	25 001 à 50 000	50 000 et plus	
Parc industriel régional et Technoparc	4	1	2	-	-	7
Parc scientifique	-	-	-	2	1	3
Parc Gene H Kruger	1	5	1	-	-	7
Parc industriel de Deauville	-	-	-	-	-	-
Parc industriel de l'Est	2	-	-	-	-	2
Total	7	6	3	2	1	19

Tel que le démontre le tableau 3 :

- Le Parc industriel régional n'a aucune offre pour des terrains de plus de 25 000 mètres carrés et l'offre est très restreinte dans les autres catégories, mais plus spécifiquement pour les lots de 6 001 à 15 000 mc;
- L'offre du Parc scientifique est adéquate puisque ce sont de plus grandes implantations qui sont visées et en moins grand nombre et à la limite nous avons la possibilité de subdiviser les lots;
- Il serait souhaitable d'augmenter l'offre dans le Parc industriel de l'Est, surtout pour les terrains de 3 000 à 15 000 mètres carrés. Bien que l'offre de terrains de 15 000 mètres carrés et plus soit nulle dans cette zone, la demande pour de grandes superficies est très limitée ;
- Finalement, l'offre pour le Parc Gene H. Kruger est adéquate pour le moment grâce à l'ouverture de la rue Joseph-Latour.

3. Constat sur l'adéquation offre-demande de terrains industriels – suite

Tableau 4 : Répartition des terrains industriels publics desservis selon le type de zonage

	IC Industriel léger (de prestige)	ID Industriel moyen (non contraignant)	IF Industriel lourd (Contraignant)	IT Technologique (de prestige)	Total
Parc industriel régional et Technoparc	1	-	4	2	7
Parc Scientifique	-	-	-	3	3
Parc Gene H. Kruger	7	-	-	-	7
Parc industriel de Deauville	-	-	-	-	-
Parc industriel de l'Est	2	-	-	-	2
Total	10	0	4	5	19

Note : Pour simplifier le tableau, nous avons utilisé les codes de zonage de l'ancien Sherbrooke plutôt que d'utiliser les codes de zonage de chaque arrondissement.

Le tableau 4 démontre pour sa part qu'il n'y a aucun terrain en zone ID. Il y a donc une carence importante pour l'industriel moyen, ce qui justifie le développement du Parc industriel régional qui permettra de rendre disponible ce type d'affectation.

Le fait de détenir un inventaire de lots desservis dans tous les types de zonages permet de placer les projets aux bons endroits. Si nous conservons une carence de terrains en zone ID, lorsque nous aurons ce type de demandes, nous proposerons un site dans la zone IF. Ainsi, quand viendra le temps de proposer des sites pour des projets qui requièrent réellement un zonage industriel lourd, l'offre sera déficiente en zone IF. De plus, il faut tenir compte de la difficulté d'ajouter des terrains additionnels pour des projets industriels lourds ailleurs que sur la rue Hector-Brien.

Parc industriel régional

Faits saillants :

- **Nous avons perdu au moins 7 projets d'implantation faute de terrains desservis pouvant répondre à leurs demandes (affectation ou superficie inadéquate ou coûts d'aménagement trop importants) ;**
- **9 dossiers sont en attente du développement du secteur Labonté faute d'affectation ou de superficie adéquate ;**
- actuellement 9 dossiers d'implantations potentielles sont en cours ou à l'étude;
- par ailleurs la réserve actuelle de terrains desservis se limite présentement à 7 terrains;
- 4 de ces terrains ont des contraintes d'aménagement importantes (fortes pentes, roc, remblais importants requis, etc.);
- 2 de ces terrains sont situés dans le Technoparc;
- aucun terrain n'est situé en zone ID (industriel moyen ou non contraignant);
- si nous n'augmentons pas l'offre du ID, nous risquons d'épuiser la réserve IF pour des projets qui ne requièrent pas ce type de zonage, ce qui nous priverait éventuellement de l'accueil de projets requérant obligatoirement un zonage IF;
- aucune offre de lots de 25 000 mc et plus et offre très restreinte pour les terrains de moins de 6 000 mc et moins (considérant que l'ensemble des lots de cette superficie sont pour des affectations d'industries lourdes) et de 15 000 à 25 000 mc.

Si aucun développement du Parc industriel régional n'est fait dès l'hiver 2014, la ville de Sherbrooke va perdre d'autres opportunités.

4. Conclusion

Afin de freiner les pertes d'opportunités, il est impératif de développer les parcs industriels dès maintenant et particulièrement le Parc industriel régional. Il est donc crucial que le projet de prolongement du boul. de Portland obtienne le feu vert.

Déjà la Ville de Sherbrooke s'est privée d'au moins 7 projets d'investissement, il est donc très important que le prolongement du boul. de Portland puisse se faire et ce le plus rapidement possible. Rappelons qu'annuellement l'ensemble des nouveaux projets qui s'implantent sur les terrains industriels publics génèrent en moyenne des **investissements d'environ 10 millions / année et permet la rétention et la création de 260 emplois directs année auxquels s'ajoutent les emplois indirects.**

Parc scientifique de Sherbrooke

Terrains disponibles

