

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU SECTEUR WELLINGTON SUD

—
VILLE DE SHERBROOKE

1^{ER} MAI 2017
VERSION FINALE

PROJET 1641601

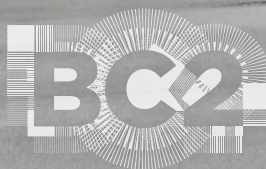


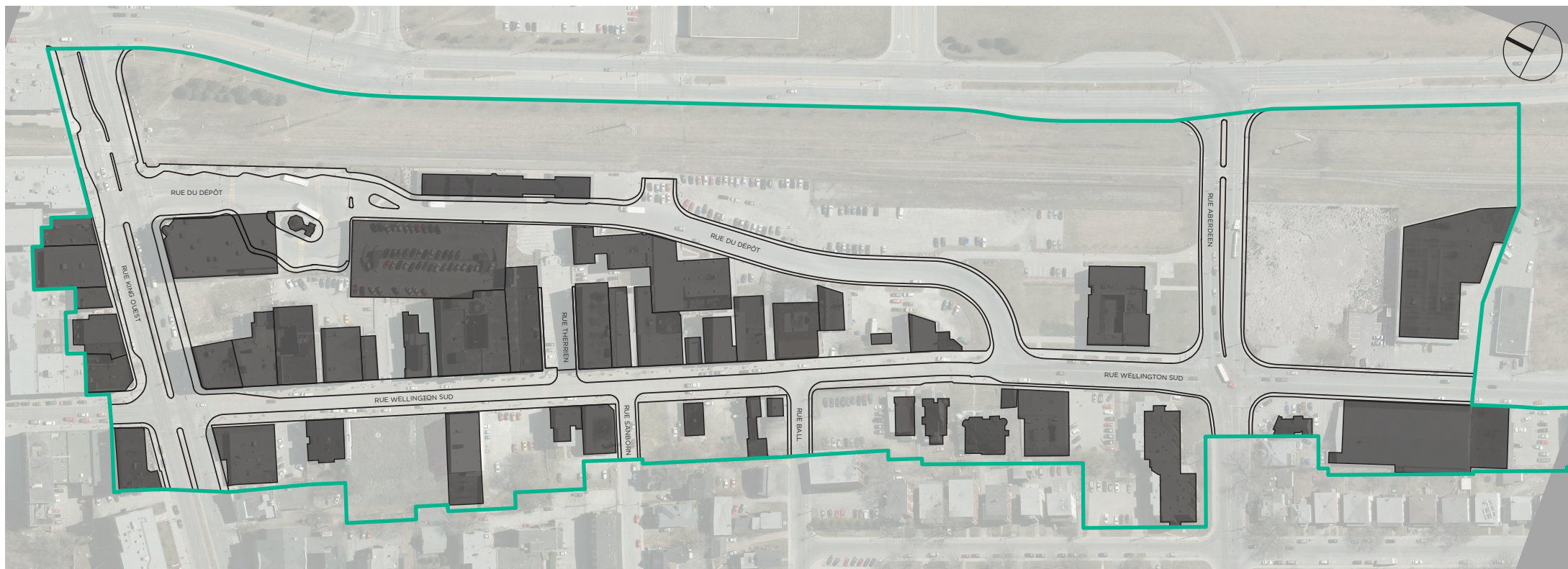
TABLE DES MATIÈRES

- 1. CONTEXTE..... 1
- 2. ARRIMAGE 3
- 3. DIAGNOSTIC SOMMAIRE DU SECTEUR WELLINGTON SUD 5
- 4. ENJEUX 9
- 5. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS 11
- 6. MISE EN ŒUVRE ET POUVOIRS HABILITANTS.....15
- 7. CONCLUSION17
- ANNEXE – RAPPORT DE LA CONSULTATION PUBLIQUE

1. CONTEXTE

Le secteur d'intervention est au cœur du centre-ville, centré autour de la rue Wellington Sud. Il comprend l'ensemble des bâtiments et lots donnant sur la rue Wellington Sud entre la rue King Ouest et le bâtiment sis au 345, rue Wellington

Sud au sud de la rue Aberdeen. À l'est, il s'étend jusqu'à la rue des Grandes-Fourches Sud et comprend aussi les bâtiments sis entre le 63 et le 111, rue King Ouest.



Ce secteur a beaucoup évolué au fil du temps. Située au cœur du centre-ville et à proximité de la gare du CN, la rue Wellington Sud a joué un rôle important dans l'économie marchande de la ville de Sherbrooke et de la région à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle. Alimentés par l'industrie ferroviaire et le dynamisme commercial du centre-ville, jusqu'à cinq hôtels avaient pignon sur rue dans le secteur d'intervention à cette époque : le château Frontenac, le New-Wellington, le New- Sherbrooke, le Moulin Rouge et le LaSalle.

Au cours de la deuxième moitié du XX^e siècle, le secteur a perdu de sa vitalité

CHÂTEAU FRONTENAC
SITUÉ AU COIN DES RUES WELLINGTON SUD ET
ABERDEEN. RASÉ PAR LES FLAMMES EN 1964



Source : Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke

au profit du développement commercial le long de la rue King et des secteurs en périphérie.

Depuis le début des années 2000, un dynamisme renouvelé du centre-ville est perceptible sur les rues Wellington Nord et King Ouest, où la vigueur de l'activité commerciale ne se dément pas. Cependant, ce regain d'activité se fait moins sentir sur la portion sud de la rue Wellington tant sur les plans du commerce de détail, du bureau que des immeubles résidentiels.

EN 1890, UNE GARE COMMUNE AUX COMPAGNIES FERROVIAIRES,
LA GARE UNION, EST CONSTRUITE UN PEU EN RETRAIT DE LA
RUE WELLINGTON SUD, SUR LA RUE DU DÉPÔT



Source : Photos historiques JRAD

2. ARRIMAGE

La Ville de Sherbrooke a entrepris, par le passé, de nombreux efforts de revitalisation de son centre-ville. Ces actions, dont le PPU du centre-ville de Sherbrooke (Règlement n° 3114) qui est en vigueur depuis 1986, ont donné des résultats prometteurs sur lesquels elle souhaite s'appuyer pour poursuivre l'atteinte de ses objectifs de revitalisation urbaine.

Aujourd'hui, il est nécessaire et opportun d'adopter le PPU du secteur Wellington Sud, qui traite d'une partie du territoire du PPU du centre-ville, dans le but d'encadrer le développement du secteur Wellington Sud et la création du Quartier Well inc. Ainsi, le PPU du centre-ville (Règlement n° 3114) et le présent PPU seront en vigueur en concomitance et, en cas d'incompatibilité entre les deux sur un même objet ou disposition, le présent PPU a préséance sur celui du Règlement n° 3114.

Les programmes qui découleront du PPU du secteur Wellington Sud seront complémentaires aux programmes suivants déjà existants pour le centre-ville :

- Le programme d'aide à la rénovation des bâtiments et locaux commerciaux au centre-ville (Règlement n° 55);

- Le programme d'aide à la rénovation – restauration des façades d'édifices ayant une valeur historique et patrimoniale exceptionnelle (Règlement n° 355);
- Le programme de crédit de taxes foncières pour la revitalisation du centre-ville (Règlement n° 1107). Ce règlement vise à prioriser les travaux de rénovation, de recyclage et de construction d'un bâtiment principal.

Par ailleurs, l'Assemblée nationale a sanctionné le 10 juin 2016 la Loi concernant la Ville de Sherbrooke (Projet de loi d'intérêt privé n° 219) permettant à la Ville d'adopter un programme favorisant l'acquisition d'immeubles résidentiels au centre-ville. Ce règlement devrait être adopté en 2017. Il permettra d'offrir aux futurs acheteurs résidents-propriétaires d'unités résidentielles une aide financière sous forme de prêt, de subvention, de crédit de taxes ou autrement pour une période ne pouvant excéder 20 ans.

Le programme particulier d'urbanisme applicable à la partie du territoire désignée comme le « centre-ville », secteur Wellington Sud, réaffirme la volonté de la Ville de Sherbrooke d'agir comme acteur principal et initiateur pour

la création d'un nouveau pôle dynamique dans le centre-ville de Sherbrooke, soit le Quartier Well inc. L'objectif premier du PPU est de stimuler la requalification et la redynamisation du secteur Wellington Sud afin de consolider les progrès réalisés ces dernières années dans l'ensemble du centre-ville.

QUARTIER WELL INC.

Milieu dynamique favorisant l'émergence de l'entrepreneuriat durable et créateur de richesse collective.

La création d'un tel quartier offre les conditions gagnantes à une plus grande synergie entrepreneuriale et sociale dans la communauté.

Le PPU est élaboré en continuité avec le Plan directeur d'aménagement durable (PDAD) du centre-ville de Sherbrooke (centre-ville 2020 adopté au printemps 2015). Il s'arrime également au contenu du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Sherbrooke (SADR) en vigueur depuis le 28 novembre 2014. Ce Schéma est aussi le Plan d'urbanisme.

Le PPU du secteur Wellington Sud respecte les grandes orientations du SADR formulées comme suit :

- développer l'économie du savoir et consolider la base économique;
- faire de Sherbrooke une destination touristique recherchée;
- accroître la vitalité et le rayonnement des arts et de la culture;
- offrir des milieux de vie de qualité;
- optimiser l'occupation du territoire urbanisé;
- privilégier les transports actifs et les transports collectifs.

Au SADR, le secteur Wellington Sud fait partie de l'affectation « centre-ville ». Cette affectation correspond au pôle économique, administratif, juridique et institutionnel de Sherbrooke. L'ensemble des fonctions économiques s'y retrouve. Par ailleurs, ce secteur est identifié comme « territoire à transformer »; des opérations de requalification, de revitalisation et de densification sont proposées.

Le PPU permet aussi à la Ville de se doter des outils nécessaires pour mettre en œuvre les actions de redéveloppement visant à atteindre les objectifs suivants du PDAD :

THÈME MOBILITÉ

- confirmer la place prépondérante de la mobilité active à l'intérieur du centre-ville
- redéfinir sans marginaliser la place consacrée à l'automobile

THÈME CADRE BÂTI

- affirmer le centre-ville en tant qu'espace de vie inclusif et à l'échelle humaine
- affirmer le centre-ville en tant que milieu d'affaires innovant, inventif, dynamique et authentique
- affirmer le centre-ville en tant que premier pôle culturel et créatif de Sherbrooke
- préserver et valoriser le patrimoine bâti du centre-ville et les spécificités architecturales propres à chaque unité de paysage
- orienter les interventions physiques dans une perspective de développement durable

THÈME ESPACES OUVERTS

- valoriser et démocratiser le cadre naturel et l'urbanité du centre-ville
- favoriser l'animation et l'appropriation du domaine public, stimuler les interactions entre les usagers et améliorer la connectivité entre les secteurs du centre-ville

Ayant à cœur le bien-être des résidents du centre-ville, la Ville de Sherbrooke planifie ce PPU dans un esprit d'inclusion, d'appropriation et d'amélioration de leur cadre de vie. Sa réflexion s'inscrit dans une volonté d'offrir à tous les usagers, actuels et futurs, des espaces de vie et de socialisation de qualité tout en encourageant les initiatives et pratiques innovantes. Le PPU offre effectivement des retombées qui sont bénéfiques sur le plan social, puisqu'il s'articule de manière transversale par rapport à ces thèmes et objectifs. Les résidents et usagers actuels du centre-ville découvriront ainsi une nouvelle facette agréable, dynamique et vivante le long de toute la rue Wellington, tant Nord que Sud.

3. DIAGNOSTIC SOMMAIRE DU SECTEUR WELLINGTON SUD

Le secteur à l'étude est principalement constitué d'un tronçon de la rue Wellington Sud localisé entre les rues King Ouest et Aberdeen. Sur ce tronçon, le cadre urbain de la rue Wellington Sud est caractérisé par les constats suivants :

FAIBLESSES :

- rue à sens unique pendant la période estivale dont l'aménagement encourage la vitesse des véhicules et définit un parcours piétonnier discontinu (chaussée large, mobilier non aligné, terrasses saisonnières, etc.);
- entre les rues King Ouest et du Dépôt, aménagement de la chaussée de même niveau que les trottoirs qui ne permet pas de bien délimiter l'espace de circulation des piétons par rapport à celui des véhicules. Le traitement est unifié par l'utilisation d'un pavé uni, mais différencié par la couleur du pavé;
- topographie abrupte parallèle au nord de la rue crée une frontière plus ou moins franche à l'ouest;
- présence de la voie ferrée qui crée une barrière dans la trame pour les piétons, les cyclistes et les véhicules;
- faible perméabilité de la trame, notamment due à la topographie accidentée, ce qui nuit à la connectivité avec les quartiers limitrophes;
- présence de bâtiments vétustes et traitement architectural inégal;
- présence de terrains vacants et discontinuité des fonctions commerciales au rez-de-chaussée qui nuisent au dynamisme de la rue;
- plantations sur rue quasi inexistantes (quelques arbres dans les saillies et les marges de recul privées), à l'exception du tronçon entre les rues du Dépôt et Aberdeen où un réaménagement a inclus la plantation d'arbres avec fosse. Notons la présence de bacs de plantation et de paniers suspendus le long du tronçon entre les rues King Ouest et du Dépôt;
- manque d'arbres et largeur minimale ou mal définie des trottoirs créent un environnement paysager et urbain déficient;
- séparation marquée entre les côtés nord et sud de la rue Wellington : manque d'homogénéité du mobilier urbain, du traitement de la chaussée (pavé uni);
- indicateurs marqués de dévitalisation sociale et économique.

FORCES :

- localisation stratégique au centre de la ville à proximité de la rue King Ouest;
- présence de bâtiments à valeur patrimoniale, dont la gare du CN citée par la Ville et identifiée comme « gare ferroviaire patrimoniale » par le gouvernement fédéral;
- une mixité intégrant déjà plusieurs usages à proximité d'un milieu de vie;
- présence d'un stationnement public au coeur du secteur;
- présence d'infrastructures de production artistiques (CASJB);
- desserte locale, régionale et interrégionale en transport collectif;
- présence d'organismes communautaires, dont une forte proportion de propriétaire-occupant.

- MANQUE DE DISTINCTION CLAIRE ENTRE L'AIRES DE CIRCULATION DES PIÉTONS PAR RAPPORT À CELLE DES VÉHICULES AUTOMOBILES
- ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET URBAIN DÉFICIENT
- PARCOURS PIÉTONNIER DISCONTINU : MOBILIER NON ALIGNÉ



- TOPOGRAPHIE ABRUPTE CONTRIBUANT À LA FAIBLE PERMÉABILITÉ DE LA TRAME



- PRÉSENCE DE TERRAINS VACANTS



En termes d'activités urbaines, il semble que les efforts de mise en valeur de la section nord de la rue Wellington ne se sont pas traduits de la même manière au sud. En effet, la trame résidentielle et commerciale apparaît plus discontinue et se caractérise par les éléments suivants :

- la présence de terrains vacants et de plusieurs locaux commerciaux vacants au rez-de-chaussée nuit au dynamisme et à l'ambiance de la rue;
- la qualité et le degré d'entretien du cadre bâti sont variables le long de la rue Wellington Sud;
- dans l'ensemble du secteur d'intervention, un grand nombre d'espaces de bureau sont inoccupés aux étages supérieurs des bâtiments;
- la diversité commerciale est moins grande que dans la section nord de la rue. Cependant, certains commerces semblent tirer leur épingle du jeu notamment dans l'ancienne gare et à proximité de l'intersection avec la rue King Ouest.

Ainsi, de manière générale, le tronçon sud de la rue Wellington présente moins de cohérence et de continuité sur les plans du cadre bâti et de l'activité commerciale que le tronçon au nord de la rue King Ouest. Cependant, le succès de plusieurs initiatives récentes dans le secteur d'intervention (revitalisation commerciale de la gare, bâtiment d'Emplois Québec, CASJB, etc.) démontre le potentiel de la rue Wellington Sud comme artère commerciale attrayante et diversifiée.

→ PRÉSENCE DE LOCAUX COMMERCIAUX VACANTS AU REZ-DE-CHAUSSÉE



→ ESPACES DE BUREAU INOCCUPÉS



→ QUALITÉ ET DEGRÉ D'ENTRETIEN DU CADRE BÂTI VARIABLES



4. ENJEUX

L'IMAGE DE LA RUE WELLINGTON SUD

L'image négative, réelle ou perçue, de la rue Wellington Sud est un frein à sa vitalité l'empêchant de jouer son rôle d'artère commerciale et de centre d'activités pour le secteur d'intervention. Le nombre de terrains et de locaux vacants, la qualité variable du cadre bâti et le type d'activités commerciales se retrouvant sur le tronçon contribuent à alimenter une perception négative de la rue. L'aménagement du domaine public semble aussi être un enjeu pour l'image du tronçon. En effet, l'absence de distinction entre les voies de circulation et les espaces pour les piétons semble ajouter au manque d'encadrement de la rue, rendant l'espace moins invitant pour les piétons. En réalité, la rue Wellington Sud est davantage utilisée comme voie de transit véhiculaire.

LE DYNAMISME DE LA RUE WELLINGTON SUD ET LE CENTRE D'ACTIVITÉS DU SECTEUR

Dans le secteur d'intervention visé par ce PPU, plusieurs initiatives de redynamisation ont connu du succès dans les dernières années. Cependant, pour la plupart, ces différentes initiatives ne sont pas localisées au cœur de la rue Wellington Sud, mais bien sur des rues périphériques, ou encore, aux extrémités de la rue. Ce faisant, l'impact positif de ces initiatives sur la rue Wellington Sud est amoindri, et leurs succès ne semblent pas être suffisants pour relancer l'activité commerciale sur le tronçon.

LA DIVERSITÉ DES ACTIVITÉS DU SECTEUR

L'activité commerciale de la rue Wellington Sud est principalement orientée vers l'économie nocturne ce qui limite son impact pour assurer une vitalité de la rue toute la journée. Ainsi, une meilleure diversité commerciale aiderait à amener de l'activité urbaine dans le secteur d'intervention. Afin de supporter de nouveaux types de commerces, de nouvelles activités seraient bénéfiques, que ce soit des emplois de bureaux, des ateliers créatifs, un centre de diffusion culturelle, etc. Accroître le nombre de résidents dans le secteur viendrait aussi supporter l'activité commerciale et économique ce qui contribuera à la relance de la rue Wellington Sud.

AINSI, LA CRÉATION D'UN VÉRITABLE QUARTIER INTÉGRANT UN MILIEU DE VIE INCLUSIF, SUR LES PLANS CULTUREL, COMMUNAUTAIRE ET ÉCONOMIQUE, EST RECHERCHÉE.



5. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Actuellement différents projets de développement et de revitalisation sont en préparation au centre-ville de Sherbrooke. Il existe présentement une occasion à saisir pour offrir à la population sherbrookoise et aux entrepreneurs de la région un nouvel espace de connectivité et de convergence : le Quartier Well inc. Ce quartier devient un quadrilatère défini visant à unir les initiatives en émergence ainsi que les acteurs du développement économique sherbrookois étant nos forces vives dans un territoire prometteur et dynamique.

La concentration des initiatives privées et publiques permettrait d'accélérer les collaborations et favoriserait des interactions susceptibles de générer des projets supplémentaires.

Des réalisations structurantes dans le secteur d'intervention s'intègrent dans le Quartier Well inc. Les principales réalisations depuis 2004 sont les suivantes :

RÉALISATIONS

- la mise en place du Tremplin 16-30 - novembre 2004
- la construction de l'Estudiantine - août 2006
- la construction du Centre des arts de la scène Jean-Besré (CASJB) - novembre 2006
- la restauration de la gare - juin 2007
- la construction du Centre local d'emploi de Sherbrooke - août 2008
- l'implantation des bureaux de la Chambre de commerce de Sherbrooke - juin 2010.

À ces réalisations s'ajoutent les interventions sur le domaine public, tel le réaménagement de la rue du Dépôt et de la ruelle Therrien.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

Un quartier étant avant tout un milieu de vie présentant des balises géographiques définies, le Quartier Well inc. offrira des espaces propices au développement de l'entrepreneuriat sous toutes ses formes en concentrant, entre autres, la présence d'artistes et d'entrepreneurs culturels, de PME, de créateurs d'entreprises et d'intervenants en développement économique. Il servira de tonique et de carrefour de connectivité et d'interactions pour l'écosystème entrepreneurial existant. Le Quartier Well inc. est une affirmation claire que l'entrepreneuriat à Sherbrooke est vivant, en bonne santé et en croissance. C'est un projet unique à haute teneur distinctive.

Afin d'encadrer le développement du secteur Wellington Sud, le PPU se fonde sur des grandes orientations. De chacune d'elles, découlent des objectifs d'aménagement :

Orientation 1 : Créer un nouveau pôle : le Quartier Well inc. en structurant un quadrilatère stratégique

- Offrir des infrastructures destinées aux entrepreneurs et aux artistes actuels et futurs de Sherbrooke à partir des forces endogènes, de nos filières clés et des économies émergentes;
- Accroître la vitalité économique et sociale du secteur et stimuler l'entrepreneuriat en créant des espaces d'innovation et de connectivité.

Orientation 2 : Optimiser l'occupation du territoire tout en améliorant le cadre bâti et l'image du secteur

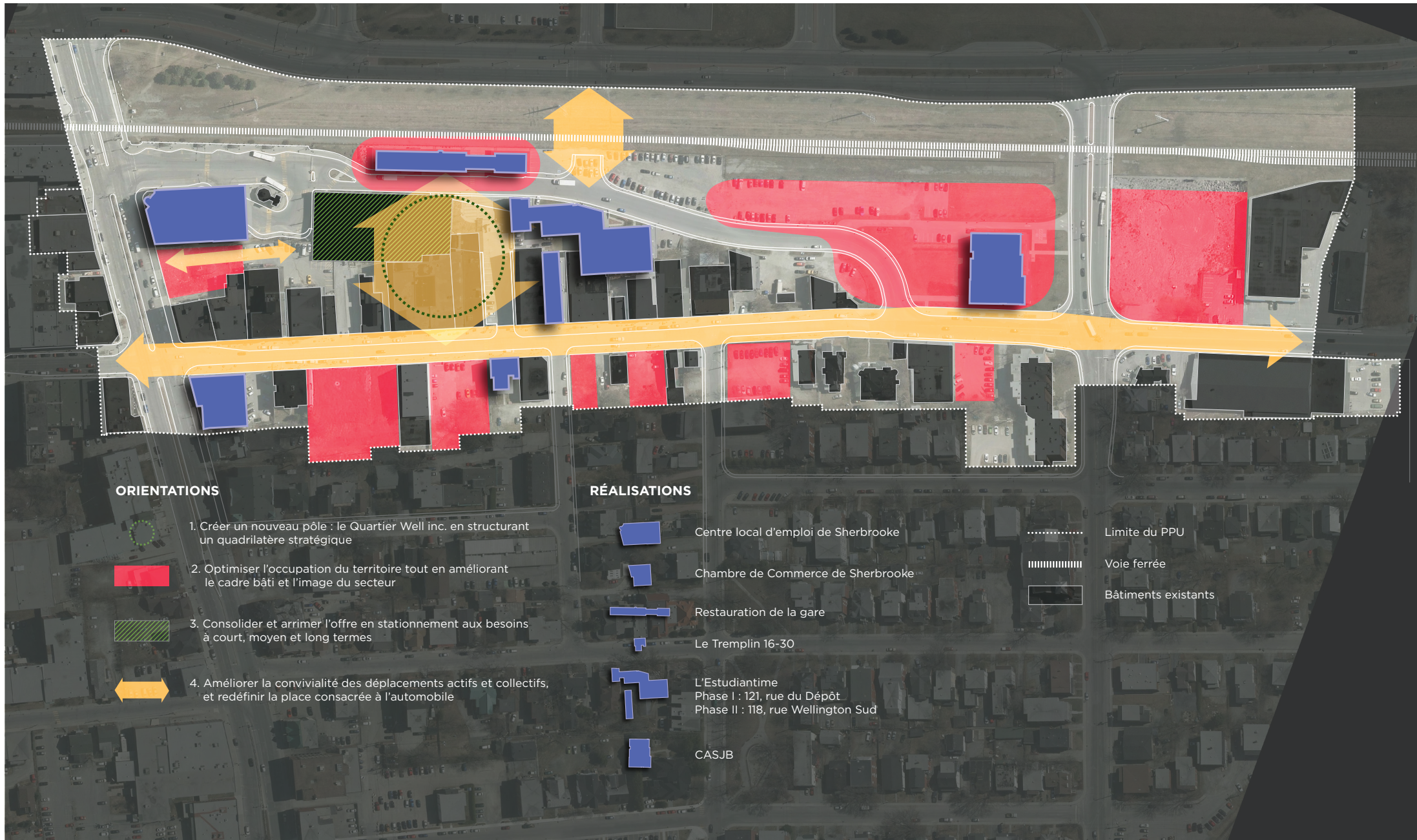
- Mettre en valeur et protéger le patrimoine immobilier et les infrastructures culturelles tels les bâtiments de l'ancienne gare et du Centre des arts de la scène Jean-Besré;
- Densifier l'occupation du sol tout en maintenant une mixité d'usages verticale, telle l'implantation des commerces au rez-de-chaussée, des incubateurs d'entreprises, des bureaux et des logements aux étages supérieurs et en augmenter l'offre de logements pour les différentes clientèles;
- Contrôler la construction résidentielle contigüe à la voie ferrée par des mesures d'atténuation
- Lutter contre les îlots de chaleur urbains;
- Valoriser le paysage urbain et les percées visuelles.

Orientation 3 : Consolider et arrimer l'offre en stationnement aux besoins à court, moyen et long termes

- Augmenter l'offre en stationnement tout en tablant sur des stratégies de transport collectif;
- Améliorer la fluidité de la circulation à l'entrée du stationnement.

Orientation 4 : Améliorer la convivialité des déplacements actifs et collectifs, et redéfinir la place consacrée à l'automobile

- Améliorer les aménagements du domaine public et offrir des espaces de vie et de socialisation de qualité;
- Améliorer la connectivité et la perméabilité du secteur;
- Améliorer la mobilité et la sécurité des déplacements des piétons, des cyclistes et des véhicules dans le secteur en lien avec les réseaux existants;
- Assurer un partage efficace de la rue pour tous les usagers, et ce, en toutes saisons.



ORIENTATIONS

- 1. Créer un nouveau pôle : le Quartier Well inc. en structurant un quadrilatère stratégique
- 2. Optimiser l'occupation du territoire tout en améliorant le cadre bâti et l'image du secteur
- 3. Consolider et arrimer l'offre en stationnement aux besoins à court, moyen et long termes
- 4. Améliorer la convivialité des déplacements actifs et collectifs, et redéfinir la place consacrée à l'automobile

RÉALISATIONS

- Centre local d'emploi de Sherbrooke
- Chambre de Commerce de Sherbrooke
- Restauration de la gare
- Le Tremplin 16-30
- L'Estudiantime
Phase I : 121, rue du Dépôt
Phase II : 118, rue Wellington Sud
- CASJB

- Limite du PPU
- ||||||| Voie ferrée
- ▭ Bâtiments existants



CENTRE LOCAL D'EMPLOI DE SHERBROOKE



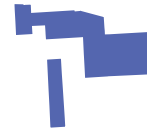
CHAMBRE DE COMMERCE DE SHERBROOKE



GARE



LE TREMLIN 16-30



L'ESTUDIANTINE, PHASES I ET II



CASJB



6. MISE EN ŒUVRE ET POUVOIRS HABILITANTS

La mise en œuvre du PPU du secteur Wellington Sud s'appuie sur quelques étapes clés afin d'en assurer le succès. Ainsi, les prochaines étapes à entreprendre, par ordre de priorité, sont les suivantes :

- 1) la démolition du stationnement étagé et la reconstruction d'un nouvel édifice composé d'un stationnement étagé de plus grande capacité dont les étages supérieurs sont des espaces à usages mixtes;
- 2) l'aménagement d'un lien piétonnier, cyclable et routier entre les rues du Dépôt et des Grandes-Fourches Sud;
- 3) la construction du lieu de diffusion enfance-jeunesse sur la rue du Dépôt;
- 4) le réaménagement du domaine public dans le secteur Wellington Sud, entre autres, par la réfection des voies de circulation pour les piétons, les cyclistes et les véhicules, l'embellissement du secteur avec du mobilier urbain et des plantations en bordure de rue et dans les places publiques;
- 5) l'aménagement d'une place publique de rassemblement offrant une percée visuelle vers la gare;
- 6) l'aménagement d'un lien piétonnier entre la rue Wellington Sud et la rue du Dépôt.

Outre ces étapes, le cadre réglementaire devra être adapté afin de permettre la création du Quartier Well inc., soit le Schéma d'aménagement et de développement révisé pour intégrer le PPU ainsi que les règlements d'urbanisme en concordance avec les orientations et objectifs du PPU.

Afin de supporter la mise en œuvre du PPU, la Ville de Sherbrooke mettra en place le programme suivant, qui permettra d'atteindre les objectifs fixés en réponse aux enjeux identifiés :

UN PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

Pour soutenir la réalisation de ses grandes orientations, de requalifier et de revitaliser le secteur Wellington Sud, la Ville de Sherbrooke se réserve la possibilité de procéder à l'acquisition de certains immeubles localisés dans le territoire visé par le PPU, soit à ses propres fins ou en vue de leur aliénation ou de leur location aux fins prévues au PPU.

À cette fin, la Ville de Sherbrooke vise à instaurer un programme d'acquisition d'immeubles pour le secteur Wellington Sud que constitue le territoire du PPU.

La Ville de Sherbrooke entend donc au besoin, acquérir de gré à gré ou par expropriation, certains immeubles pour les projets qu'elle envisage et qui sont conformes aux orientations et objectifs

du PPU. Elle pourra détenir, administrer et louer de tels immeubles et exécuter les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur ces immeubles. Qui plus est, elle pourra aliéner de tels immeubles, ou encore certaines modalités ou certains démembrements de ses droits de propriété, en faveur d'intérêts privés à des fins prévues dans le PPU.

Sans restreindre la portée de ce qui précède, à titre d'exemple, le redéveloppement de l'espace comprenant tous les immeubles situés dans le quadrilatère formé par le stationnement étagé donnant sur la rue du Dépôt, les immeubles portant les adresses 42 à 92 rue Wellington Sud ainsi que la ruelle Therrien s'inscrit parfaitement dans le cadre des orientations du présent PPU. Ainsi, tous les immeubles situés dans ce quadrilatère pourront au besoin faire l'objet d'acquisitions prévues au présent programme. À noter que tous les immeubles présentement propriété de la Ville de Sherbrooke dans ce quadrilatère sont visés par le présent PPU.

Dans la mise en œuvre du PPU, ce programme sera complémentaire à ceux déjà mis en place par la Ville et celui à venir, notamment :

- le programme d'aide à la rénovation des bâtiments et locaux commerciaux au centre-ville (Règlement n° 55);
- le programme d'aide à la rénovation - restauration des façades d'édifices ayant une valeur historique et patrimoniale exceptionnelle (Règlement n° 355);
- le programme de crédit de taxes foncières pour la revitalisation du centre-ville (Règlement n° 1107);
- le programme d'accession à la propriété au centre-ville (à venir).

7. CONCLUSION

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Wellington Sud offre les conditions gagnantes pour la mise en place du Quartier Well inc. sur le territoire du centre-ville de Sherbrooke.

Dans ce quartier, tout sera pensé pour stimuler l'entrepreneuriat sous toutes ses formes. Les ressources seront regroupées pour soutenir les entrepreneurs, du démarrage à la croissance de leurs entreprises. Les organismes de soutien et d'accompagnement, les institutions du savoir et de développement d'affaires en recherche et en développement ainsi que les partenaires financiers seront tous à proximité les uns des autres afin de soutenir les entrepreneurs qui souhaiteront créer des entreprises innovantes et durables, véritables moteurs de développement local.

**ANNEXE -
RAPPORT DE LA CONSULTATION PUBLIQUE**



COMMISSION DE LA VILLE DE
SHERBROOKE AGISSANT À TITRE DE MRC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE
CONSULTATION DU CONSEIL MUNICIPAL
PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 12 AVRIL 2017, À 19 HEURES
TENUE À LA SALLE 316 DE L'HÔTEL DE VILLE, AU 191, RUE DU PALAIS,
À SHERBROOKE

MEMBRES PRÉSENTS :

Bernard Sévigny
Président

Serge Paquin
Conseiller

Diane Déglise
Conseillère

PARTICIPENT ÉGALEMENT À L'ENSEMBLE OU À UNE PARTIE DE LA SÉANCE :

Michael Howard
*Directeur, Service de la planification urbaine et du
développement durable*

Lise Dubord
*Directrice adjointe, Service de la planification
urbaine et du développement durable*

Marie-France Delage
*Directrice générale adjointe - Relations avec la
communauté*

Alexandre Roussel-Canuel
Secrétaire

Paul Thibault
Animateur

Environ 22 personnes sont présentes dans la salle.

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

Le président de la Commission de la Ville de Sherbrooke agissant à titre de MRC créée le 20 mars 2017, M. le maire Bernard Sévigny, déclare l'assemblée ouverte.

2. ADOPTION DE L'AVIS DE CONVOCATION

RÉSOLUTION C.M. MRC 2017-0013-00

Adoption de l'avis de convocation

IL EST RÉSOLU

D'approuver l'avis de convocation de la présente assemblée.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

RÉSOLUTION C.M. MRC 2017-0014-00

Adoption de l'ordre du jour

IL EST RÉSOLU

D'adopter l'ordre du jour de la présente assemblée.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4. PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT

4.1. PROJET DE RÈGLEMENT

DOSSIER C.M. MRC 2017-0015-00

Projet de règlement n° 1000-5 – Modifiant le Règlement n° 1000 adoptant le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Sherbrooke (Ville de Sherbrooke)

M. Paul Thibault, animateur, souhaite la bienvenue aux gens présents. Il explique le programme de la rencontre et informe les citoyens que leurs commentaires sont importants. Il cède la parole à M. le maire Bernard Sévigny.

Le président, M. le maire Bernard Sévigny, salue la présence de ses collègues dans la salle et les citoyennes et citoyens présents. Il présente le projet de règlement n° 1000-5 modifiant le Règlement n° 1000 adoptant le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Sherbrooke et le document d'accompagnement qui ont été adoptés par la Ville de Sherbrooke agissant à titre de MRC le 20 février 2017. Il cède la parole à Madame Lise Dubord, directrice adjointe du Service de la planification urbaine et du développement durable.

Mme Lise Dubord souligne que le projet de règlement a pour objectif d'adopter et d'intégrer le programme particulier d'urbanisme du secteur Wellington Sud au Schéma d'aménagement et de développement révisé. Elle présente et explique ensuite ces documents. Mme Marie-France Delage, directrice générale adjointe – relations avec les communautés, intervient au cours de la présentation afin de fournir des explications quant aux démarches d'intégration du milieu de vie du secteur.

M. Thibault remercie les présentateurs. Il explique les règles en lien avec la période de questions.

5. PÉRIODE DE QUESTIONS DES PERSONNES PRÉSENTES

DOSSIER C.M. MRC 2017-0016-00

Période de questions des personnes présentes

Mme France Croteau fait part des préoccupations du Regroupement des usagers du transport adapté de Sherbrooke métropolitain (RUTASM) et dépose un mémoire à cet effet. Elle craint que tout soit déjà décidé d'avance. Le RUTASM est particulièrement préoccupé par les conséquences que le projet Well inc. pourrait avoir sur la fluidité du transport, sur le transport en commun du secteur, notamment sur les circuits 2 et 8 de la Société de transport de Sherbrooke (« STS ») qui sont deux circuits utilisés par des personnes à mobilité réduite. Mme Croteau demande pourquoi utiliser la rue du Dépôt au lieu d'une partie du stationnement ouvert.

M. le maire Bernard Sévigny précise que tout n'est pas décidé et que la consultation publique sert à recueillir les commentaires et l'avis de la population sur le projet. Il l'informe que la préoccupation du transport est présente, que des études de circulation auront lieu, que la STS travaillera sur les deux circuits concernés et qu'il n'est pas possible de construire trop près de la voie ferrée étant donné les vibrations.

Mme Marie-Danielle Larocque fait part des préoccupations du Collectif Sherbrooke Féministe. Elle se demande si l'évaluation en analyse différenciée selon les sexes (« ADS ») a été appliquée au projet Well inc. Elle se demande s'il y a des mesures de sécurité pour les femmes qui ont été prévues, notamment à l'égard des besoins distincts des femmes et des hommes quant aux déplacements. Elle souligne l'importance de respecter l'égalité entre les hommes et les femmes dans le cadre du projet.

Mme Diane Déglise, conseillère, souligne l'importance de l'égalité entre les hommes et les femmes et que les membres sont conscients de cette particularité. M. le maire Bernard Sévigny demande à ce que soit transmis à Mme Marie-France Delage les recommandations du Collectif Sherbrooke Féministe afin qu'elles puissent être analysées. Mme Marie-France Delage précise que l'évaluation « ADS » n'a pas été appliquée, mais que tous sont conscients de cet aspect important. M. Michael Howard précise que Mme Nadia Marquis, Mme Suzanne Bergeron et Mme Lise Dubord sont trois femmes qui travaillent sur le dossier et que l'aspect sécurité est pratiquement ramené à la table à chaque rencontre.

Mme Marie Boivin se demande pourquoi appeler le nouveau pôle « Quartier de l'entrepreneur » plutôt que « Quartier de l'entrepreneuriat ». Elle se demande également s'il y a un plan d'action.

Mme Marie-France Delage explique que le plan d'action se déroulera sur les dix prochaines années. Les parties prenantes au projet seront consultées et invitées à participer. Elle parle d'un projet de co-construction. M. le maire Bernard Sévigny explique que le terme « entrepreneuriat » fait plus référence à un concept.

M. Arnaud Messier-Maynard et Mme Laurence Mailhiot, du Collectif d'urbanisme durable de Sherbrooke, soulèvent que les gens sont intéressés à participer davantage que simplement par le biais d'une consultation publique en donnant l'exemple du quartier St-Roch de Québec où les gens ont été invités à participer à un concours de design. Ils saluent l'initiative de la Ville d'investir dans son centre-ville. Ils se demandent comment sera géré l'embourgeoisement et les conflits qui pourraient en découler, comment le plan de mobilité durable de la Ville sera intégré et pourquoi détruire l'Hôtel Wellington. Ils suggèrent de conserver le fait qu'il n'y ait pas de distinction sur la rue Wellington Sud entre piétons et véhicules et d'instaurer des normes LEED et des normes sur la typologie.

Mme Diane Déglise, en référence au concours mis en place pour le quartier St-Roch à Québec, indique que plusieurs organismes de la Ville ont été réunis pour l'activité « Dessine-moi ton centre-ville ». M. Serge Paquin, conseiller, ajoute qu'il y a également eu l'activité Centre-ville 2020. Au niveau de l'embourgeoisement, il explique qu'il existe plusieurs logements accessibles et qu'il faut continuer en ce sens, qu'il y a un programme de crédit de taxes et d'accès à la propriété dans le centre-ville et que la ville est consciente de cet enjeu. Pour ce qui est du plan de mobilité durable, il explique qu'une piste cyclable est prévue en 2017 sur la rue Aberdeen.

M. Arnaud Messier-Maynard suggère qu'il y ait un certain pourcentage d'investissement qui provienne du privé pour les logements abordables.

M. Étienne Bélanger-Caron, de la Coalition sherbrookoise pour le travail de rue, souligne qu'on ne retrouve pas d'emblée au programme particulier d'urbanisme de volet concernant les organismes communautaires. Il demande comment ils seront intégrés. Il fait part de ses préoccupations quant à l'écart entre la réalité du quartier et le projet. Il propose d'inclure d'emblée la reconnaissance des organismes communautaires aux documents.

M. Serge Paquin répond que la Ville a toujours appuyé les organismes, que le passé est garant de l'avenir et que le projet est de bâtir avec tout le monde. M. le maire Bernard Sévigny mentionne que la Ville a besoin des organismes communautaires et que, même si ce n'est pas libellé spécifiquement au programme particulier d'urbanisme, le projet est inclusif et que l'intention est d'en tenir compte. Mme Marie-France Delage mentionne que la plupart des organismes du secteur sont propriétaires de leur immeuble et que c'est un plus.

M. Denis Pellerin mentionne que les consultations d'une journée concernant le projet Centre-ville 2020 ne respectent pas les consultations publiques car il n'y a pas de procès-verbal. Il mentionne que les documents indiquent que 33 % des espaces sont vacants ou affectés à des ressources d'aide et que la Ville les met sur le même pied d'égalité. Il mentionne que des espaces similaires existent ailleurs dans la Ville, qu'il n'y a pas de plan d'affaires, que le programme particulier d'urbanisme donnera le pouvoir à la Ville d'exproprier et de revendre à un autre les immeubles et soulève la gentrification et le fait qu'il n'y a aucun partenaire privé. Il demande si c'est vrai que le projet coûtera de 80 à 100 millions.

M. le maire Bernard Sévigny répond que le but est de donner l'impulsion à un projet de développement et que c'est plusieurs dizaines de millions de dollars qui y seront investies sur plusieurs années.

M. Pierre Noël mentionne que le concept du développement durable comprend l'aspect social, environnemental et économique. Il demande comment sera intégré le volet social au projet Well inc. et où est la place et la parole de tous ces gens.

M. le maire Bernard Sévigny répond que le projet de palissade artistique du projet Well inc. a été accordé à la Fabrique, une entreprise d'économie sociale, et que les points qu'il soulève dans le cadre de la consultation seront traités. Mme Marie-France Delage mentionne que la Ville prend déjà actuellement en compte l'aspect social et que le projet évoluera avec le milieu dans un objectif de co-construction. Mme Diane Déglise mentionne que le projet comprend l'installation du centre de diffusion et fait la distinction de celui-ci avec le centre de production d'art.

M. Philippe Fortier-Charette, de la Coalition sherbrookoise pour le travail de rue, mentionne qu'il faut tenir compte de la réalité et du vécu de la communauté et des gens qui vivent au quotidien au centre-ville. Il mentionne qu'il y a une culture populaire, des personnages mythiques et une vie actuellement au centre-ville et qu'il faut faire une place à ces gens dans le projet.

Mme Hélène Ouellet mentionne qu'elle est heureuse que la Ville s'occupe du secteur de Wellington Sud. Elle se demande pourquoi acheter des terrains avec des fonds publics et les revendre, quelle est la place du transport dans le projet et s'il est obligatoire de maintenir le va-et-vient des véhicules dans les deux sens de la rue.

M. Serge Paquin répond que la Ville a le pouvoir d'acquérir des propriétés pour réaliser un projet à des fins publiques municipales. Il ajoute que dans le cadre du programme particulier d'urbanisme, les objectifs du plan de match sont d'intérêts publics. M. le maire Bernard Sévigny mentionne que cela fait 40 ans qu'il ne se passe presque rien dans le secteur et que la Ville doit agir pour donner l'impulsion et créer de l'intérêt. Il donne comme exemple que c'est à partir du moment où la Ville s'est intéressée à l'auberge jeunesse que les intérêts privés s'y sont aussi intéressés.

M. Étienne Plante mentionne que le projet Well inc. a été une surprise. Il se demande quel sera l'espace du citoyen après la consultation publique, si la mixité a été prévue au projet et quel est le pouvoir d'achat prévu au projet de loi 122.

M. le maire Bernard Sévigny répond que le projet de loi 122 n'a pas de lien avec le pouvoir d'expropriation de la municipalité. Il mentionne que l'effet surprise du projet était volontaire afin d'éviter que le prix des immeubles à acquérir gonfle. Mme Marie-France Delage répond que la mixité est prévue au programme particulier d'urbanisme et que le projet sera co-construit. M. Serge Paquin répond que le projet ne prévoit aucune démolition de logement résidentiel et que 1 750 000 \$ est prévu en investissement pour le logement accessible, les coopératives et l'OMH.

M. Étienne Plante demande s'il est possible d'intégrer des espaces publics au projet.

M. Serge Paquin répond qu'il y en a déjà de prévu, comme par exemple le projet de la salle de diffusion.

Mme Marie-Danielle Larocque demande s'il y aura des espaces pour les autres citoyens et non uniquement pour les entreprises et les organismes communautaires.

M. le maire Bernard Sévigny répond par l'affirmative et mentionne que l'équipe Well inc. a été créée pour tout cela et que les citoyens peuvent les contacter. Il présente les membres de l'équipe Well inc.

M. le maire Bernard Sévigny remercie les citoyens et clôture la séance de consultation.

6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée est levée à 21 h 00.

Sherbrooke, le 12 avril 2017

Le président

Bernard Sévigny

Le secrétaire

Alexandre Roussel-Canuel

