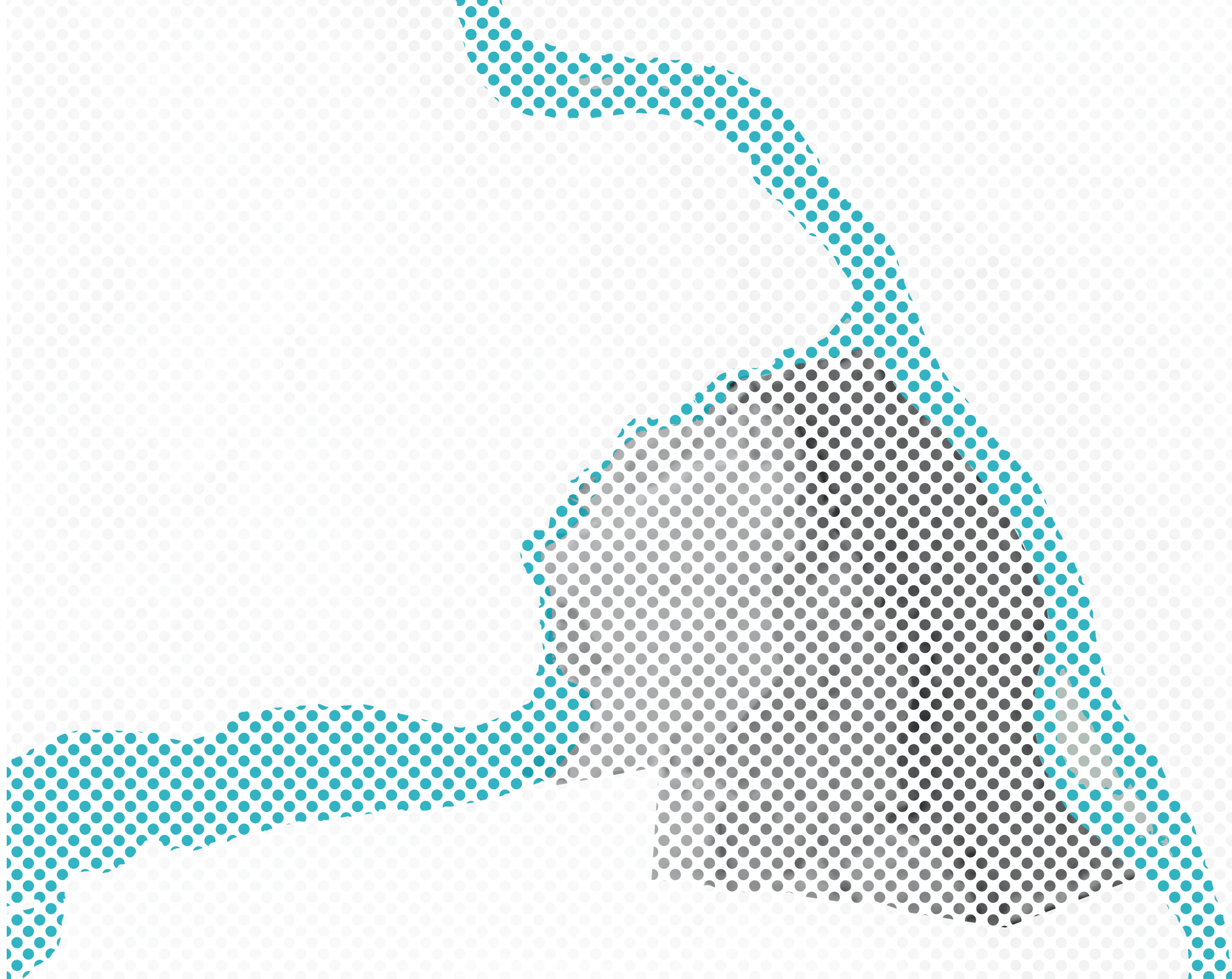




LE CENTRE-VILLE DE SHERBROOKE

PROBLÉMATIQUE | DIAGNOSTIC

RAPPORT FINAL
NOVEMBRE 2012 | 50153F



CRÉDITS

DIRECTION

MICHEL DUFRESNE, Urbaniste
MARIE-CLAUDE AUBIN, Urbaniste

ÉQUIPE

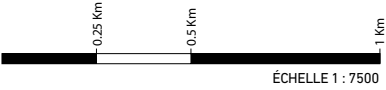
AUDREY GIRARD, Urbaniste
MARION DEMARE, Urbaniste stagiaire
JEAN-FRANÇOIS MORNEAU, Urbaniste
KARINE BOULAY, Économiste
CARL CARBONEAU, Urbaniste stagiaire
JULIE AVÉ, Graphiste

TABLES DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	3
1 LA PERMANENCE DES THÉMATIQUES.....	5
1.1 LA FRISE CHRONOLOGIQUE.....	5
1.1.1 La frise chronologique.....	6
1.1.2 Faits saillants.....	9
2 LECTURE DIAGNOSTIQUE DU TERRITOIRE.....	11
2.1 LE PORTRAIT DU CENTRE-VILLE.....	11
2.1.1 Une géographie particulière offrant un cadre paysager exceptionnel.....	11
2.1.2 Structure urbaine: une sous-utilisation de l'espace urbain offrant un fort potentiel de développement.....	13
2.1.3 Des entrées de ville à mettre en valeur.....	15
2.1.4 Perméabilité et accessibilité déficiente au réseau vert et au territoire riverain.....	17
2.1.5 Évaluation de la qualité du domaine public et de l'environnement bâti des voies structurantes.....	21
2.1.6 Unités de paysage.....	27
2.1.7 Secteurs à consolider requalifier.....	33
2.1.8 Faits saillants.....	33
2.2 PORTRAIT SOCIOÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE.....	34
2.2.1 Une légère reprise de la dynamique résidentielle.....	34
2.2.2 Une population jeune et mobile.....	35
2.2.3 Un parc de logements anciens et principalement locatifs.....	37
2.2.4 Faits saillants.....	39
2.3 LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU CENTRE-VILLE.....	41
2.4 LES INVESTISSEMENTS RÉCEMMENT RÉALISÉS DANS LE CENTRE-VILLE ET SON AIRE D'INFLUENCE.....	43
2.4.1 Cadre méthodologique.....	43
2.4.2 Investissements municipaux.....	44
2.4.3 Investissements autres que municipaux.....	49
2.4.4 Comparaison de l'évolution des investissements municipaux et autres que municipaux dans l'aire d'influence du centre-ville de 1999 à 2010.....	50
2.4.5 Faits saillants.....	51
2.5 LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.....	52
3 LES FACTEURS DE SUCCÈS DE LA REVITALISATION DE CENTRE-VILLE.....	55
3.1 FAITS SAILLANTS.....	59
4 LES ENJEUX ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT.....	61
ANNEXES.....	63
ANNEXE 1 TERMINOLOGIE.....	64
ANNEXE 2 BILAN DES DOCUMENTS.....	65



FIG 1. PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE





INTRODUCTION

Mandat

Située à environ 140 kilomètres à l’est de Montréal et à 50 kilomètres au nord de la frontière américaine, Sherbrooke est le principal pôle administratif, politique, économique et culturel des Cantons de l’Est. Sixième ville en importance démographique au Québec, sa population approche 155 600 habitants en 2010 . Aujourd’hui pôle universitaire majeur et centre de services d’importance, la ville est reconnu pour son riche passé industriel, marquant encore le territoire urbain et le patrimoine architectural sherbrookoise.

À la confluence des rivières Magog et Saint-François, le centre-ville de Sherbrooke est le cœur de la ville et de la région. Caractérisé par la présence d’éléments naturels forts (rivières, lac, falaise, etc.), ce territoire est depuis plusieurs années marqué par le ralentissement relatif de ses activités, de son environnement urbain et de son cadre bâti malgré les nombreuses initiatives engagées, depuis plusieurs décennies, par les intervenants impliqués.

Face à la volonté de redonner au centre-ville la place qu’il a longtemps occupé dans la vie urbaine sherbrookoise et l’attractivité qu’il pourrait avoir aujourd’hui, la Corporation de développement du centre-ville de Sherbrooke et ses partenaires ont souhaité initier la réalisation d’un plan directeur de développement et d’aménagement pour la revitalisation de ce territoire. C’est dans ce contexte que la Corporation a souhaité s’adjoindre les services professionnels d’une équipe spécialisée en planification et aménagement urbain pour l’assister dans la réalisation de la première phase de ce travail. Cette première phase visait à établir le diagnostic du centre-ville, à en identifier les problématiques et les enjeux, et enfin à élaborer une vision d’aménagement et de développement.

Méthodologie

Le territoire du centre-ville étudié dans le cadre de ce travail est délimité au nord et à l’ouest par la rivière Magog et le lac des Nations, à l’est par la rivière Saint-François et au sud par la rue Galt Ouest. Il couvre une superficie de plus de 110 hectares (1,1 km²) au sein de l’arrondissement Mont-Bellevue. (voir fig.1)

L’objectif de ce travail visait d’abord à produire un diagnostic transversal et systémique du centre-ville, prenant en compte l’ensemble des caractéristiques de ce territoire, et à définir les problématiques et enjeux auxquels est aujourd’hui confronté cet espace central de la ville de Sherbrooke. Cette démarche se base sur une approche durable, plaçant l’être humain au cœur de l’environnement qu’il habite et encourageant la participation des acteurs dans la planification du territoire dès l’étape de diagnostic, afin d’engager la responsabilité collective des intervenants dans le développement et l’aménagement des espaces sur lesquels ils sont impliqués.

Le présent document présente la première étape de ce travail. Portant sur l’analyse du centre-ville, cette étape se base à la fois sur l’analyse des caractéristiques et des dynamiques de l’ensemble de ce territoire (physico-spatiales, démographiques, socioéconomiques, fonctionnelles, etc.), l’étude de ses spécificités et des éléments participant à définir son caractère et son identité. L’étape comprend également la mise en évidence des problématiques et des enjeux de développement que rencontre aujourd’hui le centre-ville. L’objectif est de proposer aux différents intervenants impliqués une lecture diagnostique qui permettra d’asseoir la vision stratégique d’aménagement et de développement durable du centre-ville de Sherbrooke, représentative des valeurs et des attentes de l’ensemble de la collectivité à l’horizon 2020, et de définir les orientations qui guideront la mise en œuvre des actions à engager pour renforcer l’identité et le rayonnement de ce territoire à l’échelle de la ville et de l’ensemble de la région.

Contenu du rapport

Le présent document fait donc état de l’avancée de la démarche. Il présente, dans un premier temps, une rétrospective et une mise en perspective historique des grands temps ayant marqué le centre-ville de Sherbrooke, des différentes phases de planification, des diverses études et stratégies d’intervention ou encore des différents projets ayant caractérisé son évolution à travers la présentation d’une frise retraçant la chronologie des événements depuis les années 1960 jusqu’à aujourd’hui.

La seconde partie du rapport analyse le cadre territorial, les caractéristiques physico-spatiales, les dynamiques urbaines de ce territoire, concernant notamment la qualité, le confort et la convivialité du domaine public et l’appropriation qu’il est ainsi possible d’en faire. Une analyse sommaire des fonctions et activités urbaines actuellement présentes et de leur récente évolution fait l’objet de la troisième partie du document.

À partir des différentes études récemment réalisées, la quatrième section s’attache à analyser les grandes caractéristiques socio-économiques du centre-ville, à mettre en évidence ses éventuelles spécificités et à comprendre la place qu’occupe aujourd’hui ce territoire dans l’ensemble de la ville. S’appuyant sur les données mises à disposition par la municipalité, la cinquième partie de ce document analyse les investissements récemment consentis à l’intérieur du territoire du centre-ville de Sherbrooke et ses environs immédiats par la Ville de Sherbrooke et ses partenaires (différents paliers de gouvernement, autres organismes publics et privés, etc.), afin d’identifier les différents domaines d’intervention et d’évaluer les retombées effectives et tangibles des divers projets réalisés et de leur réelle contribution à la mise en valeur du centre-ville.

Une analyse des facteurs de succès de la revitalisation de centre-ville à partir de l’étude de cas comparables est présentée dans la sixième partie de ce document. Enfin, à partir des différents éléments mis précédemment en évidence, les principaux enjeux auxquels est confronté le territoire du centre-ville de Sherbrooke sont présentés.



LA PERMANENCE DES THÉMATIQUES

1.1 *La frise chronologique*

Le centre-ville actuel de Sherbrooke est un espace hérité de l'histoire urbaine de la ville et de l'agglomération, des différentes phases de planification et des différents projets qui ont marqués son évolution (idées/actes fondateurs/planification/grands projets). Les idées circulent à travers le temps et l'examen de cette frise chronologique met en évidence les invariants, les points fixes ou encore les ruptures dans l'évolution du centre-ville de Sherbrooke.

L'idée du « centre-ville de Sherbrooke » et les préoccupations liées à la place qu'il occupe dans la ville, dans l'agglomération, et peut-être plus largement, dans la région, mobilisent les acteurs concernés depuis les années 1960. Le rappel à l'histoire a pour objectif de faire état des temps forts couvrant la période, des années 1960 à aujourd'hui, et de rendre compte de l'imbrication de tous les éléments de planification et d'intervention urbaine (contexte/politique urbaine/ instances de pilotage/projets), de la forme actuelle du territoire et de la perception que nous avons du centre-ville de Sherbrooke aujourd'hui. L'intérêt n'est pas tant ici pour la chronologie des faits, que pour la permanence de certaines idées.

Les éléments rapportés dans la frise chronologique ne doivent en aucun cas être considérés comme exhaustifs. Leur sélection a seulement pour objet de rendre compte des temps forts et des grandes tendances ayant marqués son histoire.

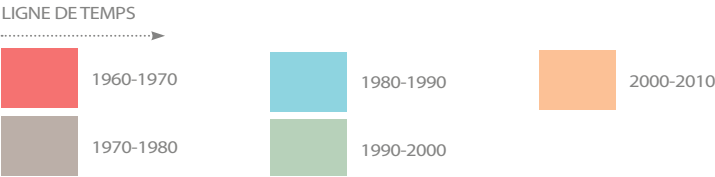
1.1.1 Frise chronologique

L'examen de la frise chronologique, et plus encore la lecture de l'ensemble des documents ayant servi à sa réalisation, mettent tout d'abord en évidence la récurrence de certaines thématiques concernant la revitalisation du centre-ville de Sherbrooke.

En effet, au-delà de l'opposition apparente des diverses études, visions de développement ou encore plans de réaménagement s'étant succédé depuis les années 1960, la plupart de ces documents s'entend globalement sur les principaux éléments de diagnostic caractérisant la situation du centre-ville et les réponses à apporter aux différents enjeux identifiés. Si le centre-ville de Sherbrooke est perçu comme un espace où coexistent différents pôles urbains aux fonctions marquées (commerciale, institutionnelle ou encore résidentielle), le renforcement de chacun et la création d'axes structurants favorisant leur liaison apparaissent comme les principaux moyens à mettre en œuvre pour créer un « véritable milieu de vie » et renforcer la centralité du cœur de la ville. Plusieurs documents prônent ainsi le déplacement de l'hôtel de ville sur le Plateau Marquette pour consolider ce pôle institutionnel majeur, la revitalisation de la rue Wellington (notamment des activités commerciales présentes) et la création de liens renforcés pour faciliter les déplacements entre ces pôles. Aussi, si la fonction résidentielle apparait souvent plus marginale, son importance est systématiquement soulignée pour faire du centre-ville « *un lieu où l'on habite, non un simple lieu artificiel de vie, un lieu où l'on fait que magasiner, un lieu où l'on travaille, un lieu qu'on traverse* »¹. Parmi les autres interventions proposées pour renforcer l'attractivité du centre-ville nous pouvons notamment noter la création d'espaces verts dont la présence est considérée comme insuffisante, l'amélioration des liens piétonniers pour encourager les déplacements actifs, la mise en valeur de la proximité des berges (rivières et lac) dont les accès sont limités, ou encore l'aménagement d'espaces publics structurants pour animer les principales destinations du centre-ville (place devant la cathédrale, etc.).

Au-delà de l'élaboration de ces différents documents, parfois plus analytiques que réellement prospectifs, de nombreux projets ont été mis en œuvre, principalement depuis le début des années 2000. Même si elles répondent à des besoins réels et participent d'une manière ou d'une autre à revitaliser les espaces du centre-ville, ces réalisations ne semblent toutefois pas suivre les orientations spécifiquement avancées et soutenir les enjeux identifiés dans ces différents documents.

1 Division d'urbanisme pour le conseil municipal de la Ville de Sherbrooke, Texte d'appoint sur la question du centre-ville, 1975.



DIAGNOSTIC / CONSTATS	1960/ 1970	1970/ 1980	1974 « Il semble que l'absence d'un cadre cohérent d'aménagement du centre-ville capable de susciter les investissements en fournissant une perspective d'avenir suffisante y soit pour beaucoup. Le manque d'un cadre cohérent a entraîné la disparition de toute énergie motrice capable d'assurer naturellement le développement du centre-ville » – C.R.I.U.					
VISION DU CENTRE-VILLE	1960/ 1970	1970/ 1980	1974 « Fixer une série d'objectifs de réaménagement, redonner un rôle moteur au centre-ville en créant un axe de développement administratif et commercial et régénérer les fonctions habitations et loisirs tout en facilitant et améliorant l'accès et la circulation » – C.R.I.U.		1980/ 1990	1986 « Faire du centre-ville un espace où chaque fonction urbaine a sa place et où on retrouve un centre des affaires dynamique, diversifié et offrant, aussi et malgré tout, un potentiel de développement intéressant » – PPU du centre-ville de Sherbrooke.		
ÉCHELLES ET LIMITES DU CENTRE-VILLE	1960/ 1970				1970/ 1980			
PLANIFICATION URBAINE	1960/ 1970	1960 Plan directeur du grand centre-ville (Lahaye).	1970/ 1980	1974 Plan de revitalisation du centre-ville C.R.I.U. (Centre de Recherches et d'Innovations Urbaines)	1970/ 1980	1974 « Un centre-ville à vivre » 		
ÉTUDES	1960/ 1970	1970/ 1980	1972 Étude sur la possibilité de créer un complexe institutionnel sur le quadrilatère Belvédère, Marquette, Couture et King, de Maurice Bourque.	1973 Rapport « Place Hôtel de ville » pour le développement du quadrilatère Belvédère, Marquette, Couture et King, de Surveyer, Nenniger et Chenevert.	1974 Revitalisation de la Plaza King-Wellington, de Sunderland, Preston, Simard et Associés.	1975 Critères de sélection de la place de la justice et leur application au site St-François, de Consultants S.B.C.S. et Michel Blais. Texte d'appoint sur la question centre-ville, Ville de Sherbrooke.	1976 Schéma intérimaire d'aménagement, de Société Lahaye et Ouellet.	
OUTILS RÉGLEMENTAIRES / PROGRAMMES DE MISE EN ŒUVRE	1960/ 1970	1970/ 1980	■ Mise en place de deux programmes d'amélioration des quartiers. ■ Mise en œuvre de divers programmes de restauration domiciliaire.		1980/ 1990	1985 Mise en place du programme Revicentre.	1986 Adoption du programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville de Sherbrooke.	
RÉALISATIONS STRUC- TURANTES	1960/ 1970	1970/ 1980	■ Réaménagement et liaison des parcs Jude-O-Camirand et Alfred-Elie-Dufresne. ■ Réfection des stationnements étagés Webster et Wellington Sud et réaménagement des stationnements La Grenouillère et Grandes Fourches Nord.		1974-1975 Inauguration des marquises. Réfection des rues King, Wellington Nord et Frontenac.		1980/ 1990	1981 Construction d'un immeuble au coin des rues Aberdeen et Wellington sud. 1985 Réhabilitation de l'usine Paton (107 logements sociaux et privés, et 28 commerces et services).
INSTANCE DE PILOTAGE	1960/ 1970	Ville de Sherbrooke	1970/ 1980	1972 Création du Comité centre-ville par le Conseil de Ville.	1980/ 1990	Création de la Corporation du centre-ville.	1980/ 1990	1992 Création du Comité de développement et d'aménagement du centre-ville (+ fond de développement).



1980/
1990

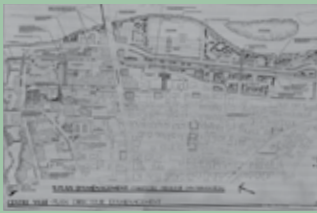
1980 | « Le présent document se veut le départ d'une nouvelle étape, celle des réalisations concrètes et soutenues »
– Un centre-ville à vivre.



1990/
2000

1993 | « Le Comité de développement et d'aménagement du centre-ville a été créé pour implanter non pas un autre centre commercial, mais développer dans le secteur une ambiance particulière par le développement

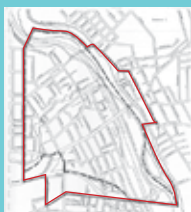
de l'habitation, le développement de commerces spécialisés, la consolidation des institutions et la vocation bureaux de façon à y remettre de la vie »
– Bilan du colloque 1993 pour la revitalisation du centre-ville.



2000/
2010

2009 | « Faire du centre-ville de Sherbrooke un pôle administratif, culturel, de commerces et de services spécialisés » – Rapport 2009 de la Corporation de développement du centre-ville.

1980/
1990



1990/
2000

1990 | Plan d'aménagement physique pour le centre-ville de Sherbrooke.



1976 | Programme d'amélioration des quartiers (phase II) pour le secteur compris entre les rues Ball, Wellington sud, Short et la voie ferrée du Québec Central, par la Ville de Sherbrooke.

1979 | Plan masse, proposition de développement précise du centre-ville, par la Ville de Sherbrooke.

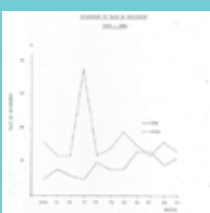
1980/
1990

1980 | Historique des études effectuées sur le développement du grand centre-ville de Sherbrooke, Services techniques, Ville de Sherbrooke.

1981 | Programme d'intervention global pour le centre-ville de Sherbrooke, Ville de Sherbrooke.



1985 | Évolution des activités sur la rue Wellington 1974-1985, Ville de Sherbrooke



1990/
2000

1992 | Concept d'intégration architecturale et patrimoniale de la Wellington sud, de Raymond Gautier, architecte, ressource conseil en patrimoine



1980/
1990

1990 | Révision du règlement de zonage en intégrant les recommandations du PPU du centre-ville de Sherbrooke. Application d'un PIIA.

1997 | Mise en place du POC (Programme Opération Commerce, Ville de Sherbrooke).

2000/
2010

2006 | Mise en place d'un PRQ (Programme rénovation Québec) incluant l'ensemble du périmètre du centre-ville. Remplacement du POC par

2007 | Remplacement du POC par le programme d'aide à la rénovation des bâtiments et des locaux commerciaux.

1990/
1990

1997 | Enlèvement des marquises.



2000/
2010

2003 | Aménagement de la Halte des Nations.



■ Construction du pont Noir (rive sud du lac des Nations).
■ Revitalisation des berges du lac des Nations.



2004 | Aménagement de la Place des Moulins et de l'esplanade.
■ Réhabilitation de l'usine Kayser (musée de la nature et des sciences et maison de retraite).



2005 | Achèvement de la promenade du lac des Nations (3,5 km).
■ Construction de la passerelle des Draveurs.



1996 | Création de la Corporation de développement du centre-ville

1999 | Création de la Corporation Sherbrooke : Cité des rivières.

Création de MURIS (Murales urbaines à revitalisation d'immeubles et de réconciliation sociale).

2000/
2010

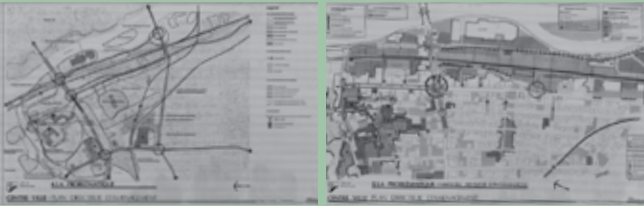
2008 | Dissolution de la SDC du centre-ville de Sherbrooke.

2010 | La corporation de développement commercial de Sherbrooke ou « Commerce Sherbrooke » remplace la corporation de développement du centre-ville

1980/
1990

1990 | « La problématique du centre-ville de Sherbrooke ne concerne conséquemment pas que les différentes facettes de sa fonction commerciale. Elle est même davantage tributaire d’une lecture intégrée de la spécificité d’un lieu en regard d’une dynamique urbaine englobante »

– Plan d’aménagement physique pour le centre-ville de Sherbrooke.



2000/
2010

2009 | « Le centre-ville de Sherbrooke, un espace en réalisation »

– Présentation réalisée dans le cadre du congrès de l’Ordre des urbanistes du Québec

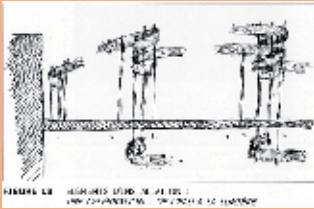


2000/
2010



2000/
2010

2003 | Projet « Cité des rivières », le renouveau urbain du secteur Frontenac, de Melvin Charney, Atelier Urban Soland et Nicole Valois.



2004 | Plan de développement urbain des rues King ouest, du Dépôt, Wellington sud et Aberdeen, de Teknika.



2007 | Aménagement de la résidence étudiante « Estudiantine ».

■ Construction du Centre des Arts de la scène Jean-Besré.



■ Réaménagement de la gare du Canadien Pacifique (CP) en marché public.



2008 | Construction du Centre national d’emploi du Québec (CNEQ).

■ Rénovation de la gare du Canadien National (CN) et aménagement des bureaux de Transdev-Limocar et de la microbrasserie Siboire.



2009 | Rénovation de la façade du stationnement Wellington sud.

2010 | Réaménagement du pont Montcalm

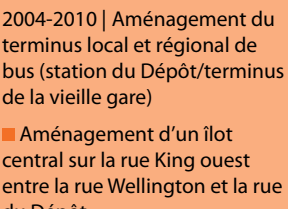


2004-2010 | Aménagement du terminus local et régional de bus (station du Dépôt/terminus de la vieille gare)

■ Aménagement d’un îlot central sur la rue King ouest entre la rue Wellington et la rue du Dépôt.

■ Enfouissement des fils par étape dans le secteur Dépôt/Grandes Fourches sud/Wellington sud.

■ Construction de l’escalier de la ruelle Therrien.



1.1.2 FAITS SAILLANTS

- ▶ De **nombreux plans de développement et études** ont été réalisés depuis les années 1960 pour revitaliser le centre-ville de Sherbrooke et conforter son rôle de cœur historique, culturel et administratif de la ville et de la région, sans toutefois parvenir à redonner à ce territoire le rayonnement et l'attractivité qu'il pourrait aujourd'hui avoir.
- ▶ Malgré la forte **mobilisation des acteurs** du milieu, la succession au cours du temps de différentes visions de développement n'a pas permis de mettre en place un cadre de référence, fort et continu, pour circonscrire les différentes interventions réalisées sur le territoire.
- ▶ Si plusieurs projets majeurs ont été réalisés au cours des dernières années (réaménagement de la gare du Canadien National, abords du lac des Nations, etc.), leur **manque d'articulation avec une stratégie globale** de revitalisation du centre-ville limite sensiblement les retombés attendues pour la revitalisation du centre-ville.



■ Prolongement de la rue Aberdeen jusqu'à la rue des Grandes Fourches sud.

■ Construction de la passerelle aérienne de la Frayère sur la rivière Magog.



■ Aménagement d'une promenade reliant le lac des Nations au barrage Abénaquis.

■ Ouverture de la Maison du cinéma.

■ Réalisation de 9 murales





LECTURE DIAGNOSTIQUE DU TERRITOIRE

2.1 *Le portrait du centre-ville*

2.1.1 Une géographie particulière offrant un cadre paysager exceptionnel

Situé au confluent des rivières Magog et Saint-François, à l'est du lac des Nations, le centre-ville de Sherbrooke est délimité par la présence de cours d'eau sur trois côtés. Le noyau urbain de Sherbrooke s'est développé au cœur d'une région vallonnée, appartenant à la chaîne de montagnes des Appalaches. Cette géographie particulière offre un cadre paysager exceptionnel et un important potentiel de mise en valeur (entrées, accès et parcours), mais participe également à fractionner ce territoire (rivières, lac, falaise, etc.) et à en conditionner son développement. La proximité des rivières implique l'existence de zones inondables, plus particulièrement le long de la rivière Saint-François (affluent du fleuve Saint-Laurent) à l'est du centre-ville. Les zones inondables de ce secteur sont majoritairement des zones de récurrence de 0-20 ans.

La topographie du territoire est caractérisée par une ascension plus ou moins abrupte depuis les cours d'eau jusqu'au plateau Marquette, point haut du centre-ville. Le lac des Nations se trouvant en amont de la rivière Saint-François, cette dénivellation est plus importante à l'est. L'ascension vers le plateau à partir de la rivière Saint-François est abrupte au nord, où la falaise Saint-Michel crée une barrière franche parallèlement à la rue Wellington située en contrebas, et est plus douce au sud. La topographie particulière du centre-ville participe à créer certaines zones de glissement de terrain identifiées par la Ville de Sherbrooke et illustrée sur le plan suivant (fig. 2). Ces zones incluent notamment, la falaise Saint-Michel et les gorges de la rivière Magog.

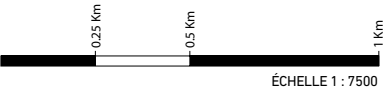
La géographie du territoire étudié a conditionné la construction d'ouvrages d'art (viaducs, ponts, chemins de fer, etc.), renforçant certaines barrières naturelles ou en définissant de nouvelles. Il en est particulièrement le cas à l'est du centre-ville où la succession linéaire de barrières physiques, naturelles et construites (falaise/chemin de fer/ligne de haute tension/boulevard) limite l'accessibilité et l'appropriation des berges de la rivière Saint-François.



rivière Magog



FIG 2. GÉOGRAPHIE



2.1.2 Structure urbaine :
une sous-utilisation de l'espace
urbain offrant un fort potentiel de
développement

L'étude du grain bâti et de la structure viaire du centre-ville de Sherbrooke met en évidence l'organisation urbaine du territoire, la perméabilité de la trame, la densité du tissu urbain, ainsi que l'encadrement du domaine public. Un encadrement continu des principales voies publiques contribue à la définition d'un milieu urbain structurant et cohérent. L'identification des principales destinations du centre-ville (bâtiments commerciaux, communautaires et institutionnels) met en relief les différents pôles urbains du centre-ville et leurs caractéristiques d'implantation.

La rue Wellington Nord se distingue des autres espaces urbains centraux par un cadre bâti dense composé de bâtiments de petits gabarits implantés de façon contigüe. La continuité de la fonction commerciale sur ce tronçon confirme son rôle structurant comme rue principale. Au sud, le cadre bâti et la fonction commerciale de la rue Wellington sont plus irréguliers. La rue Alexandre présente certaines caractéristiques communes avec la rue Wellington, cependant à un niveau plus « local ». Les bâtiments de plus petits gabarits sont implantés de façon isolée et la fonction commerciale est discontinue.

Une densité d'occupation du sol sous-optimale

De manière plus générale, à l'échelle du centre-ville, l'implantation isolée des bâtiments, de petits comme de grands gabarits, est dominante. Le plateau Marquette et les zones périphériques du centre-ville présentent un tissu urbain diffus, caractérisé par l'implantation irrégulière de bâtiments sur de méga-îlots (marges de recul variables, typologies et gabarits variés, espaces non construits importants, etc.). Il en résulte ainsi un encadrement faible et discontinu des voies publiques.

L'étude du cadre bâti met en évidence la faible densité de ce territoire urbain central et la sous-utilisation de certains secteurs, caractéristiques peu représentatives d'un centre-ville typique et pouvant nuire à la définition d'un milieu urbain structurant. Ces observations, en plan, sont confirmées au sol par l'omniprésence d'espaces de stationnement extérieurs et d'espaces non construits. L'étude d'un îlot type du Plateau Marquette (voir fig. 3) précise son occupation du sol et confirme la sous utilisation de certains espaces urbains centraux. Une densité de 0,5 (C.O.S.) et un taux implantation de 16 % sont des indices de densité très faible pour un centre-ville. L'utilisation de 75 % de l'espace non construit pour des fins de stationnement explique également le maigre couvert végétal et le phénomène d'îlot de chaleur qui touche l'ensemble du centre-ville, malgré cette faible densité construite.

**Note : notion de densité*
Coefficient d'emprise au sol (CES) : rapport souhaité entre la superficie occupée par un bâtiment et celle du terrain entier;
Coefficient d'occupation du sol (COS) : rapport souhaité entre la superfctie totale de plancher d'un bâtiment (avec ou sans le stationnement intérieur) et la superficie totale du terrain.



Plan clé

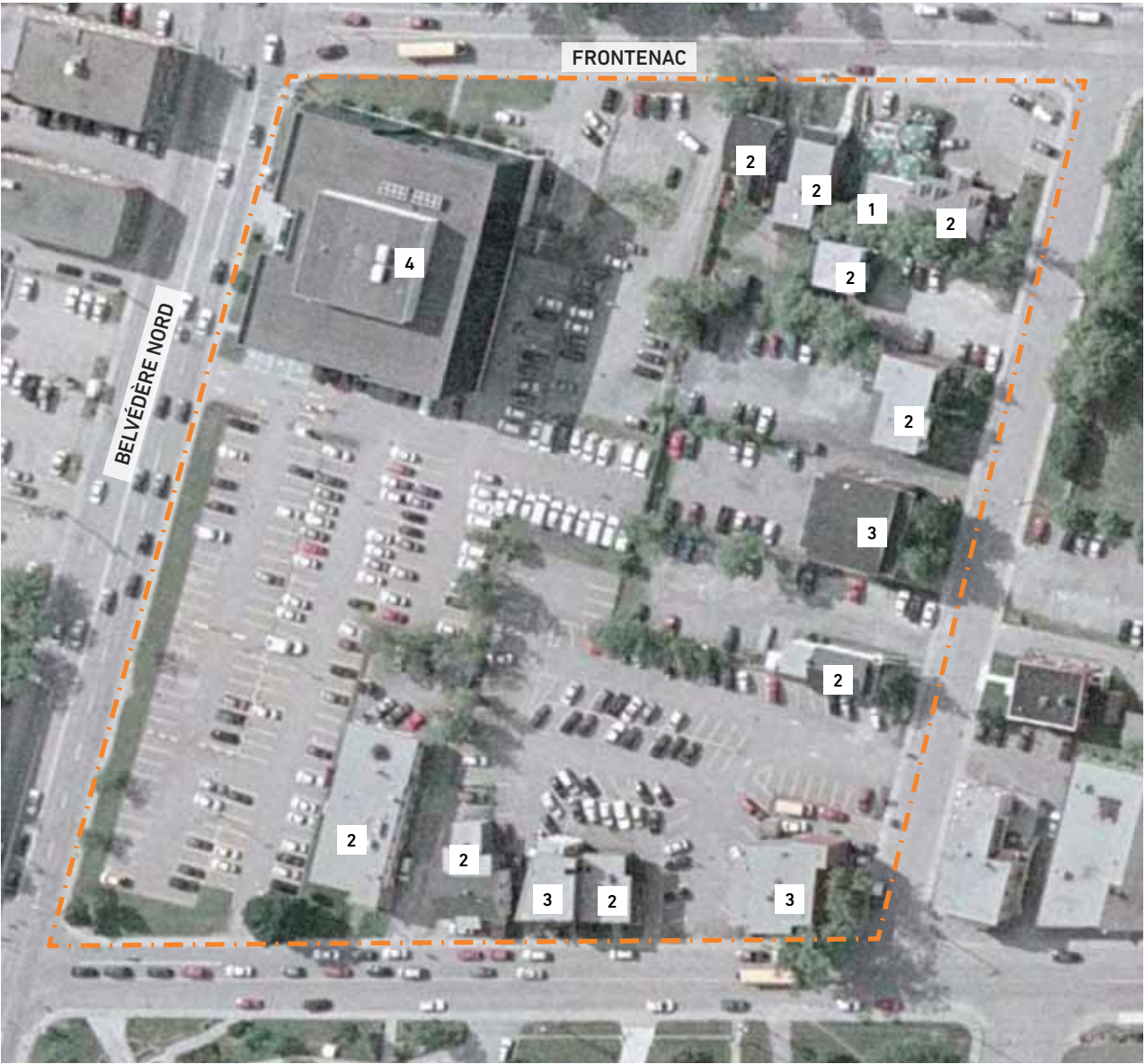


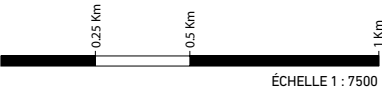
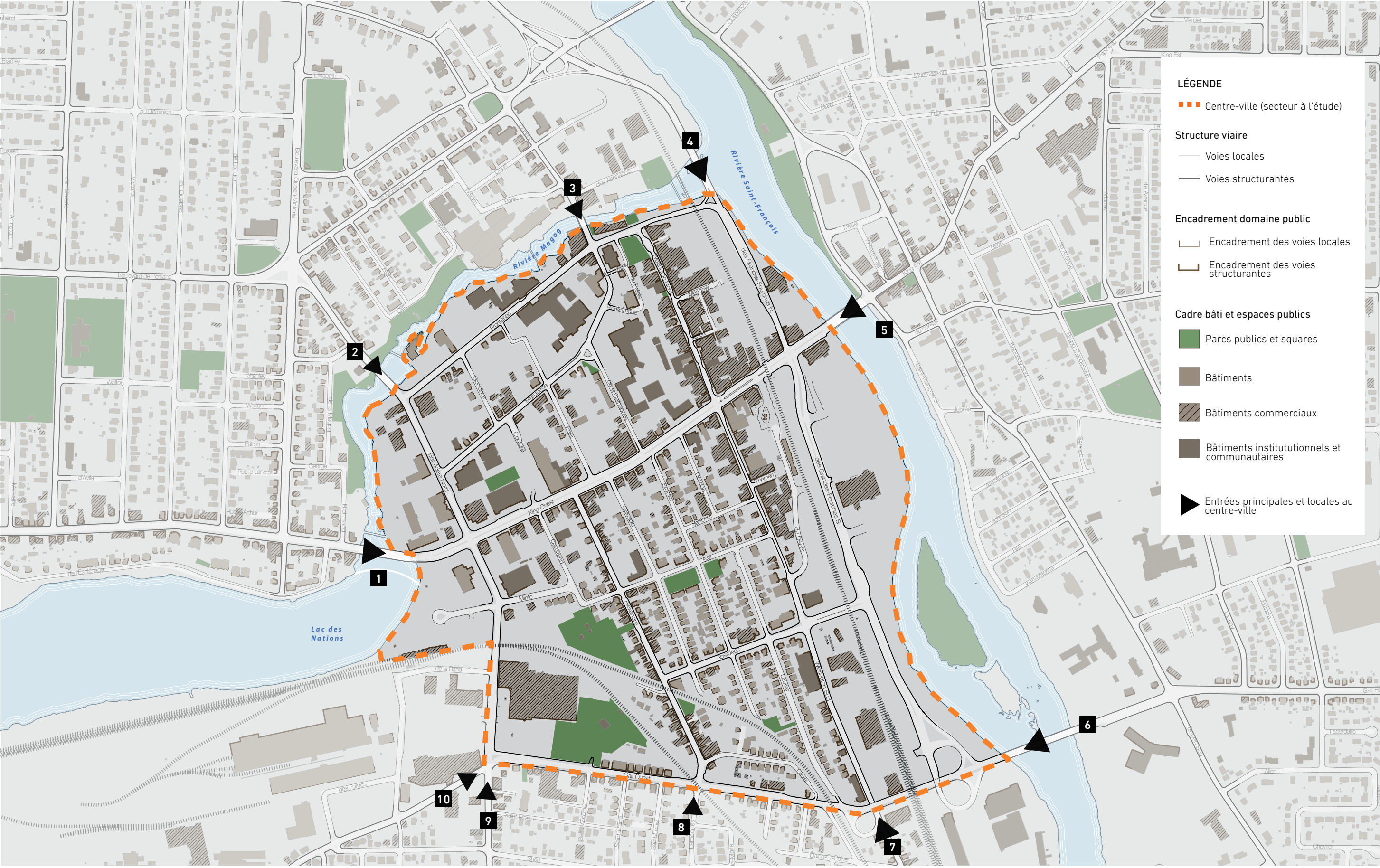
FIG 3. PHOTO AÉRIENNE ÎLOT TYPE DU PLATEAU MARQUETTE

Nombre d'étage

ÉCHELLE 1 :1250

TABLEAU 1
CALCUL DE LA DENSITÉ - ÎLOT TYPE DU PLATEAU MARQUETTE

TABLEAU SOMMAIRE			TABLEAU DÉTAILLÉ		
SUPERFICIE ILOT TYPE			SUPERFICIES CONSTRUITES		
SUPERFICIE CONSTRuite			EMPRISE BÂTIMENTS	± 3 470 m²	100%
SUPERFICIE NON-CONSTRuite			SUPERFICIE CONSTRuite	± 10 565 m²	2 à 4 étages
AMÉNAGEMENT PAYSAGÉ			DENSITÉ / COS	± 0,5	
AIRES DE STATIONNEMENT ET CIRCULATION VÉHICULAIRE			SUPERFICIES NON-CONSTRUITES		
			AMÉNAGEMENT PAYSAGÉ	± 4 538 m²	25%
			AIRES DE STATIONNEMENT ET	± 13 476 m²	75%



2.1.3 Des entrées de ville à mettre en valeur

Les entrées au centre-ville de Sherbrooke sont marquées par le passage de bras d’eau importants (voir fig. 4). Au sud, la présence de voies ferrées souligne physiquement le seuil d’entrée au cœur de l’agglomération (viaducs). La présence de ces éléments géographiques et physiques ponctue les différents parcours en dégageant des vues panoramiques sur des éléments identitaires de la ville. Le cadre bâti de part et d’autre de ces limites (encadrement), ainsi que le traitement du domaine public des axes structurants jouent un rôle important pour la lecture de l’entrée au secteur urbain central. Les photographies suivantes mettent toutefois en évidence que les caractéristiques et l’image actuelle de ces entrées ne reflète pas tout le potentiel de mise en valeur du centre-ville de Sherbrooke et de son contexte géographique distinctif.

Récemment réaménagé, le pont King Ouest présente un domaine public convivial pour les piétons et cyclistes (trottoir séparé des voies de circulation, piste cyclable balisée et éclairage urbain). L’échelle réduite de l’entrée par la rue Dufferin, ainsi que l’encadrement du domaine public de part et d’autre du pont constituent des caractéristiques urbaines contribuant à la définition d’une entrée signalétique au centre-ville. Toutefois, la largeur minimale des trottoirs, l’absence d’éclairage urbain et d’un point d’observation (refuge) aménagé sur le pont, réduisent la convivialité du parcours d’entrée pour les piétons et leur appréciation des vues sur la rivière Magog au fil du parcours.

ENTRÉES PRINCIPALES (1,4,5,6,7) | ENTRÉES LOCALES (2,3,8,9,10)



King Ouest



Grandes-Fourches Nord



Wellington Sud



Belvédère Sud



Dufferin



Galt Est



Galt Ouest



Belvédère Nord



King Est



Laroque

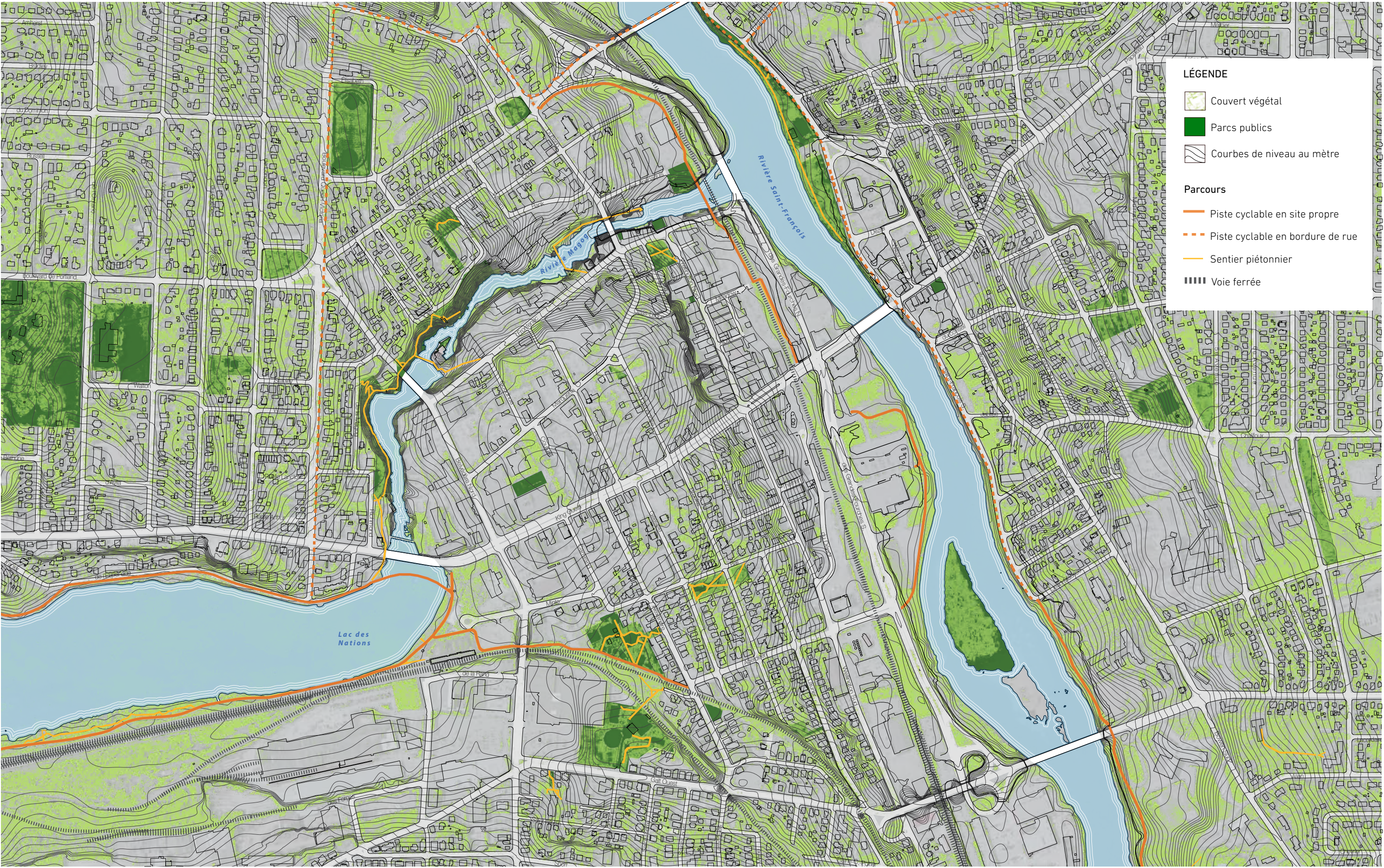


FIG 5. RÉSEAU VERT, PARCS ET COUVERT VÉGÉTAL

2.1.4 Une permabilité et accessibilité déficiente au réseau vert et aux berges

Un faible couvert végétal

La carte du couvert végétal et du réseau récréatif (parcs, pistes cyclables et sentiers piétonniers) met en lumière le peu d'espaces verts et d'arbres au centre-ville de Sherbrooke. Les voies structurantes de la ville, parcours privilégiés pour la découverte du milieu urbain, sont particulièrement dépourvues d'un couvert végétal régulier. En effet, les espaces végétalisés identifiées sur la carte (fig. 5) (plages de couleur verte pâle) sont plus souvent situés au cœur des îlots qu'à leur pourtour. Un faible couvert végétal nuit à l'image positive du centre-ville, la présence d'arbres participant, en effet, à offrir intimité et ombrage, à embellir les quartiers ou encore à réduire les îlots de chaleur. La carte suivante (fig. 6) illustre cette situation.

Le quartier résidentiel situé entre les rues King, Wellington, Alexandre et la voie ferrée du ministère des Transports, contraste avec le reste du centre-ville par la présence d'un couvert végétal plus dense et d'espaces verts au cœur ou à proximité.

Un généreux couvert végétal est justifié en banlieue comme au cœur d'une ville, tant pour bonifier un milieu résidentiel que pour agrémenter une destination commerciale ou encore un parcours récréatif.

Les barrières physiques et naturelles du territoire (voies de chemin de fer, cours d'eau, falaises, etc.) sont soulignées par un couvert végétal plus dense compte tenu des limites qu'elles posent au développement. Le réseau vert existant profite en partie de ces éléments structurants pour définir différents parcours piétonniers et cyclables au pourtour du centre-ville.

Une discontinuité du réseau vert

La discontinuité et l'inégalité dans le traitement des réseaux récréatifs et de transport actif n'encouragent toutefois pas la découverte et la mise en valeur du centre-ville comme tel. Les efforts de mise en valeur des cours d'eau et du paysage, amorcée notamment par l'initiative Sherbrooke, Cité des rivières, se concentrent aux limites du centre-ville et n'offrent que peu de liens avec les principaux lieux de destination urbains centraux. L'accessibilité et l'aménagement des berges constituent encore aujourd'hui un potentiel sous-utilisé, particulièrement à l'est du territoire où les berges des rivières Magog et Saint-François demeurent peu accessibles et laissent souvent place à de vastes espaces de stationnement peu ou pas paysagers.

L'accessibilité aux berges est défini ici comme un contact ou un accès physique aux berges et au territoire riverain à partir des voies publiques de la ville, mais également par des percées visuelles sur ce paysage naturel. Chacun des cours d'eau délimitant le centre-ville a été étudié de façon à qualifier sa connexion physique et visuelle au réseau viaire de la ville. La présence formelle, ainsi que la nature des accès et des percées visuelles ont été inventoriées pour chacun des plans d'eau (fig. 7-8-9).

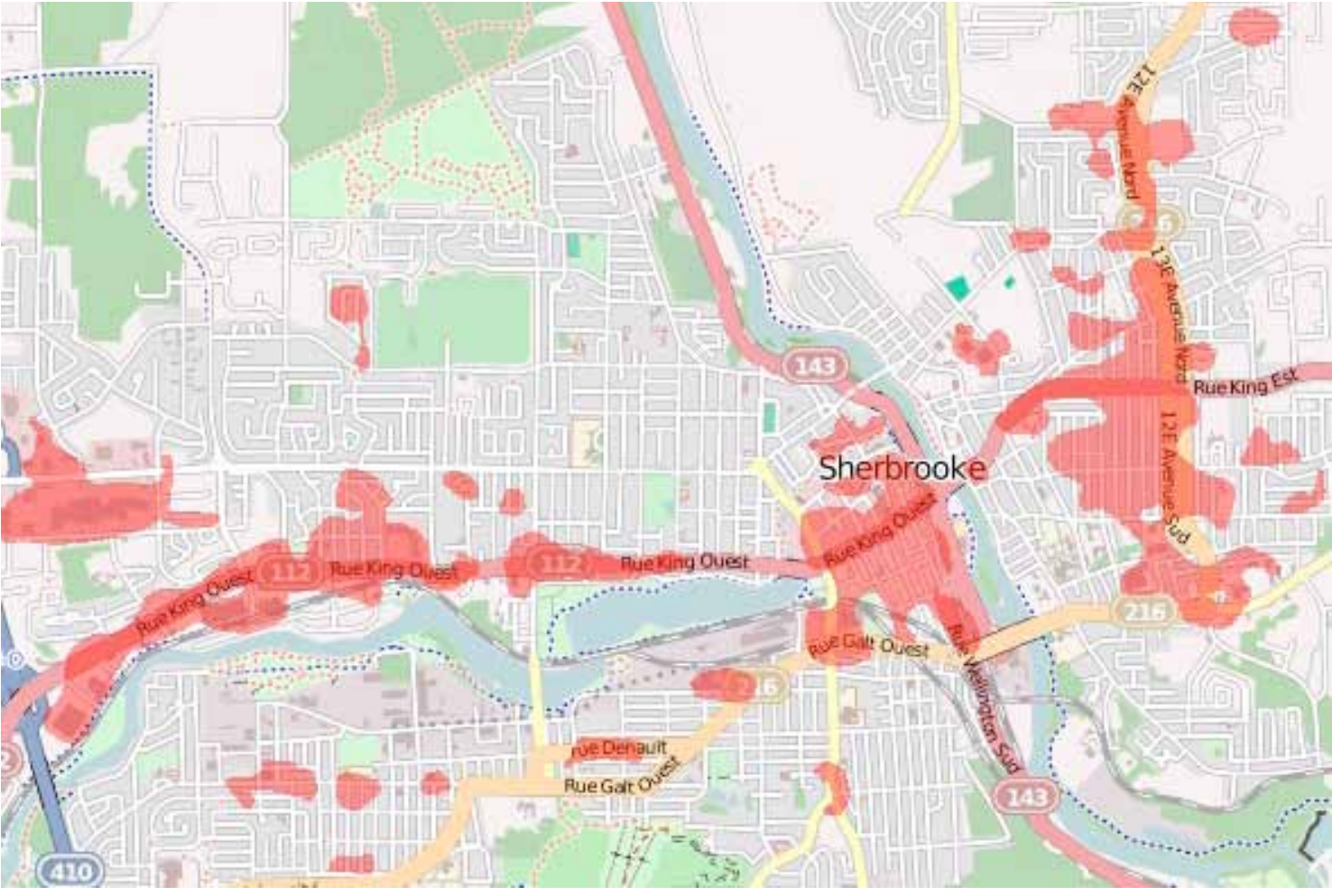


FIG 6. CARTES ILOTS DE CHALEUR

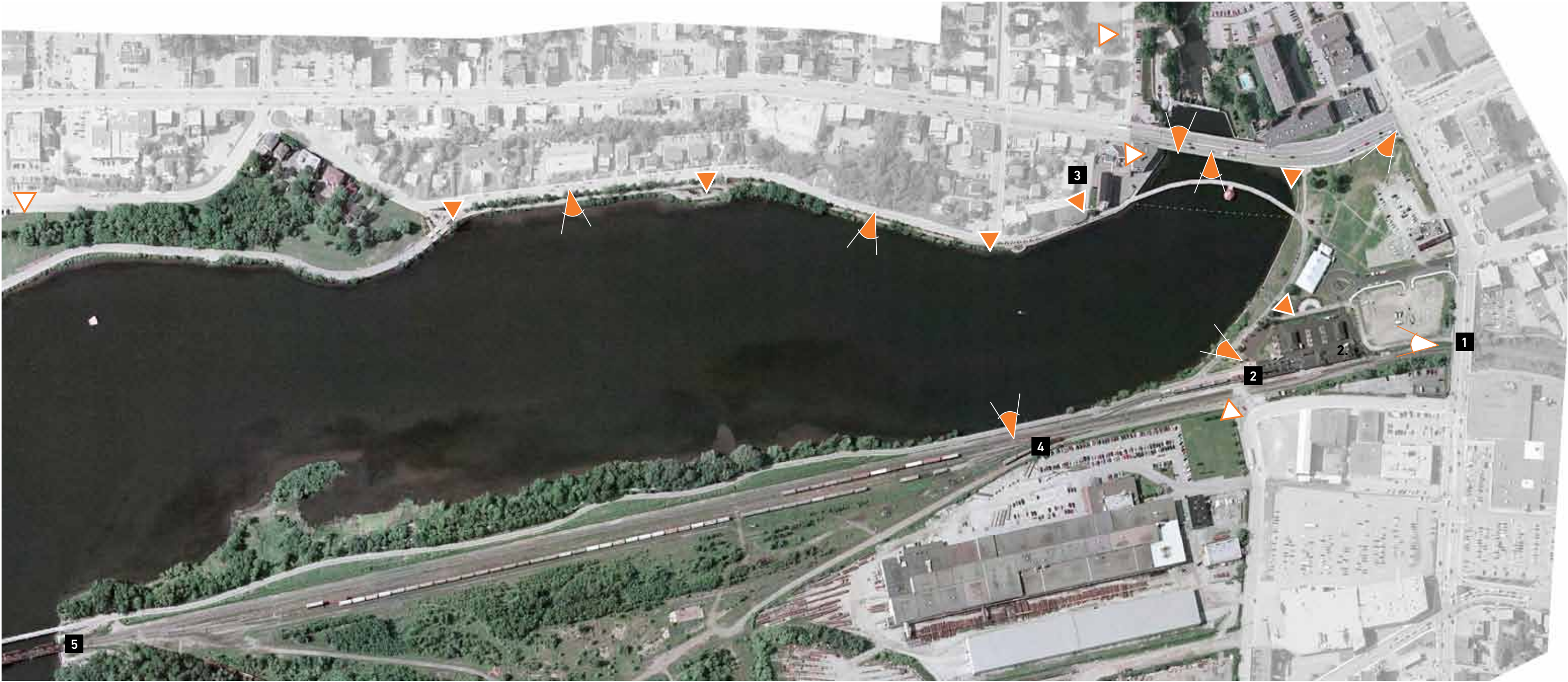


FIG 7. ACCESSIBILITÉ AUX BERGES - LAC DES NATIONS

- LÉGENDE**
- ▶ Accès formel aux berges
 - ▷ Accès informel ou peu aménagé aux berges
 - ◌ Vue valorisée sur les plans d'eau
 - ◌ Vue à mettre en valeur sur les plans d'eau



Plan clé



1 Vue vers le lac, marché de la gare



2 Terrasse aménagée en bordure du lac des Nations



3 Accès formellement aménagé dans l'axe de la rue Queen-Victoria



4 Mise en valeur du patrimoine ferroviaire et industriel pour fins récréatives



5 Vue dégagée vers le centre-ville à partir de la rive sud du lac des Nations

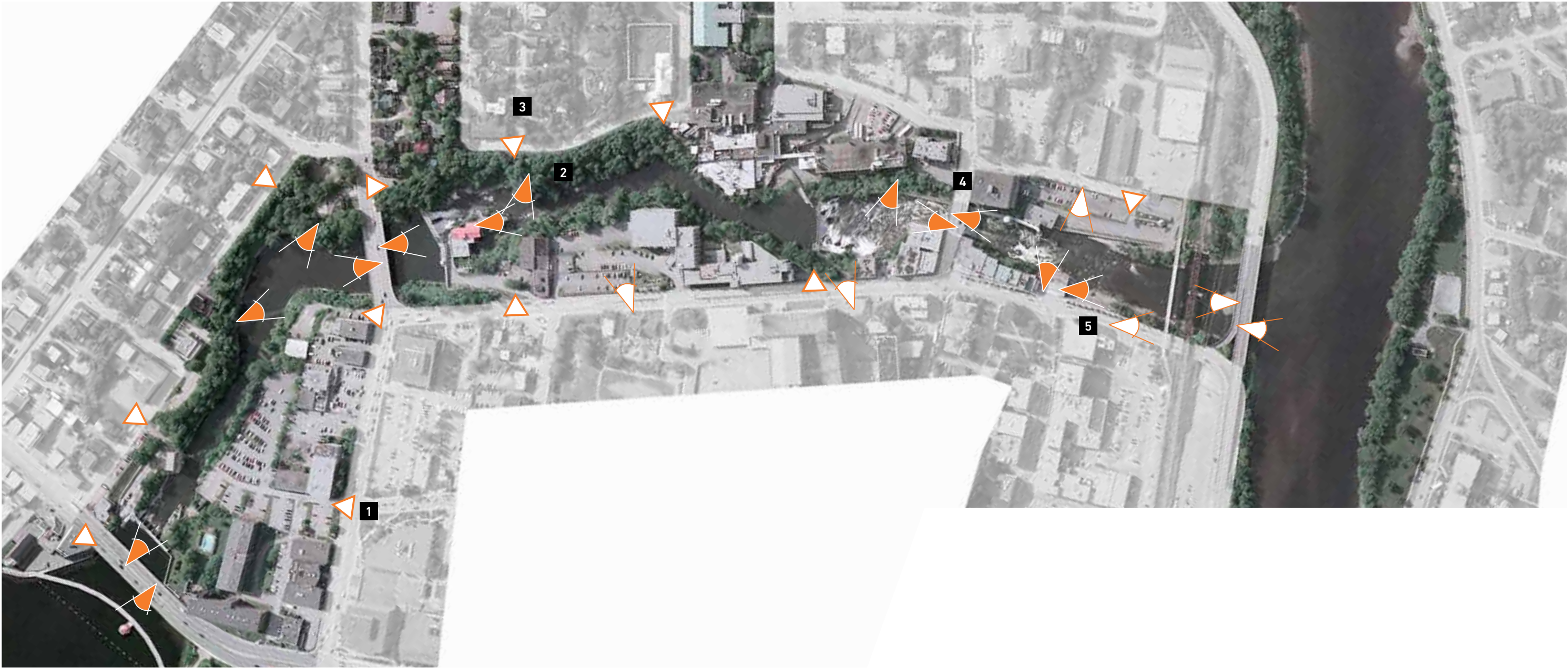


FIG 8. ACCESSIBILITÉ AUX BERGES - RIVIÈRE MAGOG

LÉGENDE

- ▶ Accès formel aux berges
- ▷ Accès informel ou peu aménagé aux berges
- 📐 Vue valorisée sur les plans d'eau
- 📐 Vue à mettre en valeur sur les plans d'eau



Plan clé



1 Percée visuelle dans l'axe de la rue Marquette



2 Terrasse de la centrale Frontenac, au coeur de la rivière Magog



3 Accès peu aménagé depuis la rue Cliff



4 Mise en valeur de la vue de la rivière Magog depuis le pont Dufferin



5 Barrières physiques et visuelles vers les berges des rivières Saint-François et Magog





FIG 9. ACCESSIBILITÉ AUX BERGES - RIVIÈRE ST-FRANÇOIS

- LÉGENDE**
- ▶ Accès formel aux berges
 - ▷ Accès informel ou peu aménagé aux berges
 - ◡ Vue valorisée sur les plans d'eau
 - ◡ Vue à mettre en valeur sur les plans d'eau



Plan clé



1
Grandes Fourches N., vue vers le sud à l'entrée du centre-ville



2
Stationnement réservé à la maison du cinéma en bordure de la rivière



3
Accès formellement aménagé dans l'axe de la rue Queen-Victoria



4
Stationnement non paysagé en bordure de la rivière



5
Accès cyclable et piétonnier aux berges dans l'axe de la rue Aberdeen

2.1.5 Évaluation de la qualité du domaine public et de l'environnement bâti des voies structurantes

Les villes sont des lieux où les gens se rencontrent, échangent des biens, des idées, se détendent et se divertissent. Le domaine public d'une ville (rues, parcs, squares, etc.) est la scène privilégiée de ces interactions et activités. Les rues, davantage que de simples espaces fonctionnels de déplacement, jouent un rôle essentiel dans la définition et l'appropriation de la ville par ses citoyens : on regarde une vitrine, on croise quelqu'un qu'on connaît ou qu'on aimerait connaître, on apprécie le paysage, l'architecture, on marche, on s'assoit, on se repose, on mange, on joue, etc. Dans une perspective d'aménagement durable de l'espace urbain, l'aménagement du domaine public doit voir à la protection de l'environnement, à la mise en valeur des paysages naturels et culturels, ainsi qu'à l'économie des ressources. Par leur convivialité, les rues doivent favoriser les modes de transport alternatifs à l'automobile et améliorer la qualité de vie dans nos villes.

La méthodologie que nous proposons pour évaluer la qualité du domaine public et de l'environnement bâti des voies structurantes du centre-ville de Sherbrooke s'inspire de celle développée par Jan Gehl et popularisée par Cities for People (2010) : la vie d'abord, ensuite l'espace et finalement, les bâtiments. Cette approche priorise l'échelle humaine des lieux, celle perceptible à la hauteur des yeux et donc par les usagers.

Les critères d'évaluation

Neuf critères issus d'une présentation donnée par Gehl Architectes, urban quality consultant, permettent d'évaluer la qualité de l'environnement urbain dans une perspective de développement durable. Cette évaluation permet de faire ressortir les lacunes des aménagements comme réceptacles des activités humaines. Nous ajoutons à ces neuf critères l'expérience paysagère et culturelle. En effet, la mise en valeur du patrimoine culturel, géographique et historique enrichit l'espace urbain qui nous entoure.

L'évaluation réalisée fait ressortir d'une part les principales caractéristiques factuelles des voies structurantes du centre-ville et d'autre part, certains éléments plus qualitatifs quant à l'évaluation des 10 critères en question. Une classification sommaire (A, B, C) traduit la satisfaction des différents critères d'évaluation.

Nous pouvons conclure de cette analyse que l'aménagement des voies structurantes du centre-ville ne contribue pas à renfoncer les liens entre les différents quartiers et lieux de destination, particulièrement pour les piétons. Une seule rue de classe A, Wellington nord, offre un environnement urbain invitant, dynamique et sécuritaire. La mise en valeur du centre-ville est liée à la création d'espaces qui offrent la protection, le confort et le plaisir des personnes, mais ces conditions ne sont pas réservées à la rue principale.

Une majorité des voies structurantes présente un environnement de classe B. La rue King, par exemple, est hétérogène dans son traitement. Son caractère artériel sur plusieurs tronçons traduit la primauté donnée à la circulation véhiculaire au centre-ville, nuisant ainsi à la convivialité et au dynamisme de cet axe. De plus, la grande variété d'implantation et de typologies architecturales qu'on y retrouve ne contribue pas à la définition d'un cadre urbain structurant et renvoie une image hétéroclite du centre-ville.

Certaines voies échouent à l'évaluation (C), ne répondant qu'à une faible proportion des critères d'évaluation (rues des Grandes-Fourches, Galt, Marquette, etc.). L'absence d'arbres et une largeur des trottoirs souvent minimale participent à créer un environnement paysager et urbain déficient sur l'ensemble de ces rues. Les intersections et traverses piétonnes y sont souvent peu sécuritaires.

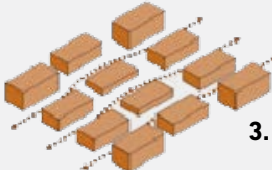
DIX CRITÈRES D'ÉVALUATION QUALITÉ DU DOMAINE PUBLIC DES VOIES STRUCTURANTES



1. ACTIVITÉS CONSTANTES
(aucune rue et aucun espace public déserté)



2. PIÉTON ROI
(pas une dominance de la circulation véhiculaire)



3. INTERFACES OUVERTES ET DYNAMIQUES
(aucun mur aveugle)



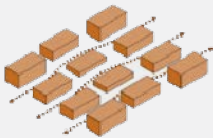
4. GRAIN BÂTI FIN
(aucun méga-îlots)



5. ALIGNEMENT ZÉRO
(aucune marge de recul)



6. DIVERSITÉ ARCHITECTURALE
(Pas de longue façade monotone)



7. PERMÉABILITÉ DE LA TRAME URBAINE
(aucun cul-de-sac ou mégastucture)



8. MICROCLIMAT AGRÉABLE
(aucun corridor de vent ou ombrage excessif)



9. INCLUSION ET OPPORTUNITÉS OPTIMISÉES
(aucune exclusion sociale ou géographique)



10. EXPÉRIENCE PAYSAGÈRE ET CULTURELLE ENRICHISSANTE
(aucune banalisation du patrimoine culturel, géographique et historique de la ville)

Source: 9 premiers critères et images issus d'une présentation donnée par Gehl Architectes urban quality consultants : simple rules for sustainable development (traduction libre)

ÉVALUATION

A

8 à 10 critères / 10

B

5 à 7 critères / 10

C

1 à 4 critères / 10

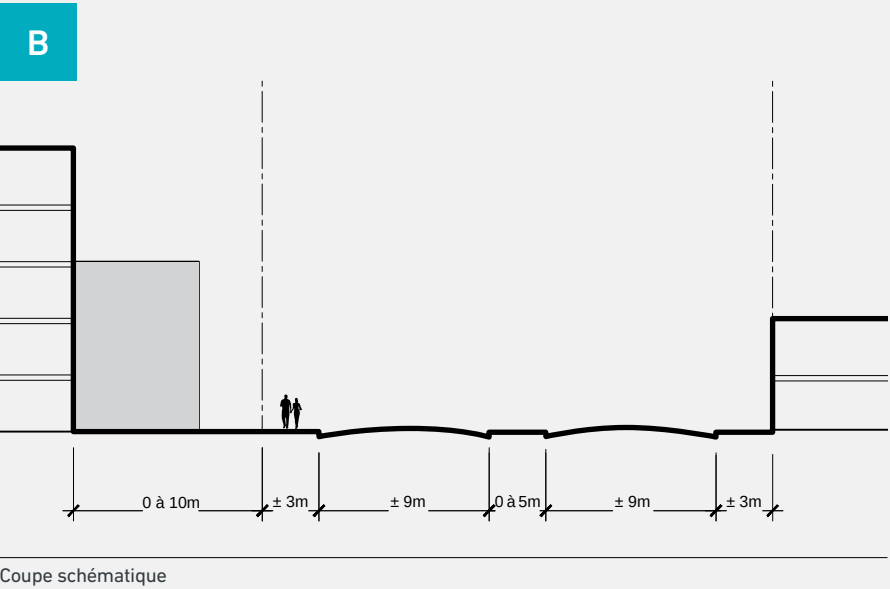
KING (ENTRE BELVÉDÈRE ET GRANDES-FOURCHES)

Analyse factuelle

- ▶ Voie principale régionale;
- ▶ Voie mixte : activités commerciales discontinues au rez-de-chaussée, tours à bureaux et immeubles résidentiels;
- ▶ Marge de recul variable entre 0 et 10 mètres;
- ▶ Plantation sur rue inexistante (présence de quelques arbres dans les marges privées);
- ▶ Trottoirs variant entre 2.5 et 4 mètres (saillie à 6 mètres à l'intersection de la rue Wellington et largeur de 2.5 mètres dans le tronçon refait récemment);
- ▶ Terreplein de béton ou avec plantations au sol variant de 0 à 5 mètres;
- ▶ Bâtiments de 1 à 6 étages de typologies variées;
- ▶ 2 à 3 voies de circulation et une voie pour stationnement sur rue ou virage aux intersections, de part et d'autre du terreplein central;
- ▶ Topographie marquante;
- ▶ Mobilier urbain discontinu et disparate :
 - superposition de quatre familles de mobilier urbain distinctes, parfois plusieurs simultanément sur un même tronçon,
 - parcomètres en bordure des trottoirs et lampadaires latéraux et centraux,
 - lampadaires latéraux sont parfois sur les trottoirs, parfois en bordure des trottoirs,
 - mobilier dominant de nature autoroutière (console au dessus de la chaussée supporte feux de circulation et signalisation),
 - Présence de quelques bancs en bordure des trottoirs regardant vers la rue;
- ▶ Certaines intersections aménagées avec baies de virage.

Analyse qualitative

- ▶ Présence de terrains vacants et discontinuité des fonctions commerciales au rez-de-chaussée nuit à son dynamisme;
- ▶ Aménagement des intersections, des voies et des trottoirs, ainsi que mobilier suggèrent la dominance de la circulation motorisée;
- ▶ Présence de bâtiments de grand gabarit, de façades peu ouvertes sur le domaine public et de marges de recul importantes nuisent à la définition d'un cadre urbain structurant et convivial pour le piéton;
- ▶ Grande variété de typologies implantée directement sur le domaine public et perméabilité de la trame peuvent participer à la définition d'un cadre urbain dynamique;
- ▶ Absence d'arbres et largeur des trottoirs faible en rapport à l'emprise de la chaussée, crée un environnement paysager et urbain déficient.



Coupe schématique



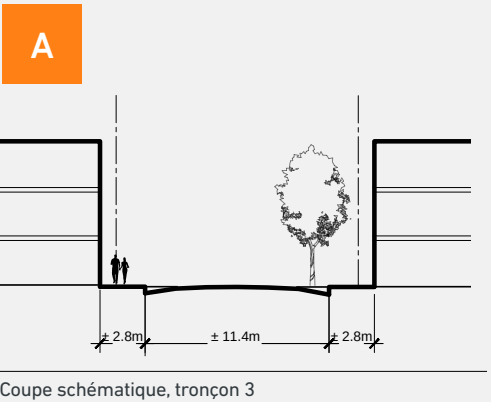
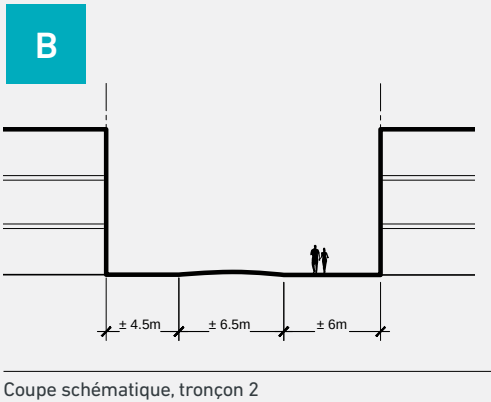
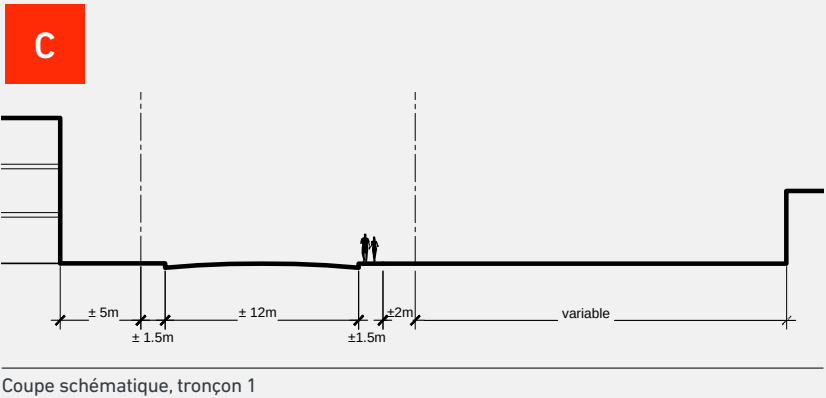
WELLINGTON (ENTRE GALT O. ET FRONTENAC)

Analyse factuelle

- ▶ Voie principale régionale constituée de trois tronçons distincts:
 - Wellington Sud - au sud de la rue Dépôt
 - Wellington Sud - entre les rues Dépôt et King
 - Wellington Nord - entre les rues King et Frontenac
- ▶ Voie commerciale mixte : tronçon 1, activités commerciales discontinues (immeubles résidentiels et industriels); présence d'espaces de stationnement en façade et de terrains vacants. Tronçon 2 et 3, activités commerciales continues (présence de locaux et de terrains vacants tronçon 2);
- ▶ Tronçon 1 : une à deux voies de circulation dans chaque direction (deuxième voie sert parfois pour stationnement sur rue ou virage aux intersections). Tronçon 2 : une voie à sens unique direction sud et une voie de stationnement (chaussée de même niveau et traitement que les trottoirs). Tronçon 3 : saillies et terrasses interrompent la deuxième voie principalement réservée au stationnement sur rue de part et d'autre de la chaussée;
- ▶ Alignement zéro de façon générale (tronçons 1 et 2). Marge de recul variable au sud de la rue Dépôt (tronçon 3);
- ▶ Plantation sur rue quasi inexistante (quelques arbres dans les saillies et les marges de recul privées). Réaménagement entre les rues Dépôt et Aberdeen côté sud, inclue la plantation d'arbres avec fosse. Présence de bacs de plantation et de paniers suspendus sur les tronçons commerciaux 2 et 3;
- ▶ Trottoirs d'une largeur variant entre 1.25 et 6 mètres (saillies jusqu'à 10 mètres à l'intersection de la rue Frontenac). Le trottoir est d'une largeur de 5 mètres dans le tronçon refait récemment côté sud, au nord de la rue Aberdeen;
- ▶ Wellington Sud, tronçon 2, est sens unique et la chaussée est à niveau avec les trottoirs et le traitement est unifié (pavé uni);
- ▶ Bâtiments de typologies variées, de 1 à 6 étages implantés de façon contiguë. Dominance de bâtiments de trois étages (tronçon 2 et 3). Tronçon 1, présence plus soutenue de bâtiments de 1 étages et implantation généralement isolée;
- ▶ Topographie parallèle au nord de la rue crée une frontière plus ou moins franche à l'ouest (topographie plus abrupte dans la portion nord);
- ▶ Familles de mobilier urbain assorties tronçons 2 et 3. Absence de mobilier urbain tronçon 1. Alignement varié des différents éléments du mobilier tronçon 2. Terrasses saisonnières aménagées sur le domaine public tronçon 2 et 3.

Analyse qualitative

- ▶ La différenciation des tronçons (nature et aménagement) crée une succession d'ambiances dont l'intensité progresse du sud au nord;
- ▶ L'automobile domine davantage dans le tronçon 1. Quoiqu'en sens unique, l'aménagement du tronçon 2 encourage la vitesse des véhicules et définit un parcours piétonnier discontinu (chaussée large, mobilier non aligné, etc.). Le tronçon 3 constitue un cadre urbain convivial et sécuritaire pour le piéton;
- ▶ L'ouverture des façades sur le domaine public, sans marge de recul, contribue à la définition d'un front bâti rythmé et stimulant (tronçon 2 et 3);
- ▶ La présence de terrains vacants et la discontinuité des fonctions commerciales au rez-de-chaussée nuisent au dynamisme du tronçon 2;
- ▶ La grande variété de typologies implantée directement sur le domaine public contribue à la convivialité et à l'attractivité de la voie commerciale;
- ▶ La faible perméabilité de la trame, notamment due à la topographie accidentée, nuit à la connectivité avec les quartiers limitrophes;
- ▶ L'absence d'arbres et la largeur minimale ou mal définie des trottoirs crée un environnement paysager et urbain déficient (tronçon 1 et 2).



GALT (ENTRE WELLINGTON ET BELVÉDÈRE)

Analyse factuelle

- ▶ Voie structurante régionale;
- ▶ Voie mixte : immeubles résidentiels et activités commerciales discontinues, présence d’espaces de stationnement en façade;
- ▶ Deux à trois voies de circulation dans chaque direction avec une voie de stationnement supplémentaire sur certaines portions de rue;
- ▶ Marges de recul très variables (0 à 75m), mais oscillant entre 0 et 5 m de façon générale. Alignement zéro plus fréquent à l’ouest de la rue Alexandre;
- ▶ Absence de plantation sur rue (quelques arbres dans les saillies et les marges de recul privées);
- ▶ Trottoirs d’une largeur variant entre 1.25 et 1.5 mètre de par et d’autres de la chaussée (aucun trottoir du côté sud à l’est de la rue Saint-Charles);
- ▶ Terreplein central de béton entre les rues Saint-Louis et Sainte-Marie;
- ▶ Bâtiments de typologies variées, de 1 à 3 étages généralement implantés de façon isolée. Dominance d’immeubles résidentiels de trois étages avec coursives et escaliers extérieurs en façade);
- ▶ Topographie montant de l’est vers l’ouest;
- ▶ Présence de deux voies ferrées surélevées marque le paysage;

- ▶ Mobilier peu urbain. Lampadaire et signalisation de type voie rapide (lampadaires fonctionnels avec col de cygne fixé sur poteau électrique).

Analyse qualitative

- ▶ Présence de terrains vacants et discontinuité des fonctions commerciales au rez-de-chaussée nuit à son dynamisme;
- ▶ Aménagement des intersections, des voies et des trottoirs et mobilier suggèrent la dominance de la circulation motorisée;
- ▶ Présence de façades peu ouvertes sur le domaine public et trottoirs étroits nuisent à la définition d’un cadre urbain structurant et convivial pour le piéton;
- ▶ Faible perméabilité de la trame côté nord et présence de barrières physiques importantes peuvent nuire au dynamisme de la rue;
- ▶ Absence d’arbres et largeur des trottoirs minimale pour la largeur de la chaussée crée un environnement paysager et urbain déficient.

BELVÉDÈRE (ENTRE GALT ET FRONTENAC)

Analyse factuelle

- ▶ Voie structurante municipale;
- ▶ Voie mixte : immeubles à bureaux, commerces et institutions, présence ponctuelle d’espaces de stationnement en façade;
- ▶ Deux à trois voies de circulation dans chaque direction, aucune voie de stationnement sur rue;
- ▶ Marge de recul très variable (0 à 30m), mais oscillant entre 1 et 5 m de façon générale;
- ▶ Peu de plantation sur rue (quelques alignements d’arbres en bordure de la voie publique et fosses de plantation devant le nouvel hôtel Times);
- ▶ Trottoirs d’une largeur généralement de ± 1.5 mètre de part et d’autre de la chaussée (trottoir d’environ 6,5 m devant le nouvel hôtel);
- ▶ Terreplein central de béton ou marquage entre les rues Galt et King;
- ▶ Bâtiments de typologies variées de 1 à 6 étages généralement implantés de façon isolée;
- ▶ Passage au dessus de la voie ferrée marque le parcours d’entrée au centre-ville;

- ▶ Mobilier urbain discontinu :
 - lampadaires et signalisation de type voie rapide de couleur noire ou métallique (lampadaires fonctionnels avec col de cygne et consoles au dessus de la chaussée supporte feux de circulation et signalisation),
 - quelques lampadaires d’ambiance au nord de la rue King (pôle institutionnel) et devant le nouvel hôtel,
 - quelques zones aménagées avec bancs, plantation et abribus constituent des aires d’attentes conviviales pour les usagers du transport en commun et les passants

Analyse qualitative

- ▶ Étroitesse des trottoirs et couvert végétal minimal sur certains tronçons (inégal);
- ▶ Absence d’espaces de stationnement sur rue accentue l’inconfort des piétons;
- ▶ Mise en valeur des vues vers le lac des Nations et nouvel aménagement du domaine public à proximité de la rue King enrichissent l’expérience paysagère;
- ▶ Aménagement des intersections, des voies et des trottoirs et mobilier suggèrent la dominance de la circulation motorisée;
- ▶ Présence de façades peu ouvertes sur le domaine public nuisent à la définition d’un cadre urbain structurant et convivial.



C



B

FRONTENAC (ENTRE BELVÈDÈRE ET GRANDES-FOURCHES)

Analyse factuelle

- ▶ Voie structurante locale;
- ▶ Voie mixte : immeubles à bureaux, commerces et institutions, présence ponctuelle d’espaces de stationnement en façade;
- ▶ Une à deux voies de circulation dans chaque direction, stationnement ponctuel sur rue;
- ▶ Marge de recul très variable (0 à 30m), mais oscillant entre 0 et 10 m de façon générale;
- ▶ Plantation en bordure d’un côté de la rue, entre la rue Marquette et la passerelle piétonnière. Plantation sur le terreplein central devant le Musée de la Nature et des Sciences, ainsi que du centre de la petite enfance à proximité;
- ▶ Trottoirs d’une largeur généralement de ± 1.5 mètre de part et d’autre de la chaussée, jusqu’à près de 10 mètres à l’intersection de la rue Marquette;
- ▶ Terreplein central de brique ou végétalisé, parfois planté entre les rues Goodhue et Marquette;
- ▶ Bâtiments de typologies variées de 1 à 5 étages généralement implantés de façon isolée. Implantation contiguë de part et d’autre de la rue Marquette, côté nord;
- ▶ Topographie montant de l’est vers l’ouest;

- ▶ Mobilier urbain léger, mais discontinu:
 - Lampadaires ponctuels entre Belvédère et Goodhue
 - Série de lampadaires sur terreplein central entre Goodhue et Marquette
 - Éclairage d’ambiance, murets et terrasses en palier entre les rues Marquette et Wellington

Analyse qualitative

- ▶ Différenciation des tronçons (aménagement) crée une succession d’ambiances dont la convivialité progresse de l’ouest vers l’est pour s’éteindre près de la rivière Saint-François;
- ▶ L’absence d’espaces de stationnement sur rue sur certaines portions de rue accentue l’inconfort des piétons;
- ▶ L’automobile domine davantage dans les tronçons est et ouest. La présence d’arbres et l’étroitesse de la chaussée dû à l’aménagement d’un terreplein crée un environnement plus convivial pour le piéton sur le tronçon central;
- ▶ L’ouverture des façades sur le domaine public ou leur traitement (murale), sans marge de recul, contribue à la définition d’un front bâti rythmé et stimulant à proximité de la rue Marquette;
- ▶ La faible perméabilité de la trame (topographie accidentée et rivière), nuit à la connectivité avec les quartiers;
- ▶ La présence de bâtiments patrimoniaux mis en valeur et de points de vue sur la rivière Magog enrichissent l’expérience paysagère.



B



GRANDES-FOURCHES (ENTRE FRONTENAC ET GALT)

Analyse factuelle

- ▶ Voie structurante locale;
- ▶ Voie commerciale : commerces artériels et grandes surfaces majoritairement, présence de vastes espaces de stationnement en façade;
- ▶ Une à trois voies de circulation dans chaque direction, aucun stationnement sur rue;
- ▶ Marge de recul variable (0 à 20m), encadrement faible de la voie publique (présence d’infrastructures ferroviaires, lignes de haute tension et zone inondable);
- ▶ Terreplein central de brique ou végétalisé et parfois planté entre les rues King et Galt;
- ▶ Alignements d’arbres et arbustes en bordure de rue et sur terreplein central (non régulier, entre les rues King et Galt);
- ▶ Trottoirs d’une largeur généralement de ± 1.5 mètre de part et d’autre de la chaussée (aucun trottoir sur la portion nord de la rue);
- ▶ Quelques bâtiments de 1 à 4 étages généralement implantés de façon isolée. Présence de bâtiments anciens en brique à l’intersection de la rue King;

- ▶ Mobilier urbain plutôt continu:
 - Série de lampadaires sur terreplein central entre King et Galt,
 - Présence de lampadaires fonctionnels avec col de cygne et consoles au dessus de la chaussée supportant feux de circulation et signalisation.

Analyse qualitative

- ▶ L’absence d’activités sur de grandes portions de la rue en fait un espace public déserté;
- ▶ La largeur importante des rues ainsi que l’omniprésence des espaces de stationnement expriment la dominance de la circulation véhiculaire;
- ▶ L’orientation des façades perpendiculairement à la rue, les importantes marges de recul, et la présence de murs aveugles nuisent au dynamisme de la voie publique;
- ▶ La plantation d’arbres au sud de la rue King contribue au confort des piétons et à l’expérience paysagère.

C



ALEXANDRE

Analyse factuelle

- ▶ Voie structurante locale;
- ▶ Voie commerciale mixte: majorité de commerces de petites surfaces au rez-de-chaussée avec logements aux étages supérieurs. Présence de bâtiments résidentiels, de locaux vacants et d'espaces de stationnement en front de rue (commerces discontinus);
- ▶ Une à deux voies de circulation dans chaque direction, stationnement sur rue (d'un ou des deux côtés);
- ▶ Marge de recul variant de 0 à 7 m, mais généralement inférieure à 2 mètres;
- ▶ Plantation sur rue faible. Présence de quelques arbres et bacs de plantation dans la surlargeur du trottoir (saillies);
- ▶ Trottoirs d'une largeur variant entre 1.25 et 4 mètres de part et d'autre de la chaussée (généralement ± 1.75 m);
- ▶ Bâtiments de 1 à 4 étages, généralement de type plex ou «walk-up» avec commerces aux rez-de-chaussée, implantés de façon isolée;
- ▶ Topographie montant légèrement aux deux extrémités de la rue. Passage de voies ferrées (à niveau dans la portion sud et surélevée à l'intersection de la rue Galt) crée une frontière physique avec les quartiers plus au sud;
- ▶ Éclairage urbain d'ambiance continu installé en quinconce.

Aucun fils électrique aérien. Présence de bacs de plantation et de bancs dans certaines saillies. Éclairage et feu de circulation plus fonctionnels aux intersections des rues Aberdeen et Ball.

ANALYSE QUALITATIVE

- ▶ La présence d'activités commerciales sur rues, d'institutions et de résidences aux étages, contribue à l'animation constante de l'espace public;
- ▶ La largeur accrue des trottoirs pour certaines portions de rue et la plantation de quelques arbres contribuent au confort des piétons. Toutefois, l'absence d'arbres et une largeur minimale des trottoirs sur la majorité de la voie, crée un environnement paysager et urbain déficient;
- ▶ L'ouverture de certaines façades sur le domaine public et la faible marge de recul soutient la définition d'un front bâti rythmé et stimulant;
- ▶ La présence de terrains vacants et la discontinuité des fonctions commerciales au rez-de-chaussée gênent au dynamisme de la voie;
- ▶ La faible perméabilité de la trame, notamment due à la présence de la voie ferrée et à l'orientation des îlots, nuit à la connectivité avec les quartiers limitrophes.



B



MARQUETTE

Analyse factuelle

- ▶ Voie structurante locale;
- ▶ Voies mixtes : activités commerciales discontinues au rez-de-chaussée, institutions et immeubles résidentiels;
- ▶ Une voie de circulation dans chaque direction. Stationnement sur rue des deux côté entre Belvédère et Peel, et aucun stationnement sur rue entre les rues Peel et Frontenac;
- ▶ Marges de recul très variables (0 à 30m), encadrement faible de la voie publique (implantation discontinue et variable, présence d'espaces de stationnement en front de rue);
- ▶ Voie réservée pour autobus en site propre entre les rue Peel et de la Cathédrale;
- ▶ Absence de plantation sur rue (quelques arbres dans les marges de recul privées);
- ▶ Trottoirs d'une largeur généralement de 1.5 à 4 mètres de part et d'autre de la chaussée (généralement inférieur à 2 mètres);
- ▶ Bâtiments de 1 à 6 étages implantés de façon isolée (généralement de 1 à 3 étages). Concentration de bâtiments institutionnels à l'intersection de la rue de la Cathédrale (Séminaire de Sherbrooke, cathédrale Saint-Michel, etc.);

- ▶ Topographie abrupte montant en courbe au nord-est;
- ▶ Mobilier peu urbain. Lampadaires fonctionnels avec col de cygne fixé sur poteau électrique

Analyse qualitative

- ▶ La présence d'activités commerciales, d'institutions et de résidences, contribue à l'animation constante de la rue;
- ▶ Les espaces de stationnement sur rue contribuent au confort des piétons;
- ▶ La présence de terrains vacants ou réservés au stationnement, et l'importance de certaines marges de recul gênent le dynamisme de la rue;
- ▶ L'absence d'arbres et la faible largeur des trottoirs créent un environnement paysager et urbain déficient;
- ▶ La faible perméabilité de la trame, notamment due à la présence de méga-îlots institutionnels, nuit à la connectivité de la rue avec le quartier;
- ▶ La concentration d'un patrimoine bâti institutionnel et la présence de vues sur la basse ville enrichissent l'expérience paysagère.

C



2.1.6 Unités de paysage

L'étude du cadre bâti, des fonctions urbaines et de la présence de barrières physiques marquantes permet de qualifier différentes unités de paysages pour lesquelles les enjeux de requalification, de densification ou d'amélioration de la qualité de vie sont distincts. La définition de ces unités de paysage s'appuie sur les caractéristiques propres des différents secteurs du centre-ville, mais également sur la projection souhaitable d'ensembles cohérents.

Les voies structurantes qui relient ou organisent ces unités de paysage sont privilégiées pour favoriser des parcours dynamiques et unificateurs. Les unités sont délimitées par ces voies ou par la présence d'importantes barrières physiques qui marquent un changement dans l'usage et la morphologie urbaine (orientation des îlots, mode d'implantation, etc.). Quatre principales unités composent le paysage urbain du centre-ville de Sherbrooke (fig. 10) :

- ▶ le ruban vert (de part et d'autre de la rivière Magog),
- ▶ le centre-ville d'affaires et ses grandes institutions,
- ▶ le milieu de vie urbain de part et d'autre de la rue Alexandre
- ▶ le centre-ville riverain bordant la rivière Saint-François.

L'unité de paysage du ruban vert intègre les deux rives de la rivière Magog compte tenu de l'étroitesse de celle-ci, mais également des caractéristiques morphologiques et historiques propres à ce secteur riverain. La densification et la transformation en cours de ces bandes riveraines doivent être étudiées selon une approche cohérente au mode d'implantation originel, lié à la fonction industrielle aujourd'hui en perte de vitesse. Le faible taux d'implantation et un couvert végétal important qualifient notamment ce secteur dont le développement aura un important impact sur la mise en valeur des vues et des accès aux berges.

Une distinction des fonctions urbaines entre le centre-ville riverain et le centre-ville d'affaires est observée sur le terrain, mais également dans le cadre de planification de la Ville de Sherbrooke. Afin d'encourager le dynamisme des principales voies

commerciales, les unités de paysage centrales doivent assurer l'intégration mixte des différentes fonctions. La multiplication de bâtiments commerciaux, parfois sur des voies locales de secteurs à dominance résidentielle, constitue un débordement des fonctions centrales dans les milieux de vie environnants.

Quatre unités de paysage supplémentaires décrivent les abords immédiats du centre-ville : le milieu de vie riverain et les trois quartiers centraux. Le secteur riverain au sud du lac des Nations constitue un vaste territoire en mutation associée à l'ancienne usine Rand. Ce secteur présente un potentiel de développement important pouvant bénéficier de la proximité du lac des Nations. Les quartiers centraux constituent plutôt des ensembles urbains, plus ou moins indépendants du centre-ville, situés au nord-ouest de la rivière Magog, au sud de la rue Galt et sur la rive est de la rivière Saint-François. Ces quartiers accueillent une multitude de fonctions urbaines et constituent des milieux de vie paisibles à deux pas du centre-ville.

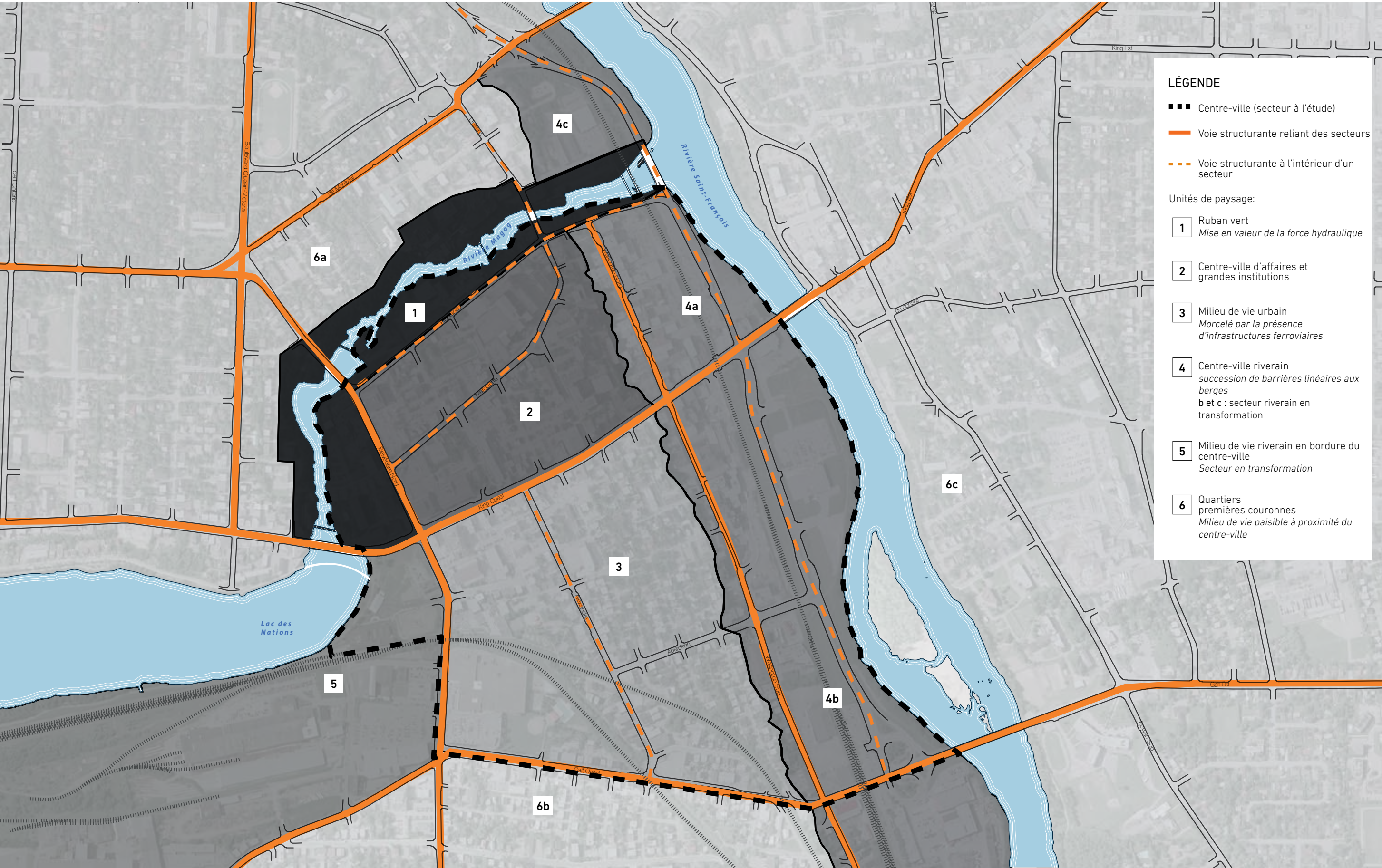


FIG 10. UNITÉS DE PAYSAGE

1 RUBAN VERT MISE EN VALEUR DE LA FORCE HYDRAULIQUE

Caractéristiques générales

- ▶ Présence de bâtiments de grands gabarits associée à la force hydraulique de la rivière Magog;
- ▶ Faible taux d'implantation associé au passé industriel du site;
- ▶ Omniprésence d'espaces de stationnement non ou peu paysagés;
- ▶ Implantations aléatoires associées au passé industriel du site;
- ▶ Mixité des usages;
- ▶ Topographie accidentée;
- ▶ Accès aux berges peu nombreux et identification/traitement déficient.

Projets structurants

- ▶ Réhabilitation de l'usine Paton (1985);
- ▶ Aménagement de la place des Moulins et de l'esplanade Frontenac (2004);
- ▶ Construction de la passerelle aérienne de la Frayère sur la rivière Magog et aménagement d'une promenade reliant le lac des Nations au barrage Abénaquis (depuis 2004);
- ▶ Réhabilitation de l'usine Kayser (musée de la nature et des sciences et maison de retraite).



2 CENTRE-VILLE D'AFFAIRES ET GRANDES INSTITUTIONS

Caractéristiques générales

- ▶ Présence de grands équipements institutionnels formant un ensemble de forte valeur patrimoniale sur les hauteurs de la falaise Saint-Michel. Aucune mise en valeur;
- ▶ Omniprésence d'espaces de stationnement non paysagés;
- ▶ Plantation d'arbres sur rue minimale;
- ▶ Présence d'importants lieux de destination et d'emplois;
- ▶ Présence de commerces dispersés dans l'ensemble du secteur;
- ▶ Géométrie du carrefour Marquette/de la Cathédrale non appropriée pour le caractère institutionnel et patrimonial du lieu (baies de virage, traverse piétonne minimale, séparation physique de la voie réservée aux autobus, etc.);
- ▶ Implantation au sol faible (notamment lié à la présence d'espaces de stationnement);
- ▶ Diversité des usages et des constructions (architecture, gabarit, implantation, etc.).

Projets structurants

- ▶ Aménagement d'un îlot central sur une portion de la rue King Ouest et restauration du Monument aux braves;



3 MILIEU DE VIE URBAIN MORCELÉ PAR LA PRÉSENCE D'INFRASTRUCTURES FERROVIAIRES

Caractéristiques générales

- Milieu résidentiel de part et d'autre d'un axe commercial local (rue Alexandre);
- Couvert végétal dense à l'est de la rue Alexandre et absence à l'ouest;
- Typologies résidentielles variées (maison unifamiliales, plex, «walk-up» et immeubles de grands gabarits);
- Présence d'un patrimoine bâti résidentiel et institutionnel (école, etc.) important;
- Présence de la voie ferrée au sud qui morcelle le milieu de vie et constitue une barrière;
- Présence d'un square central (organisation plus rationnelle) et d'un grand parc au cœur de mégas-îlots de part et d'autre de la voie ferrée (organisation plus organique);
- Débordement à l'ouest des fonctions commerciales et de bureaux dans le quartier (parfois sur les rues locales).

Projets structurants

- Réaménagement et liaison des parcs Jude-O-Camirand et Alfred-Elie-Dufresne;
- Construction d'un immeuble résidentiel de plusieurs unités d'habitation au coin des rues Aberdeen et Wellington Sud (1985);
- Aménagement d'une place publique rue Alexandre.



4 CENTRE-VILLE RIVERAIN SUCCESSION DE BARRIÈRES LINÉAIRES AUX BERGES | A ET B : SECTEUR RIVERAIN EN TRANSFORMATION

Caractéristiques générales

- Présence de barrières physiques linéaires parallèles aux berges de la rivière Saint-François (voie ferrée, ligne de haute tension, emprise véhiculaire);
- Coupure géographique avec la haute ville (falaise Saint-Michel), particulièrement au nord, limite l'accessibilité naturelle (perméabilité de la trame urbaine et transit) aux commerces de la rue Wellington;
- Structure commerciale traditionnelle où l'espace public est généralement bien structuré par le cadre bâti (davantage au nord de la rue Wellington qu'au sud);
- Présence de barrières physiques avec la rivière Magog (échangeur autoroutier, mur de cru, etc.);
- Ajout de structures de stationnement étagées et d'espaces de stationnement extérieurs afin de maximiser l'accessibilité véhiculaire à proximité des lieux de destinations;
- Mise en valeur de la rivière Magog, notamment par l'ouverture dans l'axe de la rue Wellington et de la rue Dufferin;
- Omniprésence d'espaces de stationnement non ou peu paysagés qui renvoie l'image d'une façade arrière au centre-ville depuis les entrées de ville King Est et des Grandes Fourches;
- Diversité importante dans l'aménagement du domaine public et le mobilier, parfois sur une même rue (ex. Wellington);
- Contraintes associées aux zones inondables.

Projets structurants

- Enlèvement des marquises (1997);
- Revitalisation de la gare Dépôt et aménagement du terminus local et régional de bus;
- Construction de l'Estudiantine (résidence pour étudiants);
- Construction des escaliers de la rue Therrien;
- Construction du Centre des arts de la scène Jean-Besré;
- Construction du Centre national d'emploi du Québec;
- Ouverture de la Maison du cinéma;
- Prolongement de la rue Aberdeen jusqu'à la rue des Grandes Fourches Sud.



5 MILIEU DE VIE RIVERAIN EN BORDURE DU CENTRE-VILLE SECTEUR EN TRANSFORMATION

Caractéristiques générales

- ▶ Mégas îlots associés à la présence de bâtiments industriels et commerciaux en bordure ou à proximité des cours d'eau, dont plusieurs vacants ou sous-utilisés;
- ▶ Faible taux d'implantation et densité;
- ▶ Omniprésence des espaces de stationnement et de chargement;
- ▶ Caractère industriel;
- ▶ Présence d'un patrimoine bâti industriel d'envergure (Rand);
- ▶ Présence de voies ferrées créant une barrière physique parallèle aux berges du lac des Nations.

Projets structurants

- ▶ Réaménagement de la gare du Canadien Pacifique (CP) en marché public (2007);
- ▶ Revitalisation des berges et aménagement de la Promenade du lac des Nations;
- ▶ Construction de la passerelle des Draveurs
- ▶ Revitalisation du secteur de l'ancienne usine Hooper;
- ▶ Construction d'un hôtel à l'angle des rues King Ouest et Belvédère Nord



6 QUARTIERS CENTRAUX MILIEUX DE VIE PAISIBLES À PROXIMITÉ DU CENTRE-VILLE

Caractéristiques générales

- ▶ Quartiers situés à l'extérieur de la zone d'étude du centre-ville;
- ▶ Secteurs accueillant une multitude de fonctions urbaines et d'importants lieux de destination;
- ▶ Milieux de vie généralement paisible.



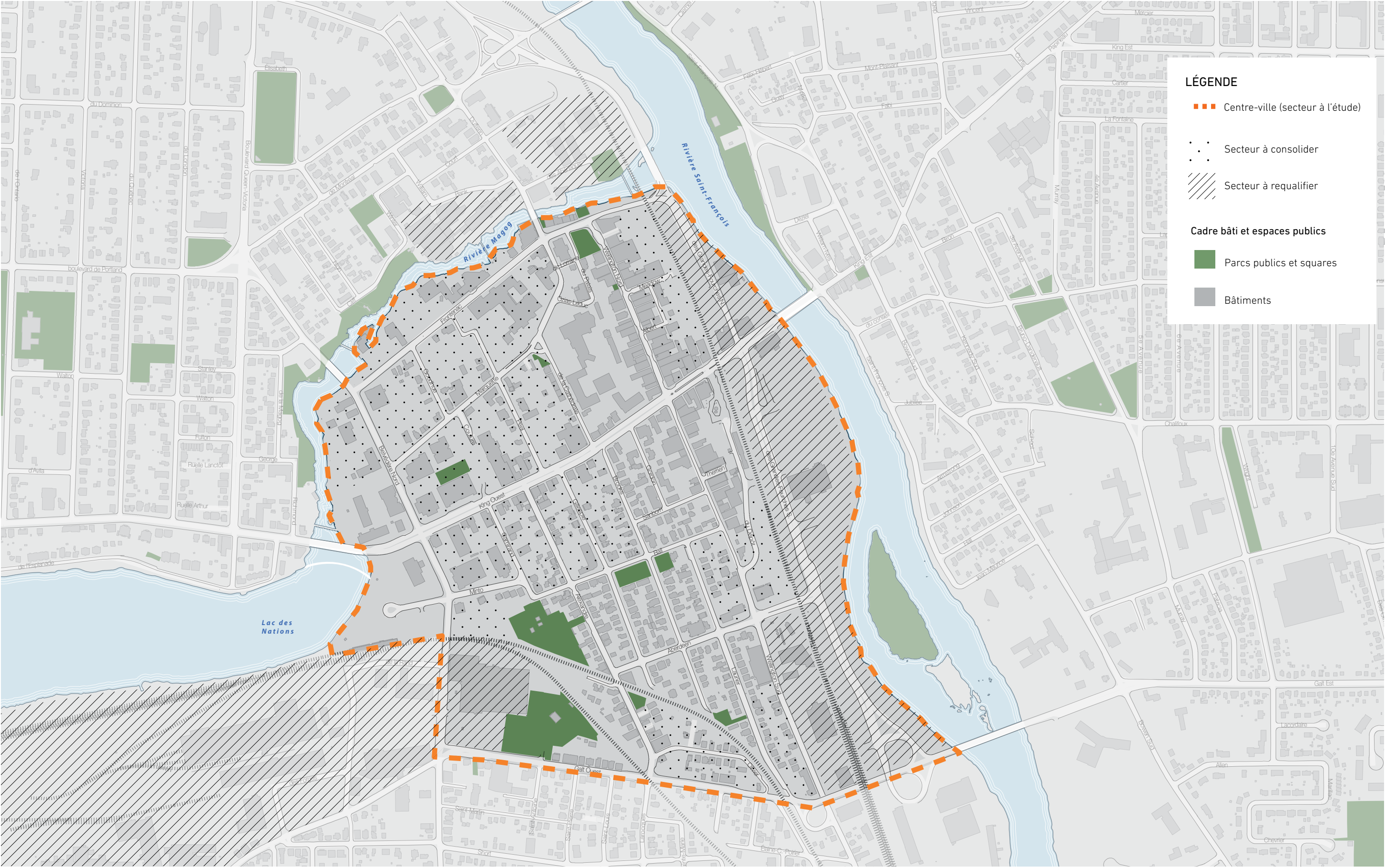


FIG 11. SECTEUR À CONSOLIDER - REQUALIFIER

2.1.7 Secteur à consolider | requalifier

Le centre-ville de Sherbrooke présente de nombreux potentiels insuffisamment ou non exploités (présence de l’eau, entrée de ville, patrimoine, etc.). L’identification de secteurs à consolider ou à transformer a été réalisée en tenant compte des caractéristiques actuelles (usages, implantation, présence de terrains vacants ou sous-utilisés, etc.), mais également à partir d’une projection quant au redéveloppement souhaitable et à la mise en valeur du centre-ville et de ses atouts.

D’une part, plusieurs mégas-îlots associés à certains usages industriels, à des commerces de gros, ainsi qu’à de vastes espaces de stationnement non paysagers en bordure des cours d’eau ont été identifiés à l’intérieur de zones à requalifier. La sous-utilisation de ces secteurs centraux, le manque d’accès formel aux berges des rivières et au lac, ainsi que la présence d’usages non appropriés pour le centre-ville, justifient la nécessité de revoir l’ensemble des orientations d’aménagement pour ces secteurs.

D’autre part, plusieurs îlots du centre-ville présentent une densité et un taux d’implantation faible nuisant à la définition d’un milieu urbain structurant. La présence de terrains ou de locaux vacants ainsi que d’importants espaces de stationnement de surface peuvent permettre la consolidation de certains secteurs centraux. La continuité du cadre bâti et une densité plus forte sont autant de facteurs susceptibles de favoriser le dynamisme des commerces du centre-ville et améliorer la qualité de vie des résidants, travailleurs et autres usagers.

2.1.8 FAITS SAILLANTS

GÉOGRAPHIE ▶ La géographie particulière de la ville offre un cadre paysager exceptionnel ; ▶ De fortes barrières physiques, naturelles ou construites, marquent les limites du centre-ville et le fractionnent : cours d’eau, chemins de fer, falaise, viaduc, lignes de haute tension; ▶ La succession linéaire de ces barrières physiques à l’est (falaise, chemin de fer, ligne de haute tension, zone inondable) limite l’accessibilité et l’appropriation au territoire riverain de la rivière Saint-François et Magog; ▶ La présence des cours d’eau offre un grand potentiel de mise en valeur du centre-ville (entrées de ville, accès et parcours) tout en limitant son développement dû à la présence de zones inondables. CADRE BÂTI, STRUCTURE URBAINE ET ENTRÉES DE VILLE ▶ L’omniprésence des espaces de stationnement extérieurs et construits, ainsi que la faible densité de certaines zones, ne sont pas caractéristiques d’un centre-ville et nuisent à la définition d’un milieu urbain cohérent (sous-utilisation de l’espace urbain); ▶ Le tissu urbain est diffus dans plusieurs secteurs, notamment au sud de la rue Wellington et dans la portion nord-ouest du centre-ville (cadre bâti discontinu, taux d’implantation faible, etc.); ▶ L’implantation isolée des bâtiments de petits comme de grands gabarits est dominante; ▶ La grande variété d’implantation, de typologies et de langages architecturaux des bâtiments nuit à la définition d’un milieu urbain cohérent et renvoie une image discontinue et hétéroclite du centre-ville; ▶ Les entrées au centre-ville sont peu marquées. Leur traitement et leur encadrement ne mettent pas en valeur le caractère paysager et urbain distinctif du centre-ville.	RÉSEAU VERT, COUVERT VÉGÉTAL ET ACCESSIBILITÉ AUX TERRITOIRES RIVERAINS ▶ La présence d’éléments naturels majeurs (cours d’eau, réseau vert, falaise, etc.) offre un important potentiel de mise en valeur du centre-ville; ▶ La discontinuité et l’inégalité dans le traitement des réseaux récréatifs et de transport actif n’encouragent pas sa découverte et la mise en valeur du centre-ville. Peu de liens existent avec les principaux lieux d’intérêt du centre-ville (réseau récréatif discontinu et excentré); ▶ Peu d’espaces verts et un couvert végétal déficient nuisent à l’image positive du centre-ville, notamment comme milieu de vie; ▶ L’accessibilité et l’aménagement des berges et territoires riverains constituent un potentiel sous-utilisé. La mise en valeur des cours d’eau et du paysage demeure inachevée. VOIES STRUCTURANTES ▶ L’aménagement du domaine public des voies structurantes du centre-ville ne contribue pas à renfoncer les liens entre les différents quartiers et lieux de destination, particulièrement pour les piétons; ▶ La prédominance de la circulation véhiculaire aux dépens du piéton (caractère autoroutier) nuit à la convivialité et au dynamisme des principales voies de circulation; ▶ L’absence d’arbres et une largeur des trottoirs souvent minimale créent un environnement paysager et urbain déficient; ▶ Les intersections et traverses piétonnes sont souvent peu sécuritaires ou peu conviviales pour le piéton; ▶ L’aménagement des lieux civiques est souvent déficient (rue Alexandre, parvis de la cathédrale, etc.). Ces lieux offrent un important potentiel de mise en valeur du paysage urbain.	UNITÉS DE PAYSAGE ▶ Le cadre bâti, les fonctions urbaines dominantes et la présence de barrières physiques marquantes qualifient différentes unités de paysages pour lesquels les enjeux de requalification, densification ou amélioration de la qualité de vie sont distincts, toutefois, les interventions n’en tiennent pas toujours compte; ▶ Quatre principales unités composent le paysage du centre-ville : le ruban vert (de part et d’autre de la rivière Magog), le centre-ville d’affaires et grandes institutions, le milieu de vie urbain et le centre-ville riverain; ▶ Deux unités de paysage supplémentaires décrivent les abords immédiats du centre-ville : le milieu de vie riverain et les quartiers de la première couronne; ▶ La spécialisation des différents secteurs par fonctions urbaines, la dispersion des activités commerciales, et la faible densité des différents quartiers, nuisent au dynamisme des rues principales du centre-ville. SECTEUR DE DENSIFICATION/REQUALIFICATION ▶ La présence de nombreux terrains sous-utilisés (espaces de stationnement, terrains vacants ou d’usage peu approprié au centre-ville) constitue autant d’opportunités pour la densification et la requalification de certains secteurs du centre-ville; ▶ D’importants projets sont réalisés en contradiction avec les principes de requalification/consolidation du centre-ville (mise en valeur des berges versus construction de grandes surfaces commerciales en territoire riverain, etc.).

2.2

Le centre-ville dans la ville de sherbrooke : portrait socioéconomique du territoire

Sans vouloir dresser ici un portrait exhaustif du centre-ville de Sherbrooke, il convient d'en reprendre les principales caractéristiques afin d'en saisir les grandes dynamiques de développement et de comprendre la place qu'occupe aujourd'hui ce territoire dans l'ensemble de la ville.

Cet exercice repose sur l'analyse des données existantes, provenant principalement de la récente étude menée sur le profil sociodémographique et l'utilisation du sol du centre-ville de Sherbrooke (mai 2010)¹ et basée sur le traitement des données des recensements de Statistique Canada. En raison des sources d'information disponibles, mais également des limites d'une analyse comparative conduite sur plusieurs décennies², le choix a été fait de comparer le profil actuel du centre-ville de Sherbrooke par rapport au reste de la ville (données du dernier recensement de Statistique Canada de 2006) et d'analyser l'évolution de ce territoire au cours des deux dernières décennies (données des recensements de Statistique Canada de 1986, 1996 et 2006). L'objectif visait en effet, à la fois de comprendre s'il existe une spécificité « centre-ville » et si celle-ci a évolué au cours des dernières décennies.

2.2.1 Une légère reprise de la dynamique résidentielle

Principalement localisé au sud de la rue King, la fonction résidentielle reste globalement marginale dans le centre-ville de Sherbrooke. En 2006, le centre-ville comptait 3 080 habitants, soit 2% de la population sherbrookoise³, sur un territoire d'environ 1,1 km² (110 hectares) représentant 0,03% de l'ensemble de la ville⁴.

L'examen de l'évolution de la population du centre-ville à long terme met en évidence la très forte décroissance caractérisant la décennie 1970. Si la population du centre-ville continue de diminuer entre 1986 et 1996, cette tendance est toutefois beaucoup moins marquée. À partir de 1996, le taux d'évolution de la population du centre-ville redevient positif, consolidant ainsi la fonction résidentielle du secteur. Cette tendance restera à confirmer par les données du dernier recensement (2011). Nous pouvons toutefois faire l'hypothèse que la mise en place d'un programme d'aide à la rénovation résidentielle (Programme rénovation Québec en 2006) de même que les récents développements réalisés ces dernières années sur le territoire (rénovation de l'ancien cinéma Capitol sur la rue King en 2008, projet King Ouest/Grandes Fourches en 2010, etc.) participeront à confirmer cette reprise démographique.

TABEAU 2
ÉVOLUTION DE LA POPULATION DU CENTRE-VILLE ET DE LAVILLE DE SHERBROOKE ENTRE 1971 ET 2006

Années	Ville de Sherbrooke	Centre-ville de Sherbrooke	
	Nombre	Nombre	Proportion de la population totale de Sherbrooke(%)
1971	103 083	5 694	5,5
1976	111 137	N/D	N/D
1981	117 848	3 740	3,2
1986	122 282	3 500	2,9
1991	131 123	3 295	2,5
1996	136 681	2 705	2
2001	139 388	3 035	2,2
2006	147 427	3 080	2,1

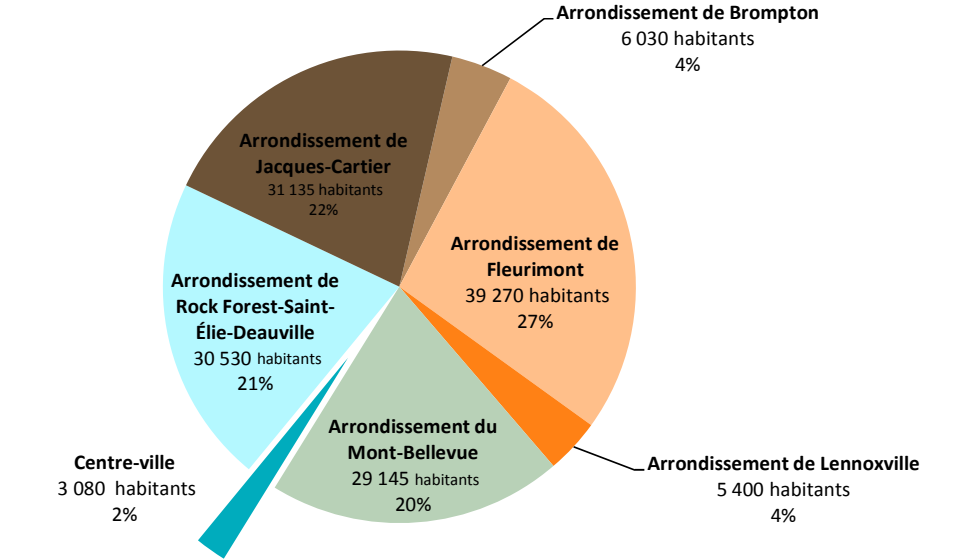
¹ Profil sociodémographique et utilisation du sol 1986-2010 du centre-ville de Sherbrooke - Évolutions et constats, Elias Atallah pour la Ville de Sherbrooke, 27 mai 2010

² Entre plusieurs recensements, Statistique Canada procède parfois à la redéfinition des unités statistiques de base que ce soit pour tenir compte de variations de population (paramètres de confidentialité définissant un nombre minimal d'habitants pour la délimitation de chaque unité statistique, etc.), de changements dans la trame urbaine ou encore de modifications administratives. Ainsi, les données des recensements de 1986 et de 1996 de la ville de Sherbrooke sont basées sur le découpage géographique d'alors. Lors de la fusion municipale (2002), la création de la nouvelle Ville de Sherbrooke et de ses six arrondissements (Brompton, Fleurimont, Lennoxville, Mont Bellevue, Rock Forest-Saint-Élie-Deauville et Jacques-Cartier) a donné lieu à des ajouts et retraits de certaines parties de territoires. Également, la nature et la formulation des questions posées, de même que la ventilation des données recueillies peuvent être modifiées entre les recensements, notamment pour tenir compte de certaines tendances émergentes (nouveaux domaines d'emplois, etc.). Malgré ces limites méthodologiques, les données du recensement de Statistique Canada restent les plus fiables pour dresser le portrait socioéconomique des territoires.

³ À titre de comparaison, la population du centre-ville de Trois-Rivières représente 2,5% de celle de l'ensemble de la ville et le centre-ville de Montréal accueille 4 % de la population de l'ensemble de la ville; ce dernier étant toutefois reconnu pour être un centre-ville « très résidentiel ». Source : Ville de Montréal et Statistique Canada, recensement 2006.

⁴ Depuis le regroupement (2002) de huit anciens territoires municipaux, la superficie totale de la ville de Sherbrooke est de 365,5 km².

GRAPHIQUE 1
PART DE LA POPULATION DU CENTRE-VILLE DANS LA POPULATION SHERBROOKE EN 2006

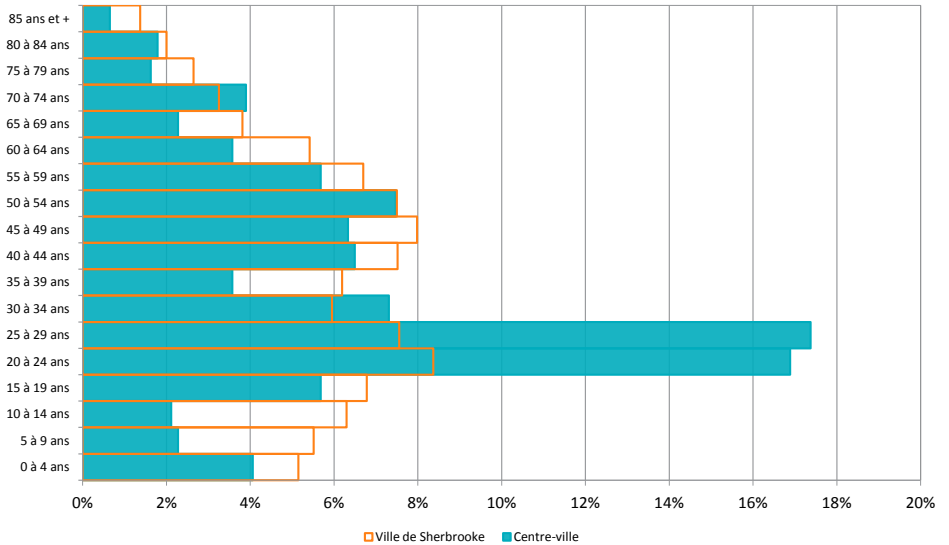


2.2.2 Une population jeune et mobile

Le centre-ville présente un profil démographique très spécifique par rapport au reste de la Ville de Sherbrooke. Ce territoire est, en effet, caractérisé par une population plutôt jeune. Les personnes âgées de 20 à 29 ans y sont très largement surreprésentées. En 2006, elles comptaient pour 35% de la population totale, contre seulement 16% pour l'ensemble de la Ville de Sherbrooke.

De même, les jeunes de 19 ans et moins et les personnes âgées de 60 ans et plus sont globalement moins représentés dans la population du centre-ville, comptant respectivement pour 14,1% et 13,8% des habitants de ce territoire (contre 23,7% et 18,5 % pour l'ensemble de la ville de Sherbrooke).

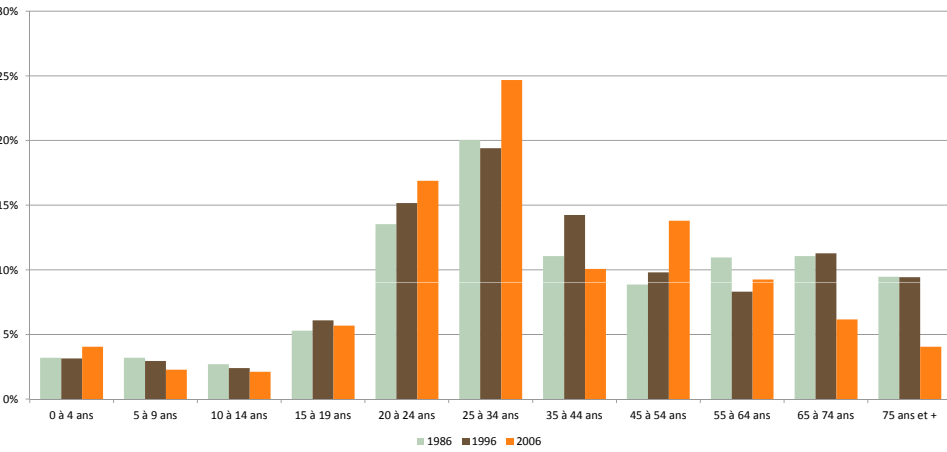
GRAPHIQUE 2
STRUCTURE PAR ÂGE DE LA POPULATION DU CENTRE-VILLE ET DE LA VILLE DE SHERBROOKE EN 2006



L'examen de l'évolution de la population du centre-ville entre 1986 et 2006 selon l'âge des résidents met en évidence un durcissement de cette tendance; les personnes âgées de 20 à 34 ans renforçant leur présence relative au sein de la population globale du centre-ville depuis 1986, alors que la part des plus jeunes et des plus âgés tend globalement à diminuer.

Le centre-ville apparaît ainsi comme une étape dans les parcours résidentiels des habitants, accueillant principalement des jeunes ménages, qui quitteront probablement ensuite le centre-ville lorsque leurs besoins résidentiels évolueront (agrandissement de la taille du ménage, accession à la propriété, etc.).

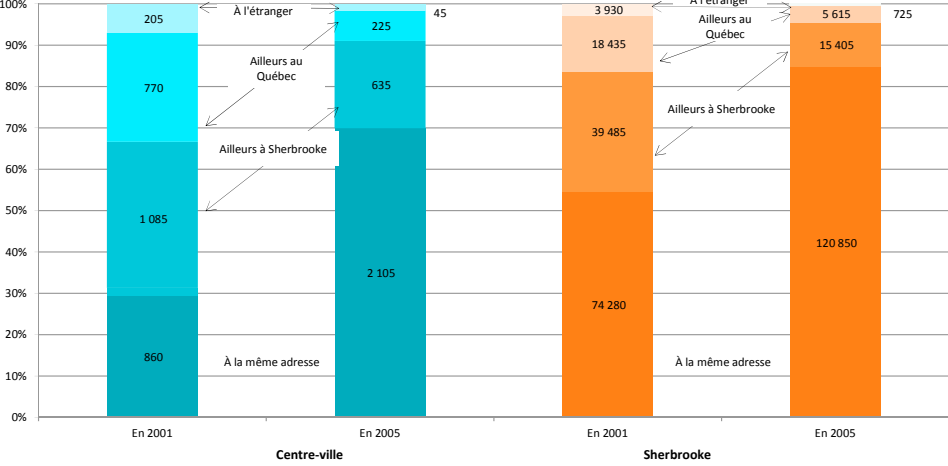
GRAPHIQUE 3
ÉVOLUTION DE LA POPULATION DU CENTRE-VILLE SELON L'ÂGE ENTRE 1986 ET 2006



Cette observation est confirmée par l'examen des données sur la mobilité résidentielle des personnes, nous renseignant où les résidents du centre-ville et de la Ville Sherbrooke recensés en 2006 habitaient un an et 5 ans auparavant (soit en 2005 et en 2001). Ainsi, 71% des habitants du centre-ville en 2006 ne résidaient pas à la même adresse 5 ans auparavant (contre 46% pour l'ensemble de la ville). Parmi ceux-ci, le tiers habitait à l'extérieur de Sherbrooke (contre 17% pour l'ensemble de la ville de Sherbrooke). Plus finement, 30% des personnes qui habitaient le centre-ville en 2006 ne résidaient pas à la même adresse l'année précédente (contre seulement 15% pour l'ensemble de la ville) et 9% d'entre eux n'étaient pas sherbrookoïses (contre 5% pour l'ensemble des habitants de la ville).

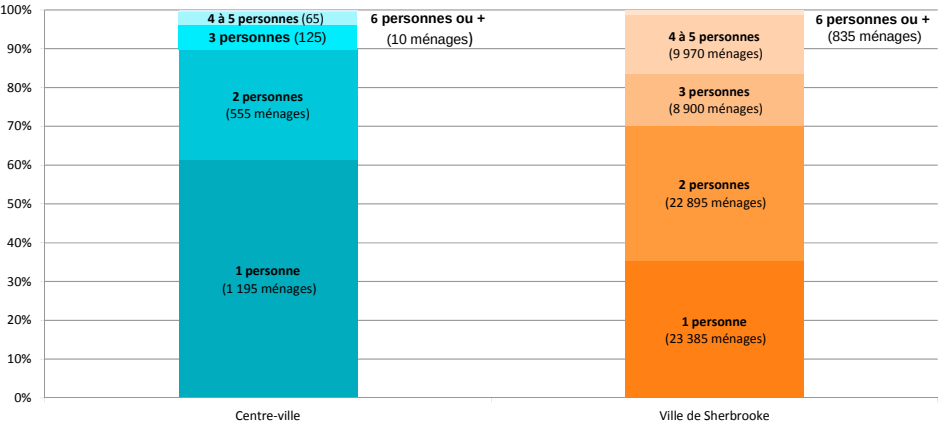
Bien que ces données s'appuient sur de faibles effectifs habitants et un territoire de petite taille, il apparaît que la population du centre-ville est une population plutôt mobile et, de fait, peu ancrée sur ce territoire.

GRAPHIQUE 4
LIEU DE RÉSIDENCE DES HABITANTS DU CENTRE-VILLE ET DE SHERBROOKE DE 2006



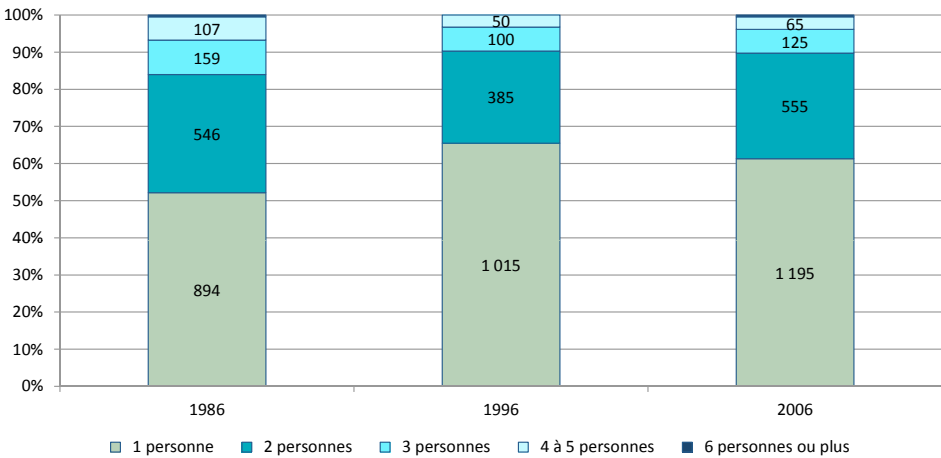
Les personnes vivant seules sont majoritaires dans le centre-ville de Sherbrooke, représentant en 2006 plus de la moitié des ménages (61,3%). Cette situation est très différente de celle de la Ville de Sherbrooke, où les personnes seules comptent pour seulement 35,4% des ménages. Si l'on ajoute aux personnes seules, les ménages composés de 2 personnes (couples sans enfants ou cohabitants), la part des petits ménages atteint près de 89,7% de la population du centre-ville, contre 70,1% pour l'ensemble de la population de la ville.

GRAPHIQUE 5
TAILLE DES MÉNAGES DU CENTRE-VILLE ET DE LA VILLE DE SHERBROOKE EN 2006



L'analyse de la taille des ménages d'un point de vue dynamique met en évidence l'augmentation de la part des petits ménages (1 ou 2 personnes) dans la population du centre-ville (84,0% en 1986, 90,3% en 1996 et 90,0% en 2006). Si cette caractéristique est révélatrice d'une tendance lourde affectant l'ensemble des territoires, il n'en reste pas moins que le centre-ville de Sherbrooke apparait aujourd'hui comme un espace accueillant très peu de familles.

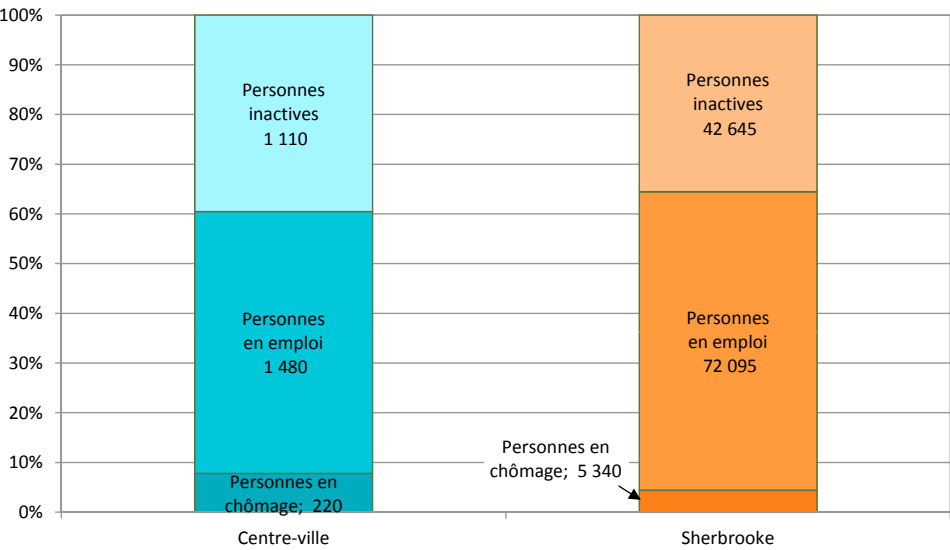
GRAPHIQUE 6
ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES DU CENTRE-VILLE ENTRE 1986 ET 1996



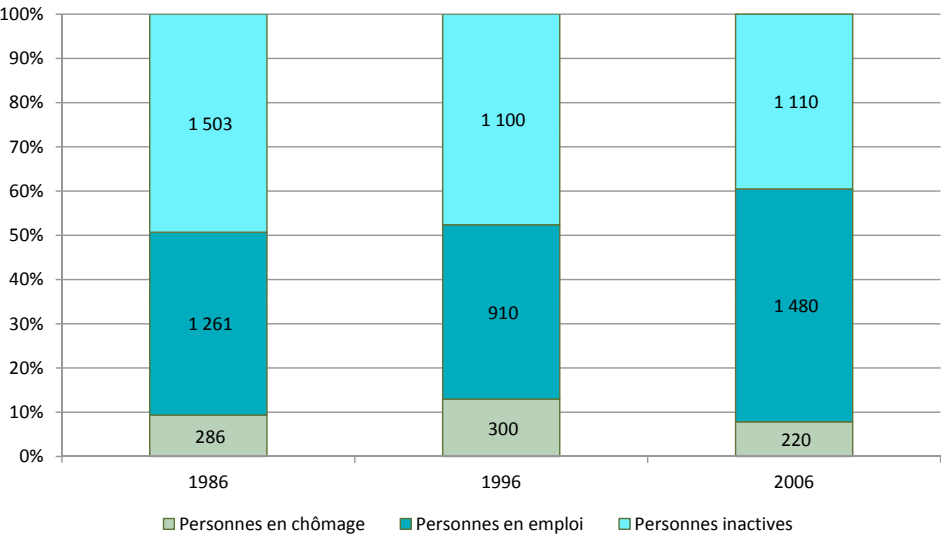
En dépit de la sous-représentation des jeunes âgés de 15 à 20 ans et des personnes de 55 ans et plus, 40% de la population habitant le centre en 2006 est inactive. Cette donnée peut notamment s'expliquer par la présence marquée d'étudiants, considérés comme « inactifs » lorsqu'inscrits dans un programme à temps plein. Le taux de chômage de la population active du centre-ville est relativement élevé comparativement à l'ensemble de la ville, s'établissant en 2006 à 14,2 % contre 6,9 % pour la ville de Sherbrooke.

Ce taux est toutefois en nette diminution depuis 1986 (16,9% et 25,0% en 1996). Il convient également de noter l'augmentation récente, tant en nombre qu'en pourcentage, des personnes en emploi. En 2006, le centre-ville de Sherbrooke compte ainsi plus de 500 résidants actifs occupés de plus qu'en 1996; la récente croissance de la population de ce territoire étant ainsi principalement liée à l'installation de jeunes travailleurs.

GRAPHIQUE 7
ACTIVITÉ DE LA POPULATION DU CENTRE-VILLE ET DE LA VILLE DE SHERBROOKE EN 2006

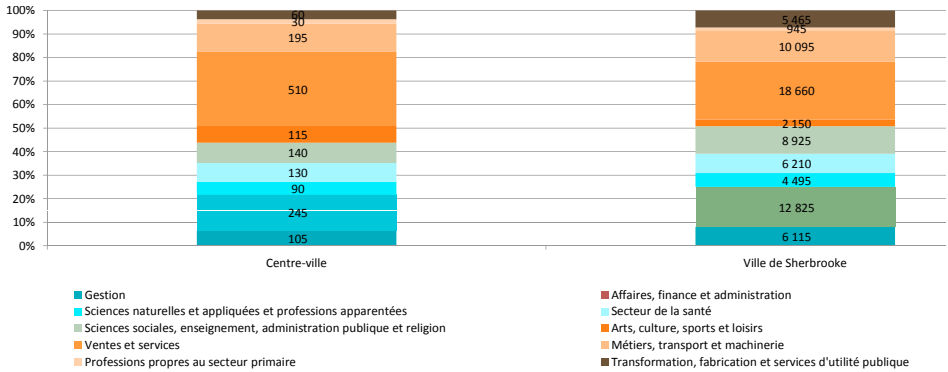


GRAPHIQUE 8
ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DE LA POPULATION DU CENTRE-VILLE ENTRE 1986 ET 1996



L'examen de la structure de la population active du centre-ville et de l'ensemble de la Ville de Sherbrooke ne révèle pas de différences significatives, bien que le centre-ville compte une proportion légèrement plus élevée de résidants travaillant dans le domaine de la vente et des services, ainsi que dans le domaine des arts, de la culture, des sports et des loisirs. Ces chiffres ne révèlent toutefois pas si ces travailleurs exercent leur activité au centre-ville ou ailleurs.

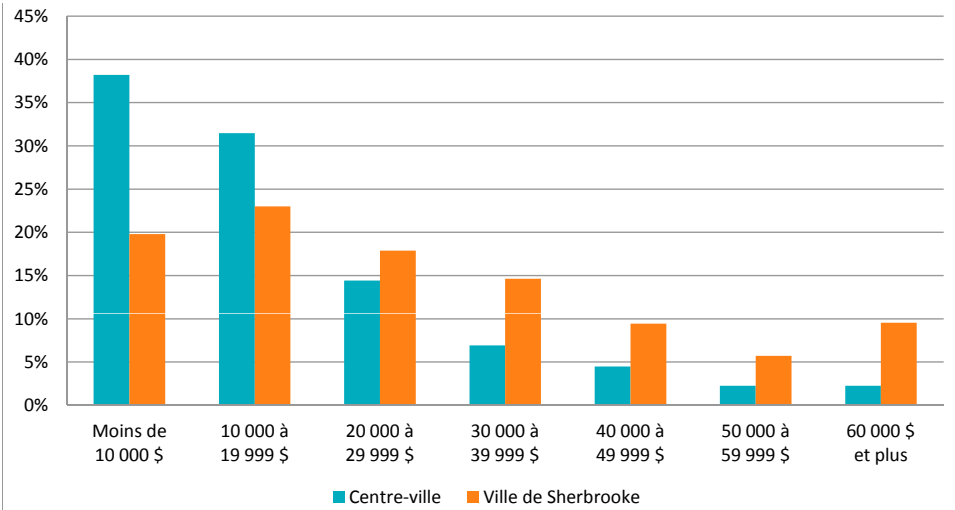
GRAPHIQUE 9
DOMAINE D'ACTIVITÉS DE LA POPULATION ACTIVE DU CENTRE-VILLE ET DE LA VILLE DE SHERBROOKE EN 2006



Logiquement par rapport aux constats avancés précédemment, la population du centre-ville est caractérisée par des revenus largement inférieurs à ceux de l'ensemble des habitants de la ville. Ainsi, en 2005, 70% des résidants du centre-ville avait un revenu de moins de 20 000\$, contre seulement 43% pour l'ensemble de la ville. Aussi, la moitié des résidants du centre-ville disposait d'un revenu annuel total de moins de 13 300\$; ce revenu médian étant de 23 800\$ pour l'ensemble des habitants de la ville.

La population du centre-ville présente ainsi un profil assez spécifique par rapport à celui de l'ensemble de la Ville de Sherbrooke : une population plutôt jeune, sans enfant, active, mais disposant de faibles revenus. En s'installant dans le secteur, elle recherche avant tout un milieu de vie, la proximité de commerces et de services et l'animation propre à un centre-ville.

GRAPHIQUE 10
REVENUS PERSONNELS DE LA POPULATION DU CENTRE-VILLE ET DE LA VILLE DE SHERBROOKE EN 2006



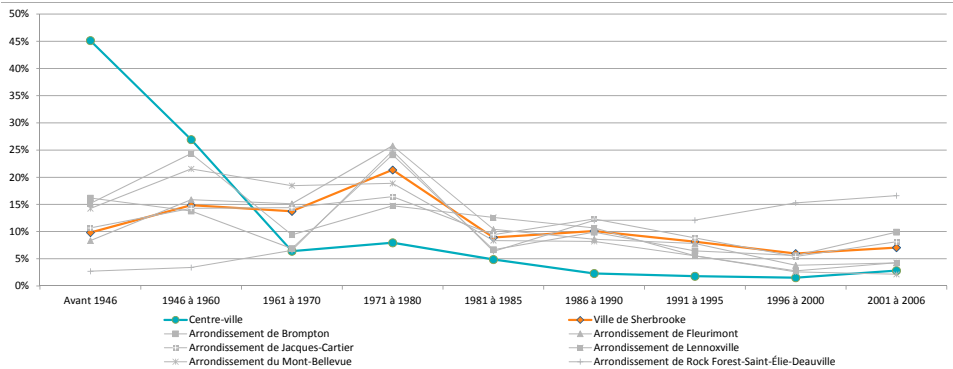
2.2.3 Un parc de logements anciens et principalement locatifs

En 2006, le centre-ville comptait 1 950 logements. Ces logements sont en moyenne de plus grande taille que ceux de l'ensemble de la Ville de Sherbrooke (7 pièces en moyenne par logement contre 6 pour l'ensemble de la ville).

Cœur historique et urbain de Sherbrooke, le centre-ville est caractérisé par un parc de logements plutôt ancien. Près de la moitié du stock de logements de ce territoire date d'avant 1946 (contre seulement 10% pour l'ensemble de la ville). À partir de la fin de la seconde guerre mondiale, le centre-ville, territoire en grande partie urbanisé, sera logiquement progressivement délaissé au profit des secteurs périphériques où va se réaliser l'essentiel des nouvelles constructions résidentielles; les années 1970 marquant l'âge d'or du développement des banlieues.

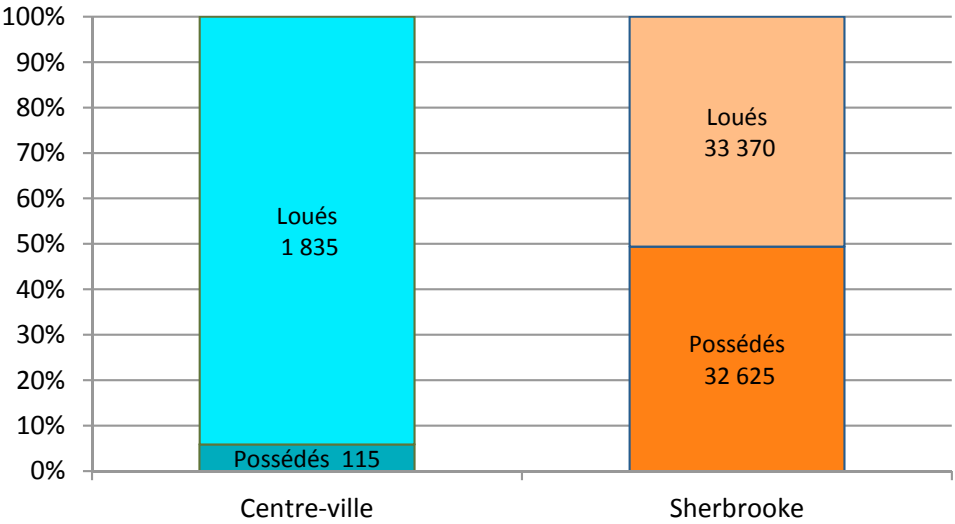
Il est à noter que, suivant la tendance générale récente, le centre-ville connaît une certaine reprise de la construction résidentielle depuis 2001.

GRAPHIQUE 11
PÉRIODES DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS PRIVÉS PAR SECTEUR



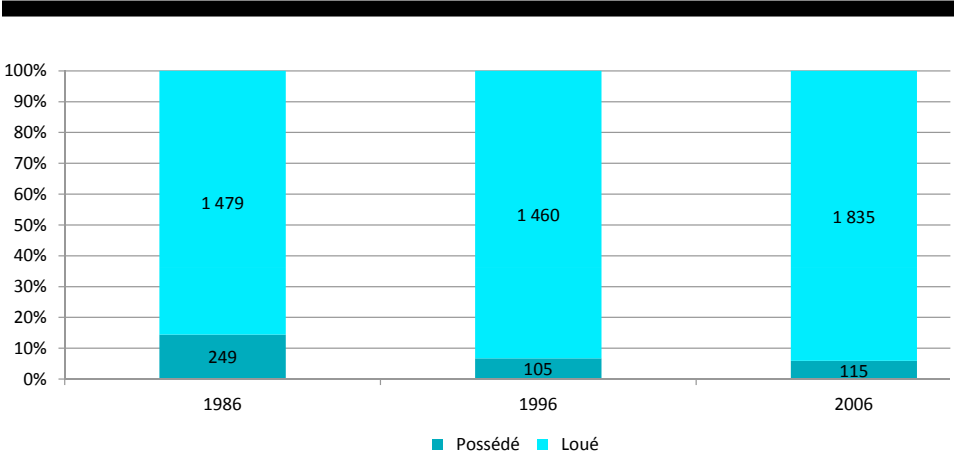
Concernant le mode d'occupation des logements, le centre-ville de Sherbrooke présente un profil très différent de celui de l'ensemble de la ville. Ainsi, 94,1% des logements occupés du centre-ville sont loués, contre 50,5% pour l'ensemble de la ville.

GRAPHIQUE 12
MODE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DU CENTRE-VILLE ET DE LA VILLE DE SHERBROOKE EN 2006



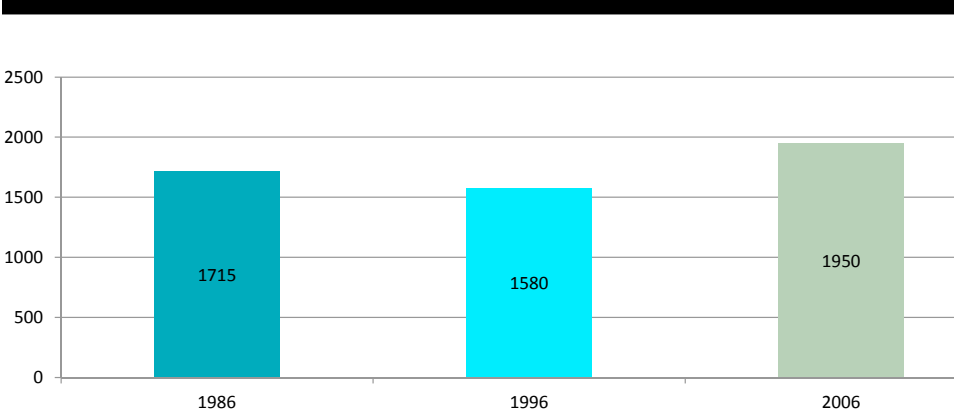
La nature locative, caractérisant très majoritairement le mode d’occupation des logements du centre-ville, s’est renforcée au cours des vingt dernières années, passant de 85,1% en 1986, à 93,3% en 1996 et 94,1% en 2006.

GRAPHIQUE 13
 ÉVOLUTION DU MODE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DU CENTRE-VILLE ENTRE 1986 ET 2006



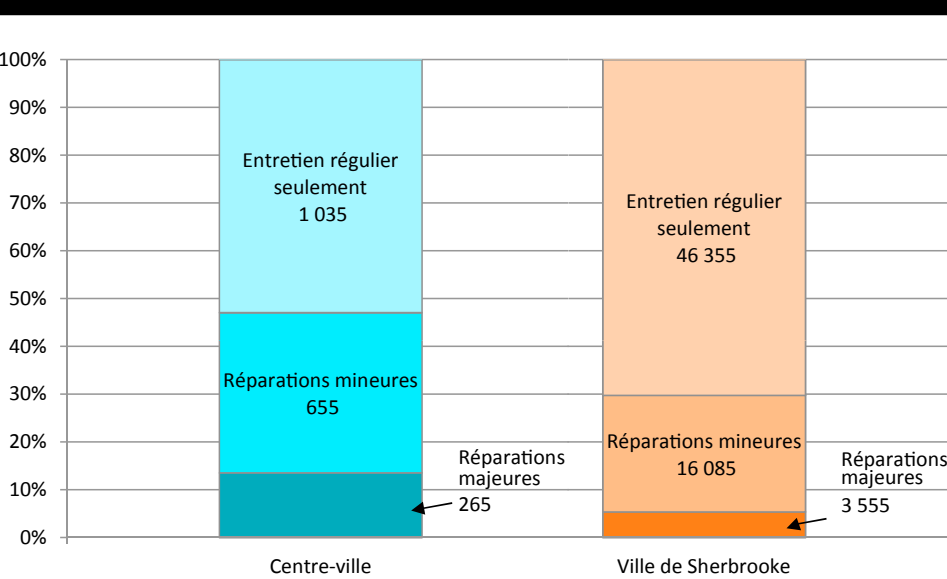
Ainsi, entre 1996 et 2006, la fonction résidentielle du centre-ville s’est consolidée; le nombre de logements occupés augmentant significativement après avoir enregistré une légère baisse entre 1986 et 1996.

GRAPHIQUE 14
 ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS OCCUPÉS AU CENTRE-VILLE ENTRE 1986 ET 2006



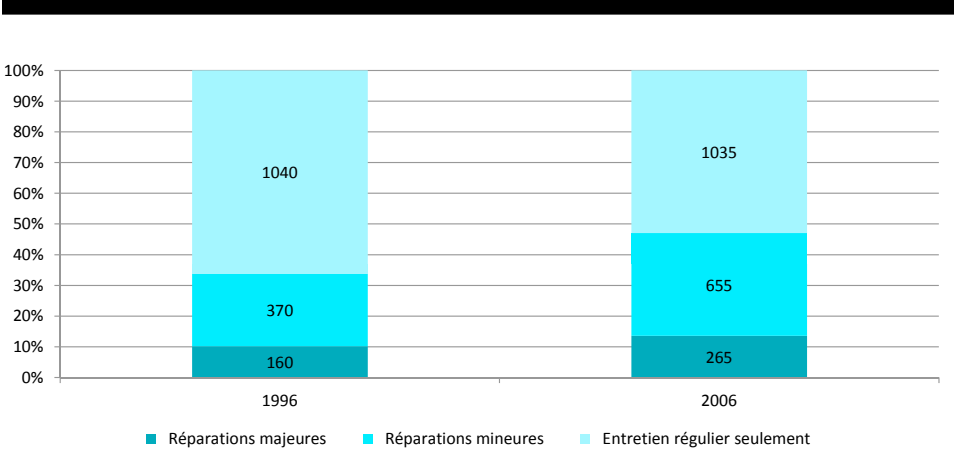
Considérant la période de construction du parc de logements du centre-ville, près de la moitié nécessite des réparations (mineures ou majeures); cette proportion étant seulement de 30% pour l’ensemble de la ville. Plus précisément, près de 15% des logements du centre-ville ont besoin de réparations majeures, contre 5% pour l’ensemble de la ville.

GRAPHIQUE 15
 BESOIN D'ENTRETIEN DES LOGEMENTS DU CENTRE-VILLE ET DE LA VILLE DE SHERBROOKE EN 2006



Il est à noter qu’entre les deux recensements, le nombre de logements nécessitant des réparations (mineures ou majeures) a presque doublé; peu d’efforts étant consentis par les propriétaires pour maintenir en état leurs actifs immobiliers. Cette situation peut, en partie, s’expliquer par la nature majoritairement locative du parc de logements combinée au faible revenu des occupants, mais également par l’image globalement négative qui affectait le centre-ville ces dernières années. Cette tendance sera certainement minorée par les données du dernier recensement (2001), notamment en raison du programme d’aide à la rénovation (PRQ) récemment mis en place par la Ville de Sherbrooke.

GRAPHIQUE 16
 ÉVOLUTION DE L'ÉTAT DES LOGEMENTS DU CENTRE-VILLE ENTRE 1996 ET 2006



2.2.4 FAITS SAILLANTS

LA FONCTION RÉSIDENTIELLE

- ▶ La fonction résidentielle du centre-ville est principalement localisée au sud de la rue King et elle est globalement marginale ;
- ▶ L'évolution de la population du centre-ville à long terme met en évidence l'**érosion** de celle-ci, année après année, **depuis le début des années 70'**;
- ▶ **À partir de 1996**, le taux d'évolution de la population du centre-ville **redevient positif**, consolidant ainsi la fonction résidentielle du secteur.

LA POPULATION

- ▶ Le territoire est caractérisé par une **population jeune**, les personnes âgées de 20 à 29 ans y sont très largement surreprésentées;
- ▶ La population du centre-ville est une population plutôt **mobile** et, de fait, peu ancrée sur le territoire. Le centre-ville apparaît ainsi comme une étape dans les parcours résidentiels des habitants.

LES REVENUS

- ▶ La population du centre-ville est caractérisée par des **revenus largement inférieurs** à ceux de l'ensemble des habitants de la ville (16% de la population du centre-ville possède un revenu supérieur à 30 000\$ en 2006, contre 39% pour l'ensemble de la ville).

LE PARC DE LOGEMENTS

- ▶ Le centre-ville est caractérisé par un parc de **logements plutôt ancien**. Près de la moitié du stock de logements de ce territoire date d'avant 1946;
- ▶ Le parc de logement du centre-ville de Sherbrooke est essentiellement **locatif** (94% en 2006) et principalement composé de grands logements (7 pièces en moyenne par logement);
- ▶ Près de la moitié des logements du centre-ville **nécessite des réparations** (mineures ou majeures).

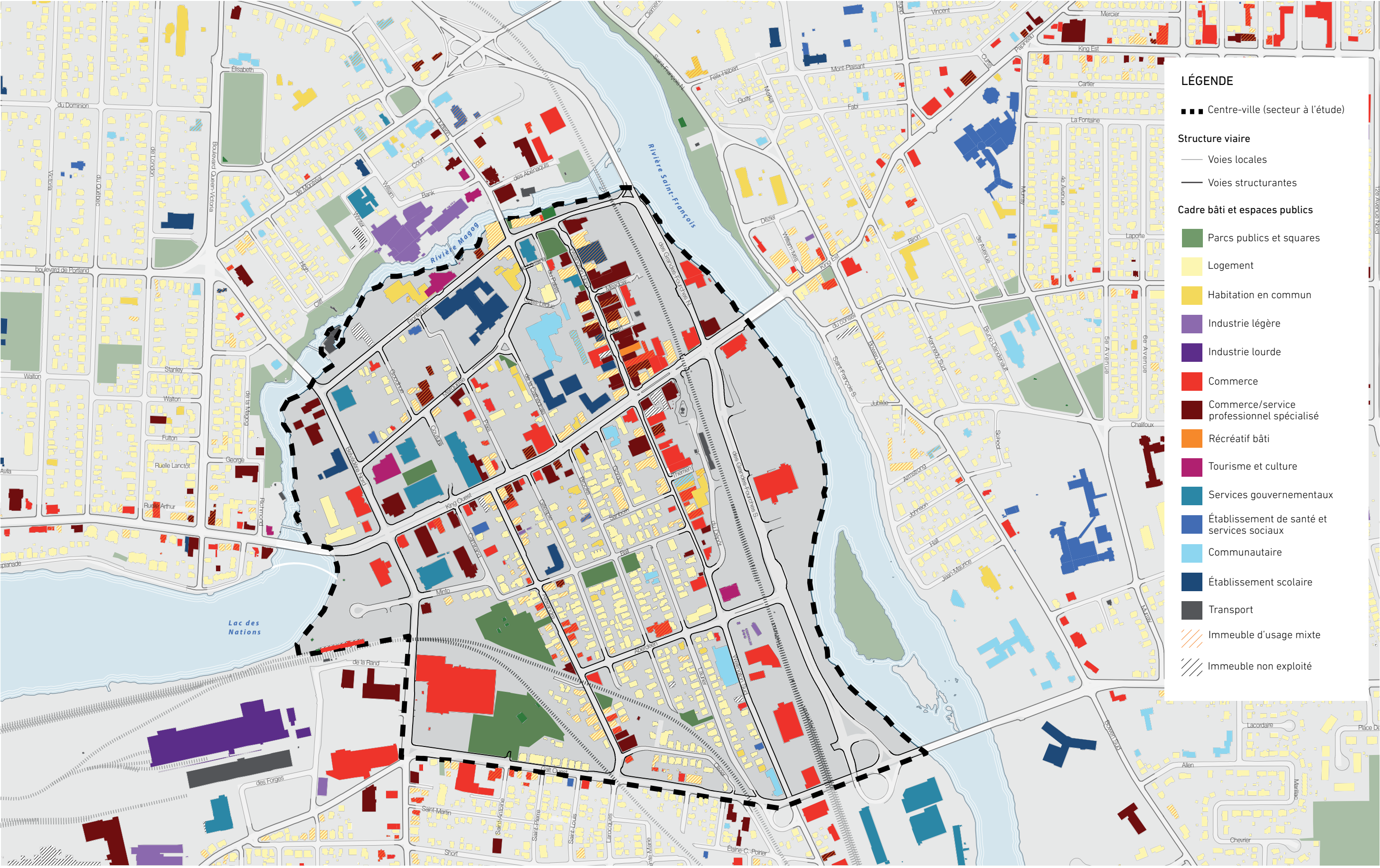
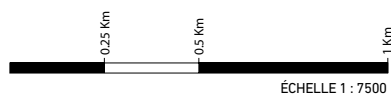


FIG 12. UTILISATION DU CADRE BÂTI



2.3

Les activites économiques du centre-ville

En 2010, l’analyse de l’occupation du sol au centre-ville démontrait l’emprise du secteur des transports, des communications et des services publics (807 618 m² sur un total de 1 936 659 m², soit 42 %). Les secteurs des services et du résidentiel suivaient avec respectivement 18 % et 13 %. Les commerces avec une superficie de 197 265 m² représentaient 10 % de la superficie d’occupation du sol du centre-ville tandis que les industries représentaient seulement 1% de l’ensemble du centre-ville de Sherbrooke. Les activités économiques du centre-ville de Sherbrooke reposent essentiellement sur 3 secteurs : le secteur industriel, le secteur commercial et le secteur des services.

La figure 12 illustre l’utilisation du cadre bâti. La classification des activités y est plus détaillée permettant une meilleure appréciation de la diversité des fonctions commerciales, publiques et communautaires. Fait à noter, la fonction transport, communication et services publics, qui occupe 42 % de la superficie du centre-ville est pratiquement absente du cadre bâti, puisqu’il s’agit pour l’essentiel de propriétés ne comptant pas de bâtiments (ex. : emprises ferroviaires et de voies de circulation ou rives des cours d’eau servant à la production d’électricité).

Usage industriel

Les secteurs industriels du centre-ville de Sherbrooke étaient principalement situés à 2 endroits en 1986 : au nord de la rivière Magog, entre Belvédère et Wellington et au sud de la rivière des Nations, à l’ouest de Belvédère. En 2010, l’usage industriel était sensiblement le même à l’exception d’une présence moins importante dans le secteur au sud de la rivière des Nations. L’usage industriel au centre-ville de Sherbrooke est minime et représente seulement 1 % en 2010.

Usage commercial

L’évolution de l’utilisation du sol entre 1986, 1994 et 2010 démontre que l’artère Wellington a toujours été un axe commercial important du centre-ville de Sherbrooke. On y retrouve une forte concentration de commerces tant au nord qu’au sud de King Ouest. De plus, l’évolution du type d’utilisation des sols permet de confirmer que la rue Alexandre est une artère commerciale. Elle traverse la zone résidentielle du centre-ville et constitue un axe privilégié pour les commerces de proximité.

Usage de bureaux et services

Le quadrilatère formé des rues King, Wellington Nord, Belvédère et Frontenac rassemble la grande majorité des bureaux et des locaux de services sur le territoire du centre-ville de Sherbrooke. Il s’agit du plateau Marquette, le cœur administratif de la Ville de Sherbrooke. L’évolution de l’utilisation du sol entre 1986, 1994 et 2010 démontre que la localisation des bureaux et des locaux de services est restée sensiblement la même au fil des ans. Depuis 1986, quelques locaux ont vu le jour au sud de King, mais toujours à proximité du plateau Marquette.

5 Le rapport annuel de la Corporation de développement du centre-ville de Sherbrooke fait état de 963 locaux en 2009. Par contre, il recense 31 locaux « autres » pour lesquels ne n’avons pas d’informations. Ces locaux ont donc été retirés de notre analyse.

État des lieux des locaux commerciaux et de services

Selon la Corporation de développement du centre-ville de Sherbrooke, on retrouvait sur le territoire du centre-ville de Sherbrooke 932⁵ locaux en 2009 :

- ▶ 412 bureaux et services (44 %);
- ▶ 394 locaux commerciaux (42 %);
- ▶ 126 locaux vacants (14 %).

Au total, la superficie des locaux était de 750 542 m², soit :

- ▶ 350 812 m² de locaux commerciaux (47 %);
- ▶ 314 603 m² de bureaux et locaux de services (42 %);
- ▶ 85 127 m² de locaux vacants (11 %).

Les locaux de bureaux et de services sont donc plus grands en nombre, mais représentent une proportion moins importante en termes de superficie. D’un autre côté, les locaux commerciaux représentent 42 % du nombre total de locaux, mais plus de 47 % de la superficie totale. On retrouve également 126 locaux vacants (14 % de l’ensemble des locaux) qui représentent une superficie de 85 127 m² (11 % de la superficie totale). En moyenne, en 2009, la superficie d’un commerce était de 890m² tandis que la superficie d’un local de bureaux ou de services était 794 m² et celle d’un local vacant de 675m².

TABLEAU 3

SUPERFICIE EN M² DU TYPE D'OCCUPATION DU SOL SELON LA SUPERFICIE AU CENTRE-VILLE DE SHERBROOKE, 2010

Secteurs	Superficie (m²)	Répartition (%)
Transport, communication et services publics	807 618	42 %
Services	345 411	18 %
Résidentiel	257 754	13 %
Parcs	236 125	12 %
Commerces	197 265	10 %
Terrains non exploités	37 967	2 %
Loisirs et culturels	30 184	2 %
Industrie	24 335	1 %
Total	1 936 659	100 %

Plus précisément, 16,2 % des locaux commerciaux étaient vacants en 2009 tandis que la proportion de locaux vacants pour les bureaux et locaux de services atteignait 15,0 %.

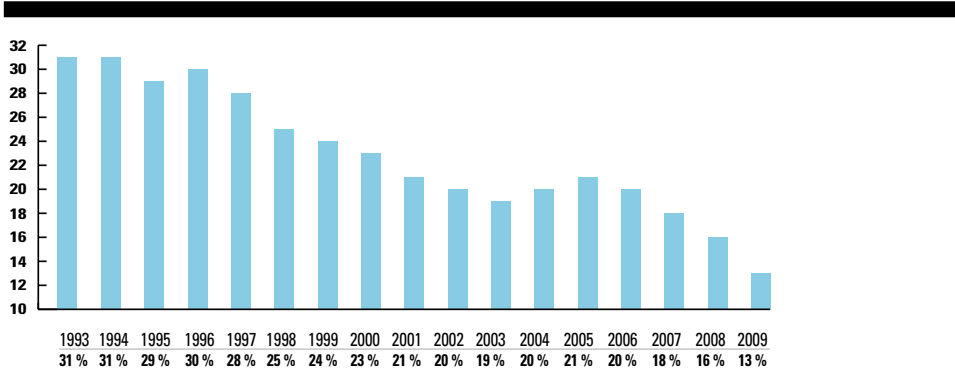
TABLEAU 4

NOMBRE DE LOCAUX ET SUPERFICIE SELON LES DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE LOCAUX AU CENTRE-VILLE DE SHERBROOKE, 2009

Type de local	Nombre	%	Superficie (m²)	%	Superficie moyenne (m²)
Commerces	394	42 %	350 812	47 %	890
Bureaux et services	412	44 %	314 603	42 %	764
Vacants	126	14 %	85 127	11 %	675
Total	932	100 %	750 542	100 %	805

GRAPHIQUE 17

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE DES LOCAUX COMMERCIAUX ET DE SERVICES SUR L'ENSEMBLE DU GRAND CENTRE-VILLE EN POURCENTAGE ET PAR ANNÉE

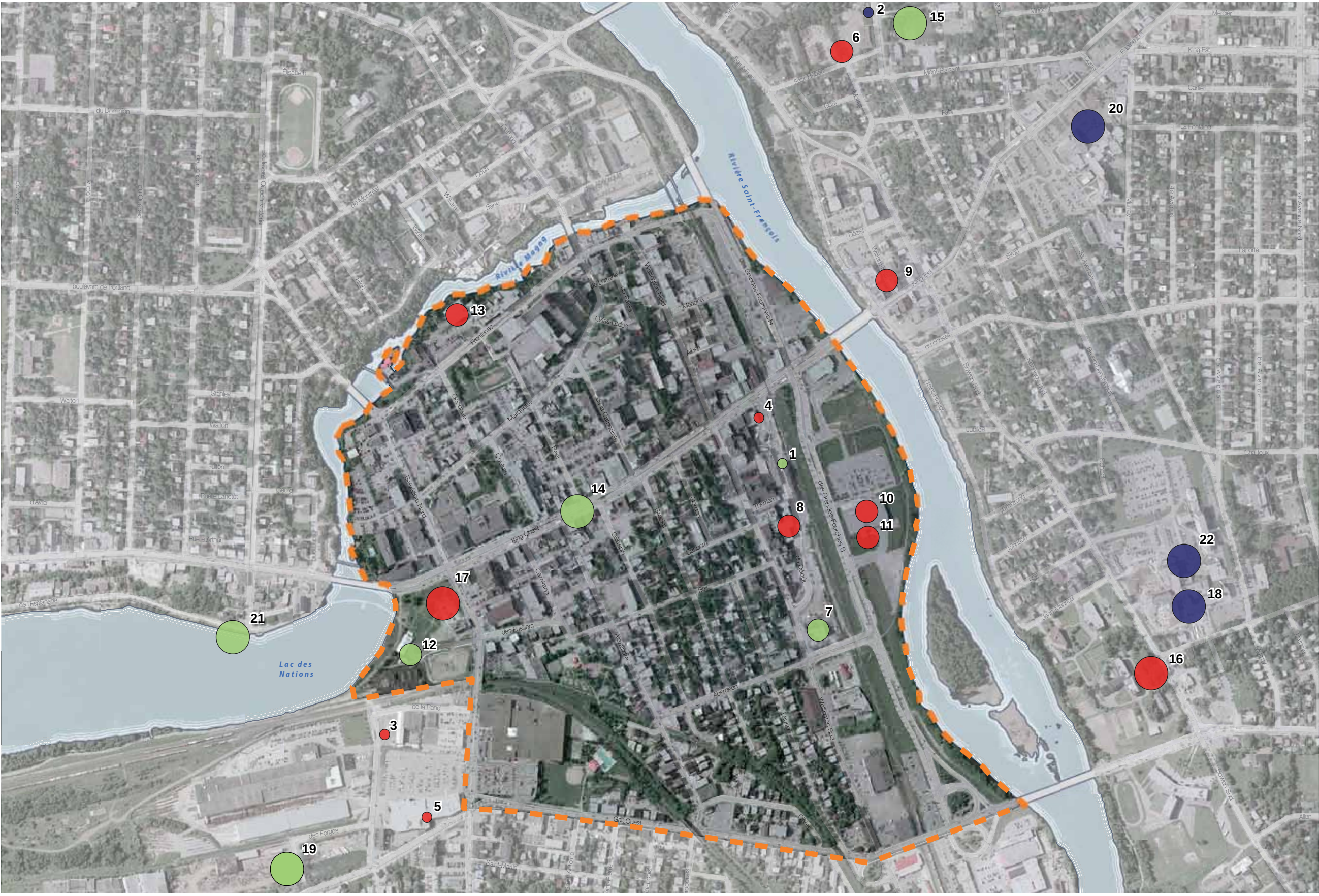


Le taux d’inoccupation au centre-ville de Sherbrooke est passé de 21 % en 2005 à 13 % en 2009, soit une baisse significative de 7 points de pourcentage en 5 ans. Malgré le fait que le taux d’inoccupation du centre-ville de Sherbrooke était plus élevé que le taux moyen canadien en 2009 (centre-ville de Sherbrooke : 13 %, Canada : 9,4 %), la diminution de ce taux depuis les dernières années a eu comme effet de réduire l’écart entre le taux de vacance du centre-ville de Sherbrooke et la moyenne nationale.

TABLEAU 5

NOMBRE DE LOCAUX VACANTS SELON LES DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE LOCAUX AU CENTRE-VILLE DE SHERBROOKE, 2009

	Commerces	Bureaux et services	Total
Total de locaux	394	412	806
Locaux vacants	64	62	126
% de locaux vacants	16,2 %	15,0 %	15,6 %



LÉGENDE

Centre-ville (secteur à l'étude)

Valeurs de l'investissement par type

Institutionnel et gouvernemental

2,5 à 3,5 M\$

3,5 à 6 M\$

6 et plus M\$

Municipal (Ville de Sherbrooke)

2,5 à 3,5 M\$

3,5 à 6 M\$

6 et plus M\$

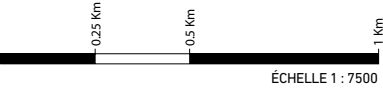
Privé

2,5 à 3,5 M\$

3,5 à 6 M\$

6 et plus M\$

FIG 13. LOCALISATION DES PROJETS D'INVESTISSEMENT MAJEURS 1999-2011



2.4 Les investissements récemment réalisés dans le centre-ville de sherbrooke et son aire d'influence

2.4.1 Cadre méthodologique

Le territoire couvert par cette analyse est plus vaste que celui du centre-ville de Sherbrooke, tel qu’entendu dans le cadre de cette étude. Il comprend le périmètre du centre-ville, ainsi que qu’une zone d’environ 1 km de rayon depuis le centre de ce territoire. Cet espace, que nous nommerons « aire d’influence du centre-ville » permet de prendre en compte la dynamique des territoires immédiatement limitrophes au centre-ville⁶, ainsi que les investissements y ayant été récemment réalisés, susceptibles d’avoir une incidence sur la vie du centre-ville compris dans son périmètre strict.

L’analyse des investissements consentis au cours de la dernière décennie dans l’aire d’influence du centre-ville de Sherbrooke couvre les sommes investies par la Ville de Sherbrooke (« investissements municipaux ») de même que celles immobilisées par d’autres acteurs (« investissements autres que municipaux »), soit les différents paliers de gouvernement, les organismes publics et privés, les institutions, les entreprises privées ou encore les particuliers, pour intervenir sur ce territoire. Cette distinction provient notamment de la nature des sources d’information disponibles. En effet, compte tenu qu’aucune base de données consolidée sur les investissements réalisés au centre-ville de Sherbrooke n’existe, les données utilisées proviennent de deux sources fournies par la municipalité.

Il s’agit de la liste des travaux municipaux effectués sur l’ensemble du territoire municipal entre 1999 et 2010 et de la liste des permis⁷ délivrés par la Ville de Sherbrooke pour la période 1999-2010.

Les données relatives aux « investissements municipaux » sont issues de ces deux sources d’information, soit la liste des travaux municipaux et d’un extrait de la liste des permis regroupant exclusivement ceux délivrés pour les interventions de la Ville de Sherbrooke (agrandissement d’un bâtiment municipal, etc.). La valeur des investissements municipaux a été évaluée en additionnant les sommes réellement dépensées pour la réalisation des travaux municipaux et la valeur des travaux déclarée dans le cadre des demandes de permis. Les renseignements concernant les « investissements autres que municipaux » proviennent exclusivement de la liste des permis. La valeur des investissements a été établie d’après la valeur déclarée des travaux lors de la demande de permis⁸.

L’analyse des investissements (ventilation par types d’acteurs, secteurs d’activités, types d’investissement, années de réalisation, etc.) a été réalisée à partir des informations disponibles dans le fichier des permis. Une vérification sommaire des données de ce fichier a été réalisée pour repérer les éventuelles répétitions (le cas type étant la délivrance d’un second permis de construction lorsque le premier permis est expiré et que les travaux n’ont toujours pas débuté). Étant donné le nombre de permis délivrés pour la période considérée (près de 4 000) certains doublons pourraient subsister. Enfin, quant aux catégories d’investissement utilisées, certains regroupements ont parfois été effectués lorsque cela a été jugé nécessaire⁹.

⁶ Parfois même inclus, selon les périodes considérés, dans le centre-ville. Voir partie XX (frise Chronologique)

⁷ Les travaux nécessitant la délivrance d'un permis sont la construction, la rénovation, l'agrandissement, la démolition, le changement d'usage d'un bâtiment, la pose d'une enseigne, le déménagement d'un usage ou encore d'autres types de travaux (réfection d'un mur de soutènement, etc.).

⁸ Lors d'une demande de permis, l'évaluation des travaux ne comprend pas les taxes, mais prend en compte la valeur marchande des matériaux et celle de la main-d'œuvre, que cette dernière travaille bénévolement ou non.

⁹ À titre d'exemple, les investissements municipaux dans les domaines de l'aqueduc, des égouts et des routes ont été rassemblés au sein d'une seule catégorie nommée « infrastructures ».

TABLEAU 6
PROJETS D'INVESTISSEMENT MAJEURS 1999-2011

No	Projets	Types d'investissement	Valeurs (\$)	Emplacements	Années
1	Rue Dépôt	Municipal	2 652 700	Rue du Dépôt	2003-2010
2	Cégep de Sherbrooke - agrandissement d'un pavillon	Institutionnel et gouvernemental	2 692 000	355, rue du Cégep	2004
3	Immeuble FTQ	Privé	2 800 000	790, rue de la Rand	2009
4	Construction d'un immeuble à bureaux (Emploi Québec)	Privé	3 000 000	70, rue King Ouest	2008
5	Édifice Hooper - agrandissement	Privé	3 400 000	731, rue Galt Ouest	2004
6	Construction d'un immeuble de 60 logements	Privé	3 600 000	95, rue Félix-Hébert	2006
7	Centre Des Arts De La Scene Jean Besré	Municipal	3 681 000	250, rue du Dépôt	2006
8	L'Estudiantine (résidence pour étudiants)	Privé	4 400 000	111, rue du Dépôt	2006
9	Le Parallèle de l'habitation sociale	Privé	4 663 000	51, rue King Est	2008
10	Supermarché Maxi - construction	Privé	5 000 000	150, rue des Grandes-Fourches Sud	2001
11	Supermarché Maxi - agrandissement	Privé	5 052 500	150, rue des Grandes-Fourches Sud	2007
12	Marché de la Gare	Municipal	5 413 400	Place de la gare	2004-2008
13	Recyclage d'un bâtiment à des fins résidentielles (145 logements)	Privé	5 500 000	245, rue Frontenac	2000
14	Rue King Ouest	Municipal	7 000 200	Rue King Ouest	1999-2010
15	Complexe Eugène-Lalonde - agrandissement	Municipal	7 500 000	340, rue du Cégep	2006
16	Filles de la charité du Sacré-Cœur de Jésus - nouveau pavillon	Privé	10 000 000	605, rue Bowen Sud	2008
17	Hotel Times - construction	Privé	10 000 000	1, rue Belvédère Sud	2009
18	CHUS Hotel-Dieu - rénovations	Institutionnel et gouvernemental	12 433 000	580, rue Bowen Sud	2009
19	Poste de police	Municipal	15 000 000	575, rue des Forges	2009-2010
20	Centre de réadaptation de l'Estrie - réaménagements extérieurs	Institutionnel et gouvernemental	23 000 000	300, rue King Est	2001
21	Cité des Rivières	Municipal	28 973 600	Lac des Nations	2001-2010
22	CHUS Hotel-Dieu - nouvelle aire	Institutionnel et gouvernemental	37 265 900	580, rue Bowen Sud	2006

2.4.2 Investissements municipaux

Entre 1999 et 2010, la Ville de Sherbrooke a investi plus de 89 M\$ dans l’aire d’influence du centre-ville. Ces investissements municipaux ont été répartis en quatre catégories : le projet Cité des rivières, les infrastructures (aqueduc, égout et voirie), l’urbanisme et les autres interventions nécessitant la délivrance d’un permis (construction, rénovation, agrandissement d’un bâtiment, etc.).

La caractérisation de chaque dépense d’investissement a été faite au mieux de la description fournie dans les registres des travaux municipaux. Elle a ensuite été validée auprès des services de la planification et du développement urbain et des infrastructures de transport et de la construction de la Ville de Sherbrooke. Par ailleurs, les informations qui nous ont été transmises relativement aux dépenses effectuées pourraient dissimuler certains investissements qui ont pu être attribués à une autre catégorie que celles où elles auraient normalement dû être comptabilisées. À titre d’exemple, d’après les informations contenues dans les registres des travaux municipaux, des investissements sont affectés de façon explicite à des travaux sur des trottoirs et des passages pour piétons, et ce, pour un total de près de 280 000 \$. Cette somme apparaît dérisoire compte tenu de l’étendue du territoire du centre-ville et de l’horizon de 10 ans que constitue la période de référence 1999-2010. D’autres investissements ont sans aucun doute été faits à ce niveau, mais dans le cadre de « modifications géométriques », d’« entretien majeur de rues » ou même encore du « tour du lac des Nations » et pour lesquels il nous est impossible d’isoler les sommes exactes consenties aux trottoirs ou aux sentiers piétonniers.

Sur l’ensemble de la période analysée, le projet Cité des rivières a accaparé plus du tiers des investissements municipaux consentis dans l’aire d’influence du centre-ville. Près de la moitié des 30,9 M\$ a été consacrée aux abords du lac des Nations. Bien que la réalisation de ce projet sherbrookoïse majeur et, plus globalement la requalification des berges des rivières ceinturant le centre-ville, apparaissent comme des investissements structurants pour ce territoire comme pour l’ensemble de la ville, leurs impacts pour la revitalisation du centre-ville ne sont pas évidents à considérer. En effet, le projet Cité des rivières apparaît davantage comme un projet en soi, générant des retombées directes (investissements autres que municipaux, et notamment privés) sur ses environs immédiats (voir notamment les projets immobiliers récemment réalisés autour du lac) sans nécessairement avoir d’effets plus larges sur l’amélioration du cadre de vie ou de l’image du centre-ville.

Le reste des investissements municipaux, soit environ 60 M\$, a été consacré à peu près également aux infrastructures, à l’urbanisme et aux autres interventions. En matière d’urbanisme, plus de la moitié des 20,5 M\$ investis l’a été pour des programmes (programme d’aide à la rénovation des immeubles et locaux commerciaux, Programme Opération Commerce ou POC, contribution municipale à des programmes de logements sociaux et au programme Rénovation-Québec, etc.). Le reste a été affecté au développement du centre-ville (réaménagement de rues, programmes de subventions pour l’implantation de nouveaux commerces, etc.) et à la mise en valeur du territoire (Programme de revitalisation des vieux-quartiers ou PRVQ impliquant le recyclage de bâtiments, des rénovations résidentielles, l’aménagement d’espaces verts, etc.).

Plus de 55% des 17,5 M\$ dédiées aux infrastructures ont été investis dans l’entretien majeur des réseaux d’égouts et d’aqueduc, la réfection des ponts, tunnels et viaducs, les mesures d’amélioration de la circulation ou encore les stationnements publics. Ainsi, la majorité des investissements dédiés aux infrastructures ont été attribué à des interventions « peu ou pas visibles », investissements certes nécessaires mais sans réelle valeur ajoutée pour la revitalisation du centre-ville. De l’ensemble des investissements dédiés aux infrastructures sur une période de 10 ans, 7,7 M\$ ont été consacrés à l’entretien majeur, aux modifications géométriques des rues (réaménagement de terre-plein, etc.), ainsi qu’aux trottoirs et passages pour piétons; interventions pouvant être visuellement repérables et participer ainsi à la transformation concrète des espaces urbains. Si l’on exclut l’entretien majeur et les modifications géométriques des rues, pouvant se limiter à des interventions purement techniques, ce sont seulement 280 000\$ sur 10 ans qui ont été investis dans la réfection des trottoirs et des passages pour piétons, soit 1,6% de l’ensemble des investissements dédiés, entre 1999 et 2010, aux infrastructures dans l’aire d’influence du centre-ville.

La valeur déclarée des travaux ayant nécessité la délivrance d’un permis se chiffre plus de 20 M\$. Ces sommes ont notamment été consacrées à la construction, la rénovation ou encore l’agrandissement de bâtiments ou d’équipements publics (centres culturels, équipements sportifs, etc.).

GRAPHIQUE 18
INVESTISSEMENTS MUNICIPAUX DANS L'AIRe D'INFLUENCE DU CENTRE-VILLE ENTRE 1999 ET 2010

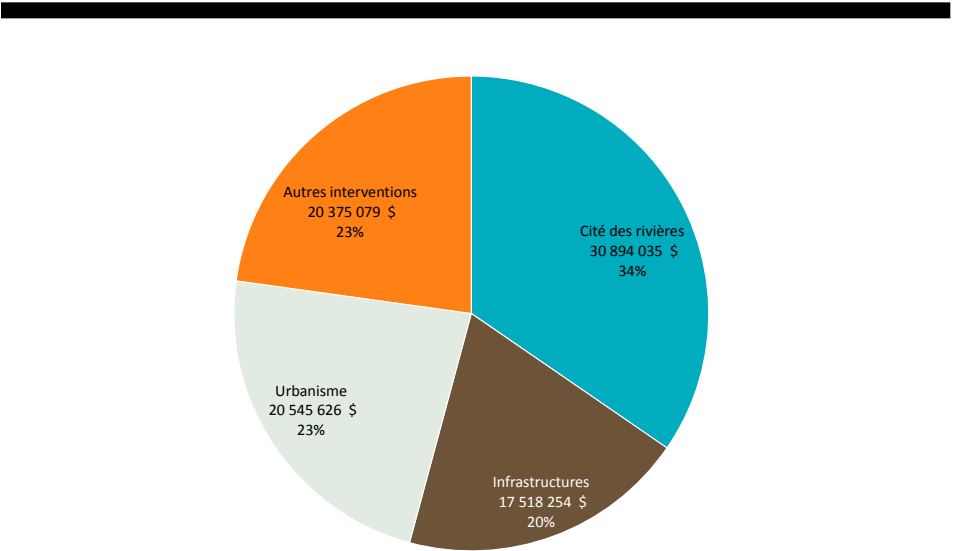


TABLEAU 7
INVESTISSEMENTS MUNICIPAUX DANS L'AIRe D'INFLUENCE DU CENTRE-VILLE ENTRE 1999 ET 2010

Investissement - Ville de Sherbrooke - 1999-2010	ITD dép. totales (\$)	Pondération (%)
Cité des rivières	30 894 035	34,6
Cité des rivières	30 894 035	
Tour du lac	15 016 036	
Gorge rivière Magog	6 198 603	
Acquisitions	5 578 730	
Enveloppe	20 000	
Travaux environnementaux	18 097	
Divers	4 062 568	
Infrastructures	17 518 254	19,6
Aqueduc	1 003 777	0,06
Entretien majeur des réseaux	1 003 777	0,06
Égouts	322 792	0,02
Entretien majeur des réseaux	306 262	0,02
Divers	16 529	0,00
Voirie	16 191 685	0,92
Ponts, tunnels et viaducs	5 307 041	0,30
Modifications géométriques	3 852 708	0,22
Entretien majeur des rues	3 605 216	0,21
Circulation	1 613 398	0,09
Stationnements publics	1 480 774	0,08
Trottoirs et passages pour piétons	279 829	0,02
Divers	52 719	0,00
Urbanisme	20 545 626	23,0
Urbanisme	20 545 626	
Programmes	13 129 827	
Développement du centre-ville	4 818 635	
Mise en valeur du territoire	2 013 194	
Divers	583 970	
Autres interventions (valeur déclarée des permis)	20 375 079	22,8
TOTAL	89 332 993	100,0

a. Évolution des investissements municipaux réalisés dans l'aire d'influence du centre-ville entre 1999 et 2010

Sur les 89 M\$ investis par la Ville de Sherbrooke entre 1999 et 2010, l'année 2003 se distingue particulièrement, avec des investissements majeurs, principalement affectés au projet Cité des rivières et en urbanisme. L'année 2006 est celle enregistrant les plus forts investissements municipaux de la dernière décennie réalisés dans l'aire d'influence du centre-ville. Ces investissements comprennent notamment les montants immobilisés pour la réalisation du Centre des arts de la scène Jean-Besré (3,7 M\$) et du projet du marché de la gare (1,2 M\$). Précisons que les montants dédiés à l'agrandissement du Centre multisports Eugène-Lalonde (7,5 M\$ soit plus du tiers de l'ensemble) sont également inclus dans les investissements municipaux réalisés en 2006 dans l'aire d'influence du centre- ville, bien que la localisation de cet équipement (rue du Cégep) soit relativement éloignée du périmètre strict du centre- ville.

À ce propos, il est intéressant de noter que les investissements municipaux les plus importants de la dernière décennie n'ont pas été réalisés au cœur même du centre-ville de Sherbrooke, mais à sa périphérie.

b. Comparaison des investissements municipaux consentis dans l'aire d'influence du centre-ville comparativement à ceux réalisés dans l'ensemble de la ville de Sherbrooke entre 1999 et 2010

Entre 1999 et 2010, la Ville de Sherbrooke a consacré près de 262 M\$ sur l'ensemble de son territoire en infrastructures, urbanisme et dans le projet Cité des rivières. Avec près de 69 M\$, l'aire d'influence du centre-ville comptait pour 27% de ces investissements.

Précisons que les investissements municipaux de types « autres interventions » ont été exclus de cet exercice, en raison de la non transmission de ces informations à l'échelle de l'ensemble du territoire municipal. Rappelons toutefois que ces derniers comptaient pour environ 20 M\$.

TABLEAU 8
ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS MUNICIPAUX DANS L'AIRe D'INFLUENCE DU CENTRe-VILLE ENTRE 1999 ET 2010

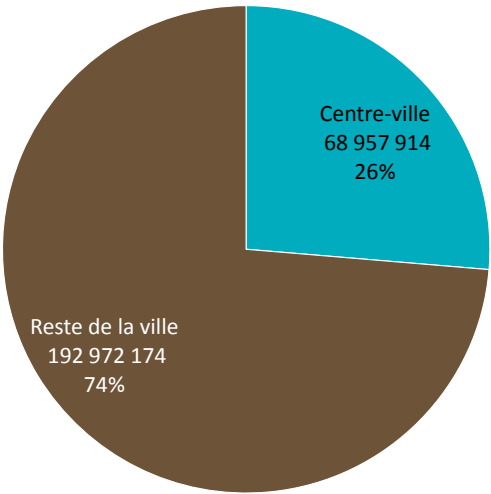
Années	Cité des rivières	Infrastructures	Urbanisme	Sous-total	Permis de construction municipaux (valeur déclarée)	Total
1999		911 962	1 350 318	2 262 280	392 000	2 654 280
2000		2 092 855	891 564	2 984 419	132 814	3 117 233
2001	4 682 523	612 881	2 460 224	7 755 628	378 500	8 134 128
2002	1 538 992	1 242 838	4 303 405	7 085 234	884 000	7 969 234
2003	6 897 720	161 960	4 560 211	11 619 891	573 000	12 192 891
2004	2 666 867	611 298	852 724	4 130 889	76 000	4 206 889
2005	4 372 652	1 453 739	3 888 288	9 714 679	348 000	10 062 679
2006	6 084 219	1 895 768	1 053 813	9 033 801	12 381 000	21 414 801
2007	1 736 344	235 866		1 972 210	525 001	2 497 211
2008	1 522 473	4 058 663	374 666	5 955 801	1 253 001	7 208 802
2009	912 093		241 939	1 154 032	1 461 761	2 615 793
2010	480 153	4 240 424	568 473	5 289 050	1 970 002	7 259 052
Total général	30 894 035	17 518 254	20 545 626	68 957 914	20 375 079	89 332 993
Proportion	35%	20%	23%	77%	23%	100%

TABLEAU 9
ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS MUNICIPAUX DANS L'ENSEMBLE DE LA VILLE DE SHERBROOKE 1999 ET 2010

Années	Centre-ville				Reste de la ville				Ensemble de la ville
	Cité des rivières	Infrastructures	Urbanisme	Sous-total	Cité des rivières	Infrastructures	Urbanisme	Sous-total	Total général
1999		911 962	1 350 318	2 262 280	-	3 305 698	97 756	3 403 453	5 665 733
2000		2 092 855	891 564	2 984 419	-	3 274 364	67 724	3 342 088	6 326 507
2001	4 682 523	612 881	2 460 224	7 755 628	-	10 468 131	63 331	10 531 462	18 287 090
2002	1 538 992	1 242 838	4 303 405	7 085 234	242 050	10 292 478	-	10 534 528	17 619 762
2003	6 897 720	161 960	4 560 211	11 619 891	-	19 130 639	1 286 148	20 416 787	32 036 677
2004	2 666 867	611 298	852 724	4 130 889	-	13 526 870	277 928	13 804 798	17 935 688
2005	4 372 652	1 453 739	3 888 288	9 714 679	-	20 997 973	363 764	21 361 737	31 076 416
2006	6 084 219	1 895 768	1 053 813	9 033 801	-	24 026 180	357 358	24 383 538	33 417 339
2007	1 736 344	235 866		1 972 210	324 755	22 653 502	2 745 568	25 723 825	27 696 035
2008	1 522 473	4 058 663	374 666	5 955 801	75 000	21 278 025	5 327 303	26 680 328	32 636 129
2009	912 093		241 939	1 154 032	75 000	13 646 516	3 909 439	17 630 955	18 784 987
2010	480 153	4 240 424	568 473	5 289 050	-	12 786 070	2 372 604	15 158 675	20 447 724
1999-2010	30 894 035	17 518 254	20 545 626	68 957 914	716 805	175 386 446	16 868 924	192 972 174	261 930 089

L'analyse annuelle des résultats permet de constater l'augmentation des investissements municipaux dès 2001, et plus encore entre 2003 et 2008. Jusqu'en 2002, l'aire d'influence du centre-ville s'est vu attribuer près de 50% des investissements consacrés par la Ville de Sherbrooke à la réalisation des travaux municipaux. Au cours des années suivantes, ces investissements ont été davantage consentis sur le reste du territoire municipal; la part de l'aire d'influence du centre-ville ayant été réduite à une proportion variant entre 6% et 25%.

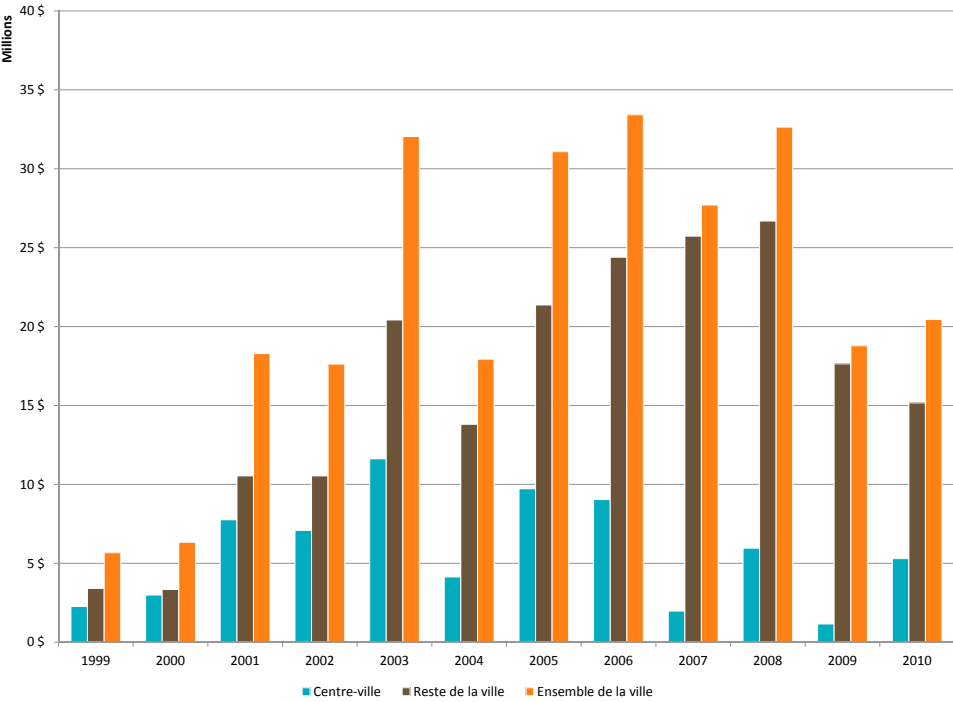
GRAPHIQUE 19
INVESTISSEMENTS MUNICIPAUX ENTRE 1999 ET 2010 (SANS LES AUTRES INTERVENTIONS AU CENTRE-VILLE)



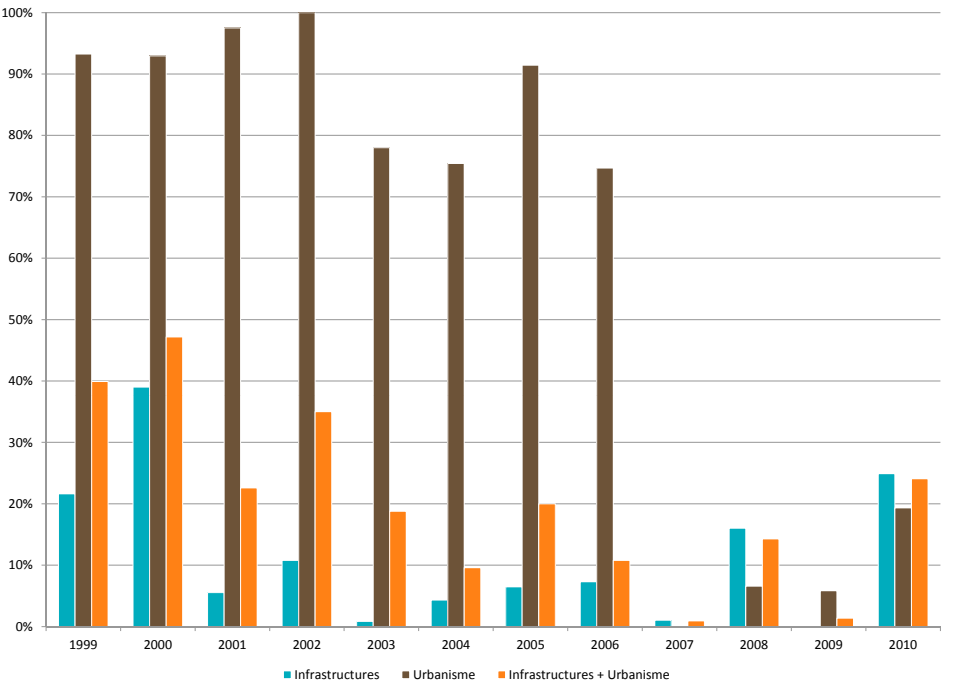
La répartition des investissements municipaux réalisés dans l'aire d'influence du centre-ville révèle, qu'entre 1999 et 2006, ce territoire a accaparé une part importante des investissements de la Ville de Sherbrooke en matière d'urbanisme (plus de 70%). Se maintenant à un niveau équivalent, les investissements municipaux en urbanisme ont ensuite été davantage effectués ailleurs qu'au centre-ville ou dans son aire d'influence. Concernant les investissements liés aux infrastructures, l'aire d'influence du centre-ville a obtenu une part plus modeste des budgets municipaux. L'année 2000 a été une année record pour l'aire d'influence du centre-ville; près de 40% de tous les investissements liés aux infrastructures à l'échelle de la ville y ayant été effectués.

C'est au cours de cette même année que la rue Wellington a été réaménagée de la rue King Ouest à la rue Aberdeen. Des travaux ont également été effectués sur le pont Saint-François (réfection) et sur la rue King Ouest (géométrie). Les années suivantes, le centre-ville et son aire d'influence ont obtenu environ 10% des investissements municipaux en matière d'infrastructures. En 2010, avec la réfection du pont Montcalm (projet de près de 3 M\$), l'aire d'influence du centre-ville représentait près de 25% des investissements municipaux.

GRAPHIQUE 20
INVESTISSEMENTS MUNICIPAUX PAR ANNÉE ENTRE 1999 ET 2010 (SANS LES « AUTRES INTERVENTIONS » AU CENTRE-VILLE)



GRAPHIQUE 21
PART DE L'AIRE D'INFLUENCE DU CENTRE-VILLE DES INVESTISSEMENTS MUNICIPAUX PAR CATÉGORIE, ENTRE 1999 ET 2010



L'étude purement quantitative des investissements municipaux ne permet pas de fournir des réponses précises aux questions permettant d'expliquer les raisons pour lesquelles certains projets municipaux semblent avoir eu une incidence réelle sur la dynamisation du milieu où ils prennent place alors que les retombées d'autres projets, elles, se font toujours attendre. Pour cela, il convient de porter une attention plus particulière à la destination et à l'utilisation des sommes investies dans le cadre des travaux municipaux.

Les investissements réalisés au cours de cette période ont été passés en revue de sorte à identifier s'ils avaient été faits dans le cadre d'un projet particulier ou s'il s'agissait d'interventions ponctuelles. De cet exercice, neuf grands projets notables ont pu être identifiés. Si jusqu'à maintenant les investissements relatifs au projet du Marché de la gare étaient regroupés au sein du grand projet Cité des rivières, ils en ont, ici, été dissociés pour permettre une meilleure appréciation de ce projet de requalification d'une ancienne gare et de ses retombées en termes d'investissements autre que municipaux. En plus des projets Cité des rivières et Marché de la gare, sept autres projets ont été identifiés. Ils portent tous sur des rues du centre-ville ou de son aire d'influence.

Au cours de la période de référence, la Ville de Sherbrooke a également procédé à la réfection de différents ponts. Le pont Montcalm est un bon exemple. Considérant leur localisation particulière et l’absence relative de milieu bâti à leurs abords, les sommes consenties à la réfection des ponts n’ont pas été attribuées au projet de la rue à laquelle ils se connectent (la rue King Ouest dans le cas du pont Montcalm ou la rue King Est dans le cas du pont Aylmer). Ces investissements, en travaux de voirie, apparaissent plutôt dans la catégorie « Autres projets de travaux municipaux » avec le reste des interventions municipales plus isolées ou ponctuelles (réparations de bris d’aqueduc, remplacement de portions de trottoirs abîmés, etc.). Font toutefois exceptions, les sommes favorisant l’intégration du pont Montcalm au circuit du lac des Nations (concept d’éclairage, aménagements paysagers particuliers, sentiers piétons, etc.) qui ont alors été attribuées au projet « Cité des rivières ».

Les investissements municipaux ont également été caractérisés selon leur utilisation grâce à une classification permettant une meilleure appréciation du type d’intervention et de son potentiel à susciter un impact dans le paysage urbain. Ainsi, huit catégories ont été élaborées :

Acquisition de terrains

Cette catégorie regroupe les investissements réalisés ayant permis l’acquisition d’une propriété (terrain et/ou bâtiment).

Animation urbaine

Se retrouvent regroupées dans la catégorie, toutes les sommes consenties pour la tenue de spectacles, les structures d’accueil et d’animation.

Développement économique/socioéconomique

Cette catégorie regroupe les sommes ayant été attribuées pour l’ensemble des programmes de subvention à l’établissement de nouveaux commerces, les programmes d’aide à la construction de logements sociaux, le programme opération commerces ainsi que le programme de mise en valeur des terrains industriels.

Domaine public visible

Cette catégorie regroupe, entre autres, tous les investissements qui ont eu un impact sur le paysage urbain : les efforts d’embellissement, l’aménagement de passerelles et de sentiers piétonniers et cyclables, les projets de murales, les panneaux d’interprétation, les modifications de trottoirs, le resurfacement de rues, les installations de mobilier urbain.

Infrastructures souterraines

Se retrouvent regroupées dans les investissements en matière d’infrastructures souterraines le remplacement, le gainage et autres travaux de réfection des conduites d’égouts et d’aqueduc.

Programmes de rénovation

Cette catégorie rassemble les sommes consenties, à titre de participation municipale,

aux différents programmes de subventions à la rénovation résidentielle.

Voirie

Cette catégorie regroupe les investissements portant sur des travaux de réfection routière (incluant celle des ponts), des modifications à la géométrie des rues ou à des feux de signalisation ainsi que des travaux d’inspection sur des ouvrages de voirie.

Autres

Se retrouvent regroupées dans la catégorie « Autres » toutes les sommes allouées pour les études, les plans concepts, les honoraires préliminaires et les autres exercices de planification.

Préalablement à l’analyse des résultats, certaines mises en garde méritent d’être formulées compte tenu du format reçu des données relatives aux investissements municipaux. La caractérisation de chaque dépense d’investissement a été faite au mieux de la description fournie dans les registres des travaux municipaux. Elle a ensuite été validée auprès des services de la planification et du développement urbain et des infrastructures de transport et de la construction de la Ville de Sherbrooke. Par ailleurs, les informations qui nous ont été transmises relativement aux dépenses effectuées dans le cadre d’un projet pourraient dissimuler certains investissements qui ont pu être attribués à une autre catégorie que celles où elles auraient normalement dû être comptabilisées. À titre d’exemple, des travaux de modification à la géométrie d’une rue (voirie) pourraient comprendre l’installation de nouveaux éléments de mobilier urbain (domaine public visible), mais sans qu’il n’en soit fait mention, gonflant du coup la proportion des investissements consacrée à la « voirie » et diminuant celle relative à la catégorie « domaine public visible ». Certains travaux pourraient donc gagner à être plus détaillés, mais il ne nous a pas été possible d’effectuer cet exercice à partir des données qui nous ont été transmises. Nous estimons néanmoins que les résultats présentés ici dressent un premier portrait réaliste du détail des projets de travaux municipaux.

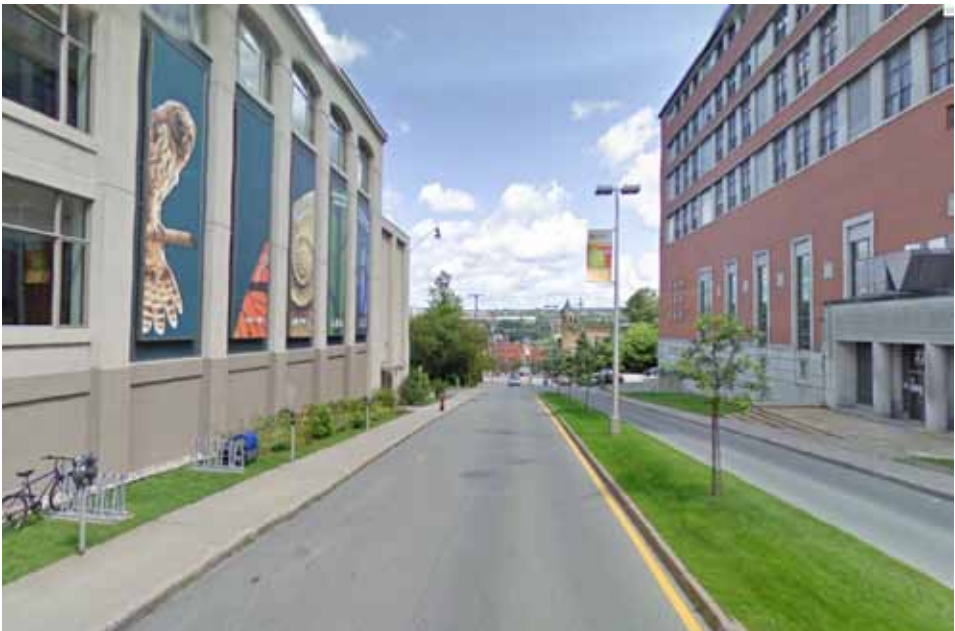
Les graphiques suivants présentent les principaux projets de travaux municipaux de la Ville de Sherbrooke pour la période de référence 1999-2010. Ils illustrent également la nature et l’ampleur des investissements effectués dans le cadre de chaque projet, puisque les impacts sur le milieu environnant sont susceptibles de différer selon l’utilisation qui est faite des sommes investies.

Des neuf grands projets de travaux municipaux, certains se distinguent davantage que d’autres. Ceux de la Cité des rivières, du Marché de la gare et de la rue Dépôt comptent une bonne diversification des investissements avec des proportions appréciables d’argent investi dans les efforts de planification et de conception. La moitié des sommes consacrées au projet Cité des rivières a été affectée à l’animation urbaine et au domaine public visible, ce qui pourrait expliquer l’importance de ce projet et son impact dans le paysage urbain sherbrookoïse. Fait à souligner, l’hôtel Times, un projet de 10 M\$, s’est ouvert en 2010 à l’angle des rues Belvédère Sud et King Ouest, à proximité du lac des Nations, du pont Montcalm et du Marché de la gare. Profitant de vues sur le lac des Nations, d’autres projets résidentiels privés de moins de 3,5 M\$ ont également

vu le jour sur la rue King Ouest, mais à l’extérieur du centre-ville tel que défini dans la présente étude.

Par ailleurs, compte tenu de la proximité de la voie ferrée et de la zone inondable de la rivière Saint-François, les retombées découlant de la revitalisation de la rue Dépôt peuvent plus difficilement se refléter au niveau des investissements autres que municipaux. Il faut néanmoins voir les bénéfices de ce projet en termes de mise en valeur et de renforcement du caractère attractif du centre-ville.

Les travaux réalisés sur la rue Frontenac comptent également une part appréciable d’interventions sur le domaine public visible. Entre les rues Goodhue et Dufferin, les travaux ont permis l’aménagement d’un terre plein végétalisé, la plantation d’arbres et l’installation de bancs publics; des travaux ayant un impact positif sur ce milieu. Un



Rue Frontenac

coup d’œil rapide au plan des projets d’investissements majeurs permet de constater qu’un bâtiment situé sur ce tronçon de rue a été recyclé à fins résidentielles au début des années 2000; un projet d’investissement privé de 5,5 M\$.

En revanche, plus de 90 % des sommes investies sur la rue Wellington Sud ont servi à des travaux de voirie. Le revêtement de la chaussée y est distinct (en pavé uni), toutefois une faible part de l’enveloppe budgétaire affectée aux travaux effectués sur cette voie de circulation semble avoir été consacrée aux plantations ou à l’aménagement de murales, par exemple. Les retombées en termes d’investissements autres que municipaux y semblent par ailleurs limitées, ne serait-ce qu’en comparaison avec le dynamisme de

1. L’absence des travaux effectués sur la rue Wellington Nord est due au fait que les interventions sur cette rue sont antérieures à 1999 et ne sont donc pas comprises dans la période de référence.



Rue Wellington Sud

la rue Wellington Nord. Le Centre des arts de la scène Jean-Besré, un projet municipal de plus de 3,6 M\$, a bel et bien été construit aux abords de la rue Wellington Sud (à l'angle de la rue Aberdeen), mais encore aucun projet d'investissement privé de plus de 3,5 M\$ n'y a encore vu le jour¹.

Le projet de la rue Montréal présente un portrait atypique avec des investissements presque exclusivement consacrés aux infrastructures souterraines. Cela semble être attribuable au fait que la période étudiée couvrait les années 1999 à 2010, ne permettant de compiler que le début des travaux amorcés en 2010. Les autres travaux en cours ou à venir (voirie, pavage, etc.) sont subséquents à la période étudiée.

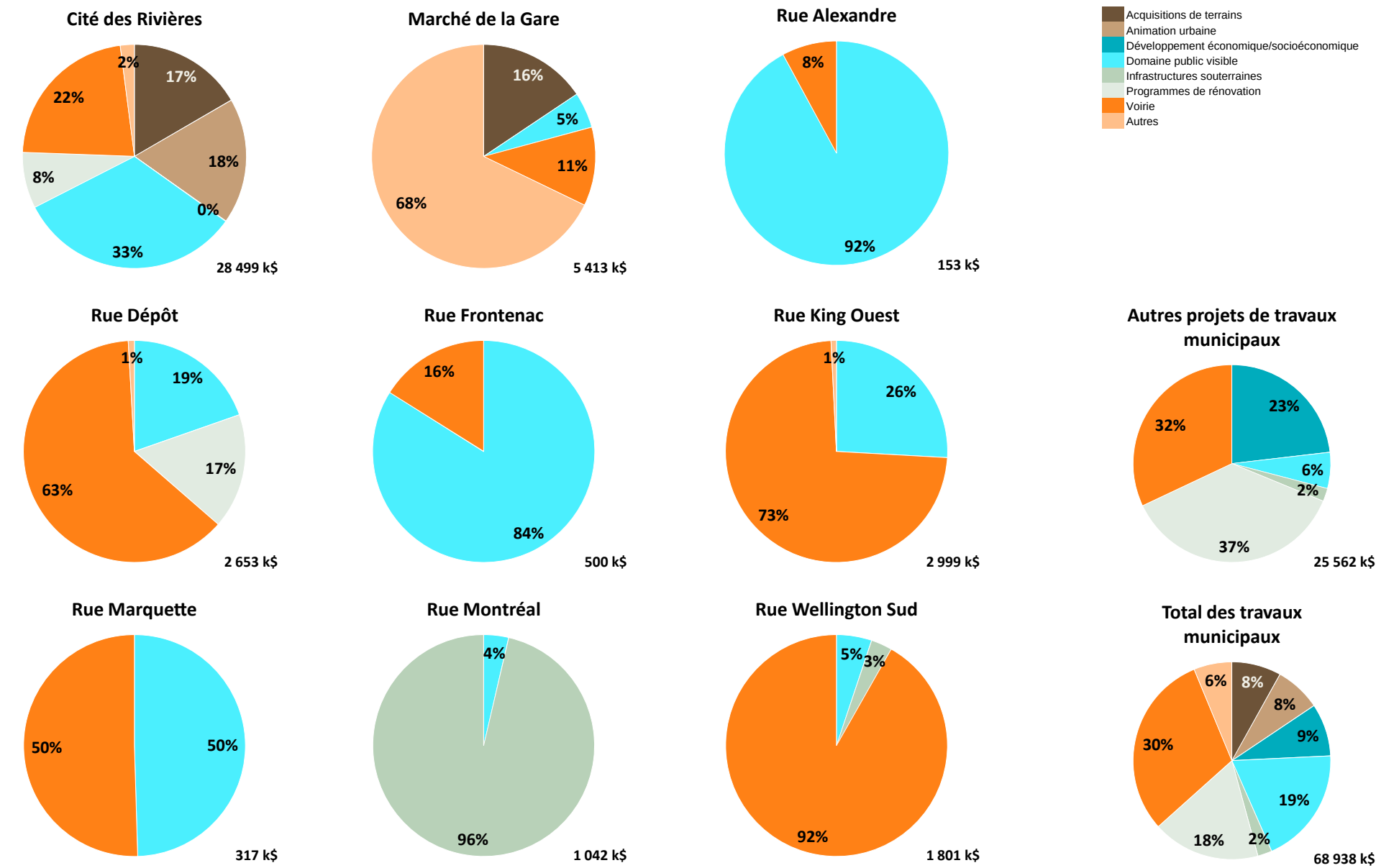
Les projets municipaux ayant bénéficié de parts importantes d'investissements sur le domaine public visible et l'animation urbaine semblent donc les plus susceptibles de générer des retombées en termes d'investissements autres que municipaux. Les investissements aux abords du lac des Nations et au Marché de la gare et le projet de l'hôtel Times ou ceux sur la rue Frontenac et le recyclage d'un bâtiment à des fins résidentielles en sont de bons exemples.

Aussi, faut-il voir si le milieu limitrophe des sites d'intervention est disposé à profiter des travaux municipaux. L'exemple de la rue Dépôt a été donné où la proximité d'une emprise de voie ferrée et d'une zone inondable constituent des contraintes majeures à la construction de nouveaux bâtiments où il faut plutôt rechercher les bénéfices en termes d'amélioration à l'attractivité du centre-ville.

L'analyse montre également (à la section suivante) qu'entre 1999 et 2010, 73 % des investissements autres que municipaux sur le cadre bâti ont servi à des travaux d'agrandissement ou de rénovation. Il s'agit d'une force de changement non négligeable sur le centre-ville qu'il pourrait être intéressant de canaliser aux moyens de projets de travaux municipaux. En conséquence, la priorisation de travaux devra considérer le potentiel associé à la proximité de milieux construits propices à un redéveloppement.

Par ailleurs, l'affectation des sommes de l'ensemble des travaux municipaux effectués entre 1999 et 2010 dans l'aire d'influence du centre-ville est relativement homogène. Le projet de la rue Wellington Sud ne semble pas avoir profité d'une telle équité avec les résultats que l'on constate aujourd'hui. Si l'objectif est de maximiser les retombées des projets de travaux municipaux en termes d'investissements autres que municipaux, il serait probablement souhaitable de veiller à ce que les projets comptent une part notable d'investissements dans l'animation urbaine et le domaine public visible.

GRAPHIQUE 22
DÉTAILS DES PRINCIPAUX PROJETS DE TRAVAUX MUNICIPAUX DE LA VILLE DE SHERBROOKE ENTRE 1999 ET 2010



2.4.3 Investissements autres que municipaux

Concernant l’analyse des investissements autres que municipaux réalisés dans l’aire d’influence du centre-ville au cours de la dernière décennie, quelques réserves doivent être apportées quant aux conclusions à donner. En effet, certains investissements enregistrés dans l’aire d’influence du centre-ville sont considérables et exercent une influence significative sur les résultats présentés. Ainsi, au cours de la période étudiée, 42,6 M\$, soit près de 40% des investissements réalisés entre 1999 et 2010 par les institutions et autres organismes gouvernementaux dans l’aire d’influence du centre-ville et 15% de l’ensemble des investissements autres que municipaux consentis sur ce même territoire au cours de la dernière décennie, ont été investis dans l’Hôtel-Dieu du Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke (CHUS), situé sur la rue Bowen Sud. Ces investissements ont été affectés à des travaux de rénovation, d’agrandissement ou encore de construction de nouvelles ailes. Bien que ces sommes puissent avoir un impact positif sur la dynamique de la ville en général, il nous semble toutefois évident de les considérer comme indépendantes de tout effort municipal direct de revitalisation du centre-ville.

a. Par secteurs d’activités

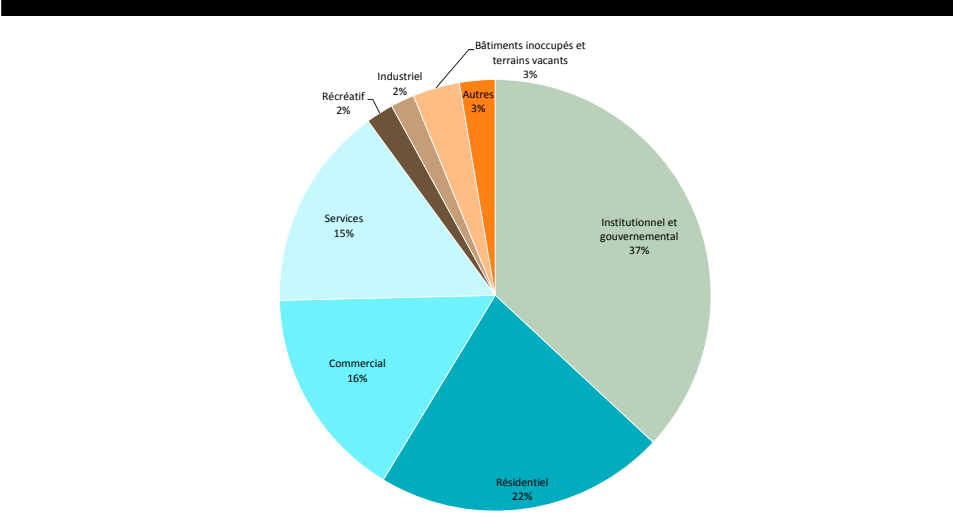
De 1999 à 2010, plus du tiers des investissements autres que municipaux réalisés dans l’aire d’influence du centre-ville de Sherbrooke sont attribuables aux institutions publiques et autres entités gouvernementales, représentant sur l’ensemble de la période 108 M\$ (soit 36,9 % de l’ensemble des investissements autres que municipaux).

Le domaine privé représente ainsi 63,1% des investissements autres que municipaux depuis 1999. Parmi les investissements privés, le secteur « résidentiel » cumule, pour l’ensemble de la période, 63 M\$ dans l’aire d’influence du centre-ville. Il s’agit du plus fort taux d’investissement avec 34,5 % des investissements privés (ou 22 % de des investissements autres que municipaux). Avec plus de 45 M\$ chacun, le secteur « commercial » et celui des « services » compte pour 25% chacun des sommes privées investies dans l’aire d’influence du centre-ville au cours de la période d’étude (ou 15 % de l’ensemble des sommes autres que municipales).

TABLEAU 10
RÉPARTITION PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS DES INVESTISSEMENTS AUTRES QUE MUNICIPAUX DANS L'AIRE D'INFLUENCE DU CENTRE-VILLE ENTRE 1999 ET 2010

Secteurs d'activités	Valeurs déclarées des travaux	
	Sommes (\$)	Proportion (%)
Institutionnel et gouvernemental	108 408 541	36,9
Institutionnel et gouvernemental	108 408 541	36,9
Privés	185 127 828	63,1
Résidentiel	63 839 631	21,7
Commercial	46 813 038	15,9
Services	45 018 588	15,3
Récréatif	6 082 120	2,1
Industriel	5 201 071	1,8
Bâtiments inoccupés et terrains vacants	10 345 726	3,5
Autres	7 827 654	2,7
Total général	293 536 369	100,0

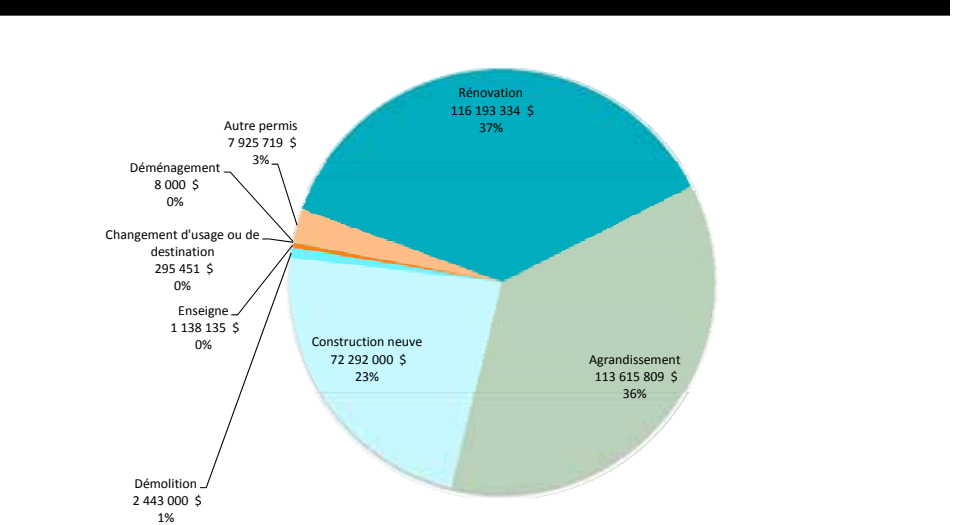
GRAPHIQUE 23
RÉPARTITION PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS DES INVESTISSEMENTS AUTRES QUE MUNICIPAUX DANS L'AIRE D'INFLUENCE DU CENTRE-VILLE ENTRE 1999 ET 2010



b. Par types d’interventions

Environ 75% des investissements autres que municipaux réalisés dans l’aire d’influence du centre-ville de 1999 à 2010 ont été attribués à des interventions sur l’existant (rénovation ou agrandissement) pour un montant total de 229 M\$. Les constructions neuves représentent 23% (72 M\$) de l’ensemble des investissements autres que municipaux réalisés pendant cette même période.

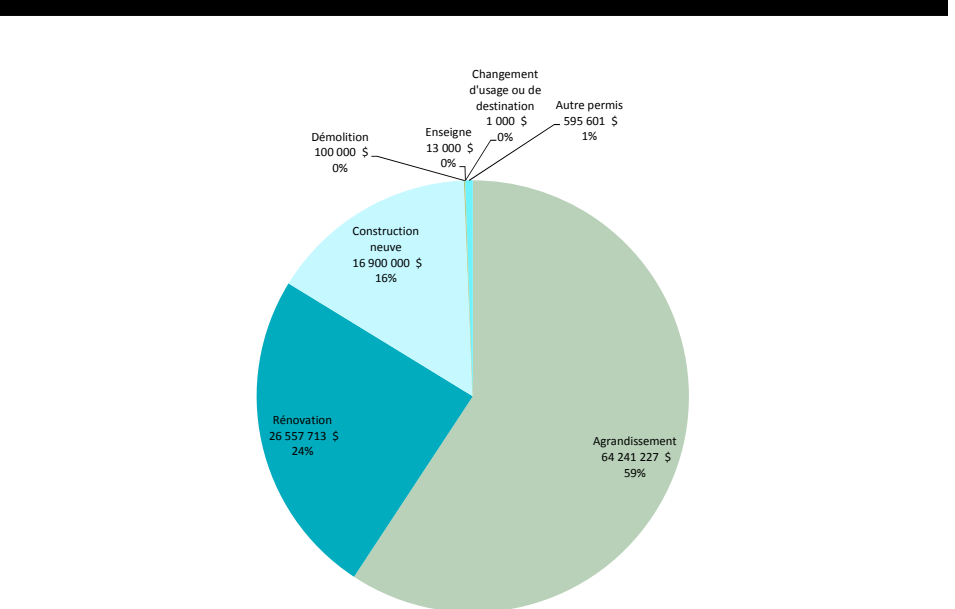
GRAPHIQUE 24
RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS AUTRES QUE MUNICIPAUX PAR TYPE DANS L'AIRE D'INFLUENCE DU CENTRE-VILLE ENTRE 1999 ET 2010



Plus de la moitié des investissements institutionnels et gouvernementaux ont servi à des travaux d’agrandissement (soit 64 M\$). À lui seul, le CHUS a investi près de 38 M\$ pour l’agrandissement de l’hôpital Hôtel-Dieu. Des travaux similaires ont été réalisés à l’hôpital Saint-Vincent, centre de réadaptation de la rue King Est, pour un montant de 23 M\$.

L’Hôtel-Dieu du CHUS est également responsable de 16,5 M\$ des 26 M\$ investis en rénovation par des institutions et des organismes gouvernementaux dans l’aire d’influence du centre-ville entre 1999 et 2010.

GRAPHIQUE 25
RÉPARTITION PAR TYPES D'INTERVENTIONS DES INVESTISSEMENTS GOUVERNEMENTAUX ET INSTITUTIONNELS DANS L'AIRE D'INFLUENCE DU CENTRE-VILLE ENTRE 1999 ET 2010



GRAPHIQUE 26
RÉPARTITION PAR TYPES D'INTERVENTIONS DES INVESTISSEMENTS PRIVÉS DANS
L'AIRE D'INFLUENCE DU CENTRE-VILLE ENTRE 1999 ET 2010

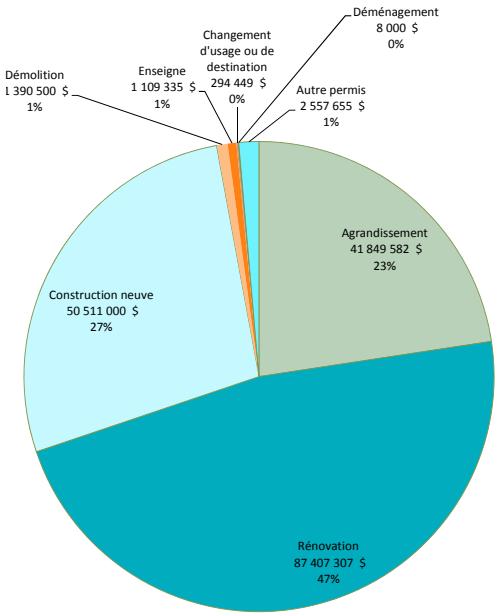


TABLEAU 11
TOTAL DES INVESTISSEMENTS AUTRES QUE MUNICIPAUX DANS L'AIRE D'INFLUENCE
DU CENTRE-VILLE PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS ET TYPES D'INTERVENTIONS ENTRE
1999 ET 2010

Valeurs	
Étiquettes de lignes	
Somme de Valeur déclarée des travaux	Nombre de Valeur déclarée des travaux
Institutionnel et gouvernemental	108 408 541 \$ 108
Institutionnel et gouvernemental	108 408 541 \$ 108
Agrandissement	64 241 227 \$ 8
Construction neuve	16 900 000 \$ 3
Rénovation	26 557 713 \$ 80
Changement d'usage ou de destination	1 000 \$ 1
Démolition	100 000 \$ 1
Enseigne	13 000 \$ 3
Autre permis	595 601 \$ 12
Privés	185 127 828 \$ 2 066
Autres	7 827 654 \$ 39
Construction neuve	7 140 000 \$ 5
Rénovation	534 654 \$ 22
Enseigne	105 000 \$ 8
Autre permis	48 000 \$ 4
Bâtiment inoccupé et terrain vacant	10 345 726 \$ 48
Construction neuve	691 000 \$ 3
Rénovation	9 228 776 \$ 19
Changement d'usage ou de destination	500 \$ 1
Déménagement	8 000 \$ 1
Démolition	180 000 \$ 10
Enseigne	32 700 \$ 4
Autre permis	204 750 \$ 10
Commercial	46 813 038 \$ 459
Agrandissement	10 652 082 \$ 15
Construction neuve	15 475 000 \$ 4
Rénovation	18 944 764 \$ 263
Changement d'usage ou de destination	28 941 \$ 33
Démolition	613 000 \$ 7
Enseigne	469 321 \$ 103
Autre permis	629 930 \$ 34
Industriel	5 201 071 \$ 29
Agrandissement	1 800 000 \$ 1
Construction neuve	1 800 000 \$ 1
Rénovation	1 444 800 \$ 14
Démolition	110 000 \$ 3
Enseigne	16 270 \$ 6
Autre permis	30 001 \$ 4
Récréatif	6 082 120 \$ 33
Agrandissement	450 000 \$ 1
Rénovation	5 543 800 \$ 25
Changement d'usage ou de destination	1 000 \$ 1
Enseigne	16 000 \$ 3
Autre permis	71 320 \$ 3
Résidentiel	63 839 631 \$ 1 101
Agrandissement	20 020 500 \$ 43
Construction neuve	18 955 000 \$ 19
Rénovation	23 249 068 \$ 746
Changement d'usage ou de destination	92 304 \$ 12
Démolition	388 500 \$ 20
Enseigne	25 160 \$ 17
Autre permis	1 109 099 \$ 244
Services	45 018 588 \$ 357
Agrandissement	8 927 000 \$ 15
Construction neuve	6 450 000 \$ 3
Rénovation	28 461 445 \$ 218
Changement d'usage ou de destination	171 704 \$ 9
Démolition	99 000 \$ 2
Enseigne	444 884 \$ 79
Autre permis	464 555 \$ 31
Total général	293 536 369 \$ 2 174

2.4.4 Comparaison de l'évolution des investissements municipaux et autres que municipaux dans l'aire d'influence du centre-ville de 1999 à 2010

Au terme de la période 1999-2010, la Ville de Sherbrooke a réalisé des investissements de plus de 89 M\$ dans l'aire d'influence du centre-ville; les investissements autres que municipaux y étant trois fois plus importants avec 293 M\$.

Plus précisément, concernant les investissements municipaux, deux années se distinguent particulièrement : 2003 et 2006. Comme précité, 2003 a, en effet, été une année record en termes d'investissements, principalement attribuables au projet Cité des rivières et aux programmes lié à l'urbanisme. En 2006, le volume des investissements municipaux est imputable aux travaux d'agrandissement du complexe sportif Eugène-Lalonde, à la construction d'un centre culturel Jean-Besré et enfin, à la transformation de l'ancienne gare du Canadien Pacifique en marché public.

Concernant les investissements autres que municipaux, l'année 2006 a également été une année d'investissements massifs. Ceux-ci sont toutefois principalement attribuables aux travaux d'agrandissement du CHUS (37,5 M\$); tout comme en 2009 où les importants travaux de rénovation de l'hôpital (12,4 M\$) impactent considérablement le volume des investissements institutionnels et gouvernementaux réalisés cette année. De manière moins structurante toutefois, l'année 2001 se distingue également des autres années concernant les investissements autres que municipaux (38 M\$), en raison de l'agrandissement du centre de réadaptation public situé sur la rue King Est (23 M\$). Toujours en 2001, on compte également trois projets dépassant le million de dollars dont la construction du supermarché Maxi sur la rue des Grandes-Fourches Sud, un investissement de 5 M\$.

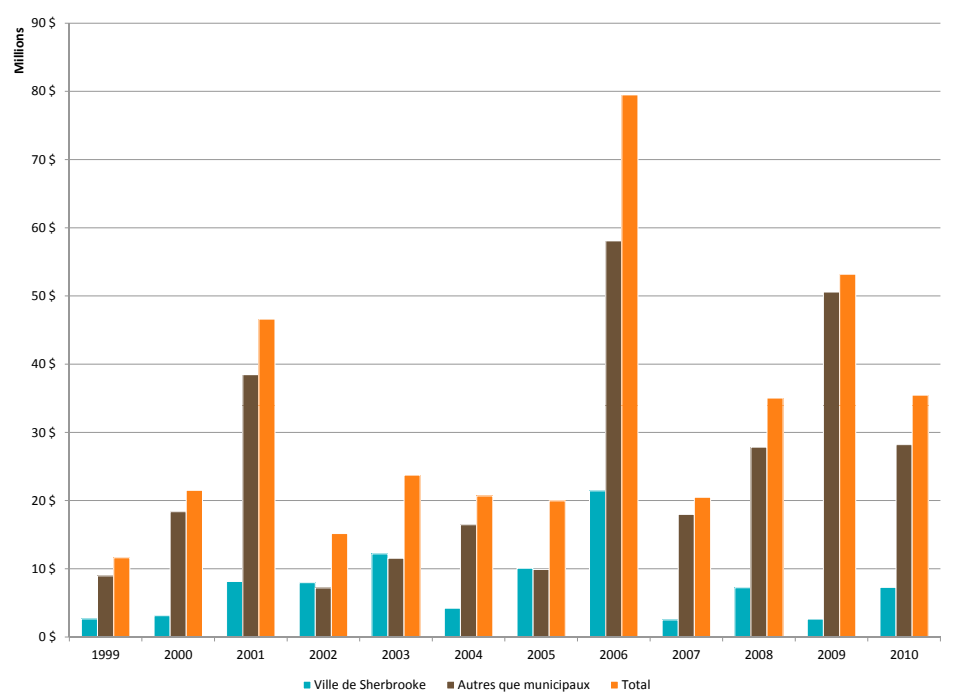
Enfin, soulignons que sept projets commerciaux et résidentiels ont également dépassé le cap du million de dollars en 2009. Ces projets sont localisés dans la portion ouest du centre-ville, à proximité du lac des Nations. On pourrait voir dans ces projets des retombées directes du projet Cité des rivières.

La période importante en termes d'investissements municipaux s'est échelonnée entre 2001 et 2006, la Ville ayant alors fourni jusqu'à la moitié des sommes investies dans l'aire d'influence du centre-ville. Par la suite, la Ville et les autres intervenants ont repris des taux d'effort comparables à ceux de la fin des années 1990 et du début des années 2000, à la différence que les sommes autres que municipales apparaissent plus importantes. Pour l'ensemble de la période 1999-2010, les sommes consacrées par la Ville de Sherbrooke ont compté pour près du quart de l'ensemble des investissements réalisés au dans l'aire d'influence du centre-ville de Sherbrooke.

TABLEAU 12
 ÉVOLUTION 1999 ET 2010 DES INVESTISSEMENTS MUNICIPAUX ET AUTRES QUE MUNICIPAUX DANS L'AIRE D'INFLUENCE DU CENTRE-VILLE

Années	Investissements (\$)			Répartition (%)	
	Ville de Sherbrooke	Autres que municipaux	Total	Ville de Sherbrooke	Autres que municipaux
1999	2 654 280	8 963 592	11 617 872	22,8	77,2
2000	3 117 233	18 375 192	21 492 425	14,5	85,5
2001	8 134 128	38 461 704	46 595 832	17,5	82,5
2002	7 969 234	7 187 422	15 156 656	52,6	47,4
2003	12 192 891	11 538 875	23 731 766	51,4	48,6
2004	4 206 889	16 462 237	20 669 126	20,4	79,6
2005	10 062 679	9 895 566	19 958 245	50,4	49,6
2006	21 414 801	58 070 065	79 484 866	26,9	73,1
2007	2 497 211	17 970 214	20 467 425	12,2	87,8
2008	7 208 802	27 827 028	35 035 830	20,6	79,4
2009	2 615 793	50 580 474	53 196 267	4,9	95,1
2010	7 259 052	28 204 000	35 463 052	20,5	79,5
1999-2010	89 332 993	293 536 369	382 869 362	23,3	76,7

GRAPHIQUE 27
 ÉVOLUTION 1999 ET 2010 DES INVESTISSEMENTS MUNICIPAUX ET AUTRES QUE MUNICIPAUX DANS L'AIRE D'INFLUENCE DU CENTRE-VILLE



2.4.5 FAITS SAILLANTS

INVESTISSEMENTS MUNICIPAUX

- ▶ Entre 1999 et 2010, la Ville de Sherbrooke a investi quelque **89 M\$ dans l'aire d'influence** du centre-ville, et ce, sous la forme de travaux municipaux ou en construisant, rénovant ou agrandissant des bâtiments à vocation publique.
- ▶ Sur l'ensemble de cette période, le **projet Cité des rivières a mobilisé plus du tiers** de ces investissements.
- ▶ Les retombées sont principalement localisées autour du lac des Nations, mais demeurent limitées pour le centre-ville.
- ▶ Certaines périodes sont marquées par des **investissements municipaux plus importants (entre 2003 et 2008)**, mais on constate également un manque de continuité dans l'effort.
- ▶ Les investissements municipaux sont consacrés aux infrastructures nécessaires, mais demeurent insuffisants pour insuffler une réelle revitalisation du centre-ville (la primauté est donnée au maintien et à l'entretien de l'existant).

COMPOSITION DES TRAVAUX MUNICIPAUX

- ▶ Les projets ayant les retombées les plus visibles du point de vue urbain (les abords du lac des Nations, le Marché de la gare, la rue Frontenac entre les rues Goodhue et Dufferin) sont également ceux qui ont bénéficié d'**investissements significatifs sur le domaine public visible** (restauration d'une vieille gare, plantations d'alignements d'arbres, réalisation de murales). Il en va également de même pour ceux ayant profité de parts importantes d'investissements de la catégorie « Autres » dans laquelle on retrouve notamment les sommes ayant été consacrées aux exercices de planification.
- ▶ D'un point de vue général, les travaux municipaux effectués dans le cadre de projets portant sur des rues comptent une part importante

d'investissements consacrés à la voirie. Il ne s'agit pas de remettre en question ces travaux très certainement nécessaires et justifiés, toutefois un effort additionnel aurait-il pu être fait pour s'assurer que ces travaux soient également l'occasion d'améliorer le domaine public visible et du coup insuffler un dynamisme au secteur où ils ont pris place et, ultérieurement, susciter un intérêt pour d'éventuels investissements privés?

- ▶ Considérés dans leur totalité, les investissements de la Ville de Sherbrooke dans les travaux municipaux sont répartis de façon relativement homogène dans les huit catégories de dépenses. Certains projets ne bénéficient toutefois pas d'une telle répartition, souvent au détriment de l'intervention sur le domaine public visible.

INVESTISSEMENTS AUTRES QUE MUNICIPAUX

- ▶ Quelque 36,9 % des investissements autres que municipaux consentis dans l'aire d'influence du centre-ville provenaient du secteur institutionnel/ gouvernemental et 63,1% du secteur privé.
- ▶ Plus de 30 % des investissements privés ont été affectés aux établissements de commerces et services et 21,7 % à des fins résidentielles.
- ▶ Les interventions/**investissements structurants** ont été réalisées **majoritairement dans l'aire d'influence du centre-ville (périphérie)** plutôt qu'au centre-ville tel qu'entendu dans le cadre de cette étude (carte). Le phénomène est similaire avec les investissements autres que municipaux où seulement 33,7% des sommes ont été investies dans le périmètre du centre-ville tel que défini dans le cadre de cette étude. Pour les investissements du secteur institutionnel/ gouvernemental, cette proportion n'a atteint que 9,2%.
- ▶ Les **permis délivrés** par la Ville de Sherbrooke indiquent qu'entre 1999 et 2010, **76 %** des investissements autres que municipaux sur le cadre bâti ont servi à des **agrandissements ou des rénovations** (229,8 M\$).

RELATION ENTRE LES TRAVAUX MUNICIPAUX ET LES INVESTISSEMENTS PRIVÉS

- ▶ Il semble y avoir une **corrélation** entre les projets municipaux comprenant une part appréciable d'**interventions sur le domaine public visible** et l'animation urbaine et les **retombées en termes d'investissements privés** : sept projets immobiliers privés dépassant le million de dollars sont localisés dans l'ouest du centre-ville à proximité du projet Cité des rivières dont la moitié du budget a été consacré à l'animation et au domaine public visible (ces projets n'apparaissent toutefois pas au plan des projets d'investissements majeurs qui n'illustre que les projets d'une valeur supérieure à 3,5 M\$).
- ▶ Si les travaux municipaux aux abords du lac des Nations ont générés des retombées en termes d'investissements privés, celles découlant de la rue Dépôt se situent davantage au niveau de l'amélioration de l'attractivité générale du centre-ville.
- ▶ En dépit de travaux de 1,8 M\$ faits sur la rue **Wellington Sud**, relativement **peu d'investissements** ont été effectués dans l'**animation urbaine ou le domaine public visible**. Parallèlement, les retombées en termes d'investissements autres que municipaux y sont restreintes.
- ▶ Compte tenu du lien apparent entre la visibilité des interventions municipales et les retombées en termes d'investissements privés et si l'un des objectifs visés d'un projet de travaux municipaux est de maximiser ces dernières, il faudrait probablement veiller à ce que le projet en question compte une part notable d'investissements dans l'animation urbaine et le domaine public visible.

2.5 Synthèse de la lecture diagnostique

À la lecture diagnostique du territoire, les constats suivants se dégagent :

La permanence des idées, une vision floue ou manquante

La problématique de la dévitalisation du centre-ville et la question de la place qu'occupe ce territoire dans la ville de Sherbrooke ne sont pas nouvelles. Depuis les années 1970, de nombreuses études et divers plans de développement et d'aménagement se sont succédés afin de revitaliser cet espace urbain central, cœur historique, culturel et administratif de la ville et de la région. Plusieurs projets structurants ont également été réalisés, notamment au cours de la dernière décennie, sans toutefois parvenir à renforcer solidement l'identité du centre-ville et à redonner à ce territoire le rayonnement et l'attractivité qu'il a pu avoir dans le passé, malgré la mobilisation soutenue des acteurs du milieu.

La frise chronologique résume les différents temps forts de la revitalisation du centre-ville et met en évidence la permanence de certaines thématiques, notamment celle de la création de liens entre les différents pôles du centre-ville, de la mise en valeur des berges, , du manque d'espaces verts ou encore de la nécessité de redéfinir les espaces commerciaux (rénovation, stationnement, affichage, mobilier urbain, etc.) en regard de la concurrence des nouveaux secteurs périphériques. Malgré les multiples pistes de solutions proposées et la mise en œuvre de certaines d'entre elles, un cadre cohérent d'aménagement, partagé et orientant de façon continue l'ensemble des interventions, semble manquer, les différentes visions d'aménagement ayant été, le plus souvent, mises en doute par les études successives.

Les interventions réalisées sur le milieu traduisent globalement ce manque de continuité quant à la vision de développement du territoire du centre-ville :

- Bien que la création d'un lien piétonnier fort entre le plateau Marquette et la rue Wellington Nord, notamment par la mise en valeur du parvis de la Cathédrale, apparaît dans la grande majorité des études considérées comme un des principaux moyens pour revitaliser le centre-ville de Sherbrooke, aucune intervention n'a été réalisée à ce jour;
- Si le réaménagement de la gare du Canadien National et ses abords (escalier de la ruelle Therrien, rue Dépôt, îlot central sur une portion de la rue King, etc.) a permis de renforcer l'image positive du centre-ville, l'effet structurant de ces interventions demeure toutefois relativement circonscrit, notamment en raison de la localisation excentrée de la gare et du peu de terrains développables à proximité (barrières physiques, zone inondable, etc.). La liaison de ce site avec les principaux lieux d'intérêt du centre-ville a été entamée, mais les interventions demeurent plutôt segmentées et tardent ainsi à générer les retombées attendues;

- Les investissements publics consentis aux abords du lac des Nations sont importants et ils ont permis d'attirer un certain nombre d'investissements privés en bordure nord (habitations) et est (hôtel) du lac. Au sud du lac, cependant, le développement n'est pas au rendez-vous, et ce, malgré l'élaboration d'un plan d'ensemble à vocation mixte en 2007. Le manque de liens significatifs entre le centre-ville et les abords du lac des Nations, possibles par la mise en œuvre d'interventions fortes sur le domaine public, tarde à faire profiter le secteur central des effets positifs de ce vaste projet urbain.

Une géographie distincte mais peu mise en valeur

Le centre-ville de Sherbrooke est marqué par la présence de barrières physiques (cours d'eau, falaise, chemins de fer, ligne de haute tension, etc.), agissant comme autant de limites naturelles permettant de circonscrire ce territoire. Malgré son caractère quasi insulaire, le centre-ville de Sherbrooke est facilement accessible via les larges voies de circulation et les nombreux ponts le reliant aux autres espaces de la ville. Ces accès sont toutefois peu marqués et le caractère distinctif du territoire ainsi peu souligné. La primauté semble donnée à la circulation véhiculaire et à l'aspect purement fonctionnel des principales voies de circulation traversant ce territoire, aux dépens des autres modes de transport, notamment actifs. La réalisation de certains projets structurants semble même contradictoire avec les principes de revitalisation et de mise en valeur des éléments identitaires du centre-ville plusieurs fois affirmés, tels que la mise en valeur des cours d'eau. En effet, la géographie distinctive du centre-ville est évidente, mais certaines interventions récentes nuisent à sa réelle mise en valeur, et ce, malgré la mobilisation des acteurs autour du projet Sherbrooke, Cité des Rivières :

- Si tous deux font office de principales portes d'entrée au centre-ville de Sherbrooke, les ponts King Est et King Ouest, ayant bénéficié d'investissements publics récents, sont caractérisés par des aménagements (trottoirs, éclairage et ouvrage d'art) forts différents, voire opposés;
- L'aménagement actuel du territoire riverain semble être le résultat de compromis et d'un certain « laisser-faire ». Alors que d'importants investissements publics ont été consentis pour la réappropriation des berges du lac des Nations, le développement des abords des rivières Magog et Saint-François semble être uniquement lié à la création de passerelles et d'interventions de mise en lumière (omniprésence d'espaces de stationnement, présence de grandes surfaces commerciales, discontinuité du réseau cyclable, etc.).

Ainsi, la présence de l'eau et l'aménagement de seuils d'entrée ne sont pas uniformément porteurs des atouts géographiques du territoire comme éléments identitaires majeurs du centre-ville.

Un centre-ville décousu et sous-utilisé

Le centre-ville de Sherbrooke est composé de différentes entités urbaines aux caractéristiques architecturales et urbaines distinctes et ainsi aux enjeux de requalification variés (densification, réaménagement, amélioration de la qualité de vie, etc.), sans toutefois que ces spécificités ne soient réellement prises en compte dans les différentes interventions engagées.

Caractérisé par la prédominance de larges espaces de stationnement extérieurs asphaltés, l'espace urbain est plus globalement sous-utilisé. En effet, l'étude sommaire effectuée sur un îlot type du plateau Marquette a permis d'évaluer une densité construite de 0,5 (COS) et un taux d'implantation de 16 %; près de 75 % de l'espace non construit étant réservé au stationnement. Une telle densité est très faible pour un secteur urbain central. Aussi, dans une perspective de développement durable, la consolidation et le verdissement du territoire du centre-ville, ainsi que la diminution des surfaces asphaltées contribuant à l'effet d'îlots de chaleur urbains sont nécessaires.

Marqué par l'histoire industrielle et institutionnelle des lieux et par plusieurs interventions teintées par leur époque respective, le cadre bâti du centre-ville de Sherbrooke est plutôt hétéroclite. Plusieurs études antérieures distinguent différents pôles fonctionnels au centre-ville (pôle institutionnel, résidentiel et commercial) et projettent le repositionnement du territoire autour du renforcement de ces fonctions distinctes. Les unités de paysage identifiées dans la présente étude s'appuient davantage sur le caractère physique et morphologique des différents ensembles identifiés. En effet, la diversité des fonctions urbaines, notamment la mixité verticale des fonctions, est généralement souhaitable au centre-ville, particulièrement sur les voies structurantes assurant les liens entre les différents unités ou quartiers.

L'analyse des voies structurantes au centre-ville fait ressortir que l'aménagement des espaces publics pourrait être davantage mis en valeur eu égard aux importants potentiels existants (parvis de la Cathédrale, rue Alexandre, etc.). Il est également à noter le caractère discontinu de certains parcours et le manque de cohérence dans les aménagements de différents tronçons :

- notamment rue Wellington, où les efforts de mise en valeur de la section nord ne se sont pas poursuivis dans le même esprit au sud;
- la rue King présente également une discontinuité dans son traitement comme dans son encadrement, alors qu'il s'agit pourtant d'un lien privilégié pour unifier différents secteurs du centre-ville.

L'étude des investissements municipaux explique certaines de ces observations, alors que la part des travaux consacrés au domaine public visible (trottoirs, plantation, mobilier et éclairage, etc.) est généralement faible ou peu constante d'un projet à l'autre.

Un stock de logements et une population peu diversifiés

Si l'analyse des indicateurs sociodémographiques des dernières années met en évidence la faible dynamique qui caractérisait le centre-ville de Sherbrooke jusqu'au début des années 1990, les données plus récentes confirment une certaine reprise de la croissance. La population du centre-ville présente un profil très spécifique par rapport à l'ensemble de la ville de Sherbrooke : une population plus jeune, moins favorisée, plus mobile et de fait, faiblement ancrée sur le territoire. Largement dominé par les produits locatifs, le parc de logements du centre-ville est plutôt ancien, en mauvais état et principalement composé de grands logements. Si le centre-ville de Sherbrooke souhaite accroître et diversifier la population qu'il accueille, l'enjeu majeur des prochaines années sera notamment de rénover et diversifier le parc de logements. La création d'un milieu de vie attractif pouvant répondre aux besoins de divers types de ménages, les retenir, et attirer les investissements privés nécessaires sera également essentiel.

Des investissements publics dispersés et d'impact limité sur les investissements privés

S'appuyant sur les données mises à disposition par la municipalité, l'analyse des investissements récemment consentis met globalement en évidence la concentration des moyens et des interventions dans l'aire d'influence du centre-ville (périphérie) et non au centre-ville, tel qu'entendu dans le cadre de cette étude. Ainsi, entre 1999 et 2010, la Ville de Sherbrooke a investi plus de 89 M\$ dans l'aire d'influence du centre-ville, le projet Cité des Rivières ayant mobilisé plus du tiers de ces investissements. Les retombées de ces projets sont ainsi principalement localisées autour du lac, mais relativement limitées pour le centre-ville de Sherbrooke.

Aussi, de manière générale, l'examen de l'évolution des investissements illustre l'existence de fortes périodes d'investissement, mais un certain manque de continuité dans l'effort et un relatif dispersement des travaux sur l'ensemble du territoire du centre-ville ou en périphérie. Considérées dans leur ensemble, les sommes investies dans les travaux municipaux sont relativement homogènes en terme d'intervention sur le domaine public, visible et moins visible. Certains projets municipaux ne semblent toutefois pas avoir profité d'une telle équité avec pour conséquence de faibles retombées en termes d'investissements autres que municipaux. Bien que nécessaires, les travaux liés à la réfection des infrastructures, au pavage ou encore à la géométrie de rues sont peu visibles et ne peuvent, de fait, insuffler une réelle revitalisation du centre-ville et attirer d'importants investissements privés. En contrepartie, les investissements effectués sur le domaine public au pourtour du lac des Nations (aménagement de la piste multifonctionnelle, plantation, mobilier, éclairage, etc.) ont créé un effet d'entraînement important sur les investissements privés en habitation et en hôtellerie, sans compter l'appropriation par les Sherbrookois de cet espace public majeur.

Ainsi, si l'objectif est de maximiser les retombées des projets de travaux municipaux en termes d'investissements autres que municipaux, il serait souhaitable de veiller à ce que les projets comptent une part notable d'investissements dans le domaine public visible ou encore l'animation urbaine.



LES FACTEURS DE SUCCÈS DE LA REVITALISATION DE CENTRE-VILLE

Afin de mieux comprendre les conditions pouvant favoriser la revitalisation de centres-villes, une recherche documentaire a été conduite. Trois contextes, choisis pour leur relative similitude avec le centre-ville de Sherbrooke et l'ensemble de l'agglomération (taille, caractéristiques urbaines, diversité morphologique et fonctionnelle, particularités du processus de développement, de déclin et de revitalisation, etc.), ont été étudiés. Il s'agit des centres-villes de Gatineau et de Trois-Rivières, et du quartier Saint-Roch à Québec. Reposant sur des données inégales, disparates et provenant de sources variées, il convient d'être prudent quant aux informations présentées. Cette rapide analyse visait simplement à identifier les éventuels traits communs des différents comparables, sans toutefois considérer que les pistes de réflexion avancées ne constituent des solutions systématiquement transposables au contexte sherbrookoïse.

Le premier constat s'imposant de la lecture de ce travail est que le processus de dévitalisation des centres-villes est un phénomène urbain contemporain commun à nombre de villes, notamment nord-américaines. Étalement urbain, développement de nouveaux quartiers périphériques, spécialisation fonctionnelle des espaces, aspiration des populations à l'accession à la propriété et à un cadre de vie pavillonnaire, etc., les différents facteurs participant à la « désertion » commerciale et résidentielle des centres-villes sont connus et largement documentés.

Pour les trois contextes étudiés, si la problématique est globale, les solutions proposées pour répondre aux enjeux identifiés ont été envisagées selon une approche intégrée. Répondant à une vision de développement forte et partagée, les stratégies d'intervention, les instruments mis en œuvre et les projets réalisés suivent globalement les mêmes orientations. Le plus souvent, des investissements publics importants permettent de réaliser des projets d'aménagement structurants et « visibles » (réaménagement de rue commerçante, création de place publique, etc.), agissant comme un « signal fort » pour la revitalisation des secteurs et ainsi catalyseur des autres investissements et interventions réalisées pour soutenir la démarche.

TABLEAU 13
FACTEURS DE SUCCÈS DE LA REVITALISATION DE CENTRE-VILLE I ÉTUDE DE COMPARABLES (SUITE)

	GATINEAU	SAINT-ROCH, QUÉBEC	TROIS-RIVIÈRES	BILAN / TRAITS COMMUNS
CONTEXTE DE RÉALISATION /PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU CENTRE-VILLE AVANT SA REVITALISATION	■ Secteur peu dynamique : aucune nouvelle programmation depuis la fusion municipale, ni lors de l'adoption du plan d'urbanisme en 2005 ■ Réalisation d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour encadrer le développement du secteur, adopté par le conseil municipal en 2009 ■ Principal pôle d'emploi de la ville (plus de 26 000 emplois)	■ Déclin commercial du quartier (rue Saint-Joseph et boulevard Charest) et ouverture de centres commerciaux dans les quartiers périphériques de la ville (boulevard Laurier) à partir des années 1950 ■ Taux de vacance commerciale élevé ■ Importante migration des résidents vers les quartiers périphériques. La population est passée de 16 000 à moins de 10 000 habitants de 1951 à 1971 (phénomène massif de « banlieurisation ») ■ Relégation des populations les plus captives (celles n'ayant pas les moyens d'aller vivre « ailleurs ») et en conséquence paupérisation du quartier (taux de chômage élevé, faible qualification professionnelle de la population, surreprésentation de personnes seules, vieillissement de la population, etc.) ■ Déclin physique du quartier : dégradation du cadre bâti notamment en raison du faible taux de propriétaires, combiné aux faibles revenus des résidents ■ Déménagement des industries sur des sites/terrains plus grands et plus accessibles dans d'autres secteurs de la ville ■ Réalisation d'importantes expropriations foncières pour la réalisation d'infrastructures majeures (autoroute Dufferin-Montmorency) et de « mégaprojets » jamais sortis de terre ■ Perception négative du quartier (image d'un centre-ville pauvre, délabré et peu sécuritaire) ■ De nombreuses réalisations sont engagées pour redynamiser le quartier (aménagement du mail Saint-Roch en 1974, de la bibliothèque Gabrielle Roy en 1983, de la Grande Place en 1987, mise en place de programmes d'aide à la rénovation résidentielle, etc.), sans grand succès	■ Présence de bars de motards et d'activités de prostitution ■ Présence de friches industrielles, de nombreux terrains vagues et d'importantes cicatrices urbaines laissées par plusieurs incendies ■ Mauvais état du cadre bâti dû au manque d'entretien ■ Manque de dynamisme de l'artère commerciale	■ Banlieurisation et désertion commerciale et résidentielle des centres-villes ■ Imbrication des processus économique, social et urbain dans le phénomène de déclin des centres-villes ■ Quartier de relégation ■ Présence de populations marginalisées (population moins nantie, groupes criminalisés, itinérants, prostitution, etc.) ■ Quartier ancien au cadre bâti détérioré (peu d'investissements) ■ Perception négative de ces secteurs par les citoyens
CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES (LOCALISATION, ETC.)	■ Centre-ville de la nouvelle Ville de Gatineau ■ Coeur historique et patrimonial de la ville ■ Bordé par la rivière des Outaouais et le ruisseau de la Brasserie ■ Situé face à la colline parlementaire ■ Situé à une distance de marche du centre-ville d'Ottawa	■ Secteur bordé par la falaise et la rivière Saint-Charles ■ Superficie : 1 km² ■ Quartier historique de la Basse-Ville de Québec ■ Présence de bâtiments historiques et patrimoniaux ■ Présence d'une rue principale couverte : le mail Saint-Roch ■ Coupure de la trame urbaine par la présence d'importantes infrastructures routières (autoroute Dufferin-Montmorency) et isolement relatif du secteur par rapport aux quartiers environnants	■ Secteur bordé par le fleuve Saint-Laurent et la rivière Saint-Maurice ■ Présence de bâtiments historiques et patrimoniaux ■ Mauvaise qualité du cadre bâti	■ Proximité du réseau hydrique ■ Localisation privilégiée au coeur de l'agglomération ■ Haute valeur historique et patrimoniale de ces secteurs
VISION DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT / CONCEPT PROPOSÉ	■ Augmenter la population résidente afin d'offrir davantage de services dans le secteur. ■ Objectifs de : -10 000 nouveaux résidents d'ici 15 ans - 4 000 nouveaux logements ■ Favoriser la mixité des fonctions (habitations/commerces/services) ■ Créer un nouveau district culturel (résidences et ateliers d'artistes, etc.) ■ Valoriser le patrimoine du secteur (création de nouveaux sites du patrimoine, requalification et mise en valeur d'anciens sites industriels)	Entre 1989 et 2002 : ■ Développer un quartier avec une identité forte selon 3 axes de Développement « culture - éducation - nouvelles technologies » (artistes, universités, entreprises innovantes, etc.) ■ Développer un quartier mixte (socialement, fonctionnellement, etc.) en favorisant l'installation d'entreprises (Le Soleil, Ubisoft, etc.) et en augmentant la densité résidentielle Depuis 2008, nouveau positionnement dans la continuité des réalisations passées : développer « Saint-Roch technoculture » ■ Favoriser la convergence entre les arts et la technologie pour que Québec (quartier Saint-Roch) devienne un carrefour pour la recherche, le développement et la production de cette forme d'expression ■ Attirer des créateurs culturels et technologiques en un lieu géographique déterminé, créant un écosystème favorable à la création et au réseautage ■ Doter le quartier Saint-Roch d'une image de marque créative par son design urbain autant artistique que technologique	■ « Trois-Rivières, une ville très concentrée » ■ Le centre-ville étant un important lieu d'emploi (8 500 travailleurs), maintenir cette population « captive » au centre-ville le plus longtemps possible ■ Favoriser l'installation de commerces de produits exclusifs pour faire du centre-ville une « destination magasinage »	■ Choix de créneaux uniques spécifiques, spécialisés et cohérents

TABLEAU 13
FACTEURS DE SUCCÈS DE LA REVITALISATION DE CENTRE-VILLE I ÉTUDE DE COMPARABLES (SUITE)

	GATINEAU	SAINT-ROCH, QUÉBEC	TROIS-RIVIÈRES	BILAN / TRAITS COMMUNS
ÉLÉMENTS CATALYSEURS		■ Aménagement du Jardin Saint-Roch en 1993 marque le début du programme de revitalisation du quartier, en plus d’offrir un vaste parc et un lieu de rencontre important pour le secteur. ■ Proposé par un groupe de résidants, ce projet a été conduit par le maire Jean-Paul L’Allier ■ Démolition du mail Saint-Roch entre 2000 et 2007 (coût du projet 10 M\$) ■ Construction du complexe Méduse accueillant une dizaine de centres d’artistes autogérés	■ Restauration des façades du centre-ville dans le cadre du programme ReviCentre	■ Récurrence des investissements publics
RÉAMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	Programme de développement sur 20 ans comprenant : ■ La réfection des infrastructures souterraines ■ La réfection des rues et l’élargissement des trottoirs ■ Le verdissement des rues ■ L’aménagement de pistes cyclables ■ L’aménagement de nouvelles places publiques et d’un réseau d’espaces verts ■ L’installation d’un nouveau mobilier urbain et de modules d’éclairage ■ Le réaménagement des berges du ruisseau de la Brasserie	■ Aménagement du Jardin Saint-Roch ■ Démolition du mail Saint-Roch et réaménagement du boulevard Saint-Joseph ■ Installation de nouveaux éléments de mobilier urbain	■ Réaménagement de la rue des Forges (fin 1990) : élargissement des trottoirs, aménagement de terrasses, paysagement, etc. ■ Remplacement et harmonisation du mobilier urbain par la création d’éléments spécifiques (bancs, lampadaires, etc.) au centre-ville de Trois-Rivières ■ Amélioration des infrastructures en place (enfouissement des fils électriques, aménagement de stationnement étagé, etc.) ■ Aménagement d’un parc portuaire ■ Réaménagement et mise en valeur des parcs et voies cyclables existantes dans les quartiers résidentiels ■ Mise en place d’un corridor réservé aux autobus En projet : ■ Aménagement de trois parcs urbains ■ Amélioration de l’accès aux berges pour ouvrir le secteur historique et patrimonial sur le fleuve	■ Réaménagement urbain structurant et visible (investissements massifs sur le domaine public « visible ») ■ Amélioration de l’accessibilité à l’eau
INCITATIFS FISCAUX (BONUS DENSITÉ, ETC.)	■ Mise en place d’un programme de subventions pour l’agrandissement ou la construction de nouveaux bâtiments résidentiels. Ce programme s’applique aux bâtiments de 3 étages et plus comprenant 4 logements et plus. ■ Un bonus est applicable si le bâtiment est certifié LEED® ■ Mise en place du Programme rénovation Québec (PRQ) et extension de son application à la construction neuve et à la rénovation ■ Mise en place d’un programme de subvention pour l’installation d’entreprises de haute technologie (ex. : multimédia, technologies soft, etc.) ■ Mise en place d’un programme de rénovation des façades commerciales pour certaines rues d’ambiance ■ Programme d’acquisition d’immeubles	■ Programmes d’aide à l’habitation (rénovation, accession à la propriété, aménagement des cours) ■ Programme de rénovation et restauration d’ateliers d’artistes ■ Programme de rénovation des façades commerciales (subventions pour l’aide à la rénovation des façades du boulevard Saint-Joseph suite au démantèlement du mail Saint-Roch : 12 M\$ / 55 bâtiments touchés / 95% rénovés) ■ Programme de crédits de taxe foncière pour favoriser l’installation d’entreprises dans le secteur ■ Autres avantages fiscaux pour les entreprises de la nouvelle économie par la création du Centre national des nouvelles technologies du Québec (CNNTQ) ■ Aide ad hoc (prêt, garantie de prêt, subvention)	■ Programme de restauration de façades du centre-ville (1986), initié à l’aide d’une subvention gouvernementale (programme ReviCentre, 1984-1987). Devant la réussite de ce programme et dans le cadre de la mise en oeuvre du programme particulier d’urbanisme (PPU), la Ville de Trois-Rivières va poursuivre le principe deux années supplémentaires avec ses propres moyens financiers (adoption d’un règlement intitulé « Règlement visant à accorder une subvention pour la reconstruction, la rénovation, la transformation et la restauration de façades dans le centre-ville »)	■ Programmes de rénovation de façade ■ Incitatifs fiscaux pour favoriser l’implantation d’entreprises ■ Programmes de rénovation résidentielle et d’accession à la propriété

TABLEAU 13
FACTEURS DE SUCCÈS DE LA REVITALISATION DE CENTRE-VILLE I ÉTUDE DE COMPARABLES (SUITE)

	GATINEAU	SAINT-ROCH, QUÉBEC	TROIS-RIVIÈRES	BILAN / TRAITS COMMUNS
AUTRES FAITS SAILLANTS	■ Construction d'un nouveau centre multifonctionnel (75 M\$) ■ Relocalisation de l'Université du Québec sur un seul site à l'entrée du centre-ville ■ Nouveau projet Rapibus desservant le centreville	■ Implication des habitants (aménagement du Jardin Saint-Roch, etc.) ■ Installation de « succursales » universitaires au centre-ville (Regroupement des écoles de métiers d'art, ENAP, INRS, Télé-Université et siège social de l'Université du Québec, etc.) ■ Réhabilitation de l'édifice La Fabrique (1993), société en commandite avec l'École des arts visuels de l'Université Laval ■ Construction du complexe Méduse accueillant une dizaine de centres d'artistes autogérés et de nombreux autres ateliers d'artistes (La Maison longue, Les Artistes de la falaise, Les Artistes de la cartonnerie, etc.) ■ Installation d'entreprises innovantes (Ubisoft, TQS, etc.)	■ Élaboration d'un PPU couvrant l'ensemble du centre-ville ■ En parallèle au programme de rénovation de façades, inscription au règlement de zonage de dispositions visant à contrôler l'esthétique des bâtiments ■ Mise en place d'une démarche de consultation et de concertation ■ Installation de grandes entreprises (Hydro- Québec, services fédéraux, etc.) ■ Requalification de secteurs industriels désaffectés en zone à dominance résidentielle ■ Réaménagement de la salle de spectacles (salle J.A. Thompson) ■ Construction d'un centre des congrès ■ Mise en place d'une politique d'animation du centre-ville par l'organisation d'évènements variés (programmation annuelle de 72 événements dont le Festival international de la poésie, etc.) ■ Mise en place d'incitatifs (carte privilèges » donnant droit à des rabais dans les commerces du centre-ville, etc.) pour favoriser et étendre la présence des travailleurs dans le secteur ■ Reconnaissance et récompense des propriétaires des « plus belles » rénovations ou intégrations architecturales ■ Nomination de Trois-Rivières comme « Capitale culturelle du Canada en 2009 » ■ Obtention en 2011 du « Merit Award in special events and promotion » de l'International Downtown Association ■ En 20 ans, investissements de la Société de développement commercial (SDC) de 2 M\$ dans le centre-ville	■ Combinaison d'un plan ambitieux et d'opportunités ■ Installation de sièges sociaux d'entreprises prestigieuses, de satellites d'institutions publiques (universités, centres de recherche, etc.) ou parapubliques (ex. : Hydro-Québec, etc.) ■ Construction d'équipements publics (municipaux) structurants
BRANDING/IMAGE	■ Stratégie de communication pour promouvoir le centre-ville et les différentes actions entreprises pour sa requalification ■ Développement d'une signature graphique du centre-ville et du district culturel	■ Changement du nom du quartier : « nouvo St-Roch »		
CARACTÉRISTIQUES ACTUELLES		■ De 1992 à 2010, 500 M\$ investis, dont 60% par le secteur privé (incluant la démolition du toit du mail Saint-Roch, l'aménagement du Jardin Saint-Roch, les crédits d'impôt, etc.) ■ Taux de vacance commerciale en diminution ■ Implantation d'une offre commerciale plus spécialisée et haut de gamme (rue Saint-Joseph : magasin Hugo Boss, etc.) ■ 4 362 nouveaux emplois (augmentation de 13% du nombre de travailleurs de 1996 à 2001 et de 33 % de 2001 à 2006 / 12 280 travailleurs en 2006) ■ 4 067 nouveaux étudiants - 160 ateliers d'artistes - 1 179 logements créés ■ Augmentation de la population du quartier de 6,5% de 1996 à 2001 (7 485 personnes) et de 3% en 2006 (7 700 personnes) ■ Pour les commerçants, le « quartier manque toujours d'achalandage [...] ». « Il n'y a pas beaucoup de monde qui vit dans St-Roch » ■ Présence d'une association de commerçants dynamique et d'un fort partenariat avec les organismes et le secteur des affaires	■ 3 160 habitants en 2007, représentant 2,5% de l'ensemble de la population sur un territoire de 0,86 km2 (soit 0,3% de la superficie de l'ensemble de la ville) ■ 476 commerces, soit 16,6% des commerces de l'ensemble de la ville ■ Taux de chômage : 9,6% ■ Revenu médian des ménages : 36 491\$ ■ Présence : - d'un marché public couvert - de 2 salles de spectacles d'une capacité totale de 1 383 places - de 6 musées - de 3 établissements d'enseignement - du Palais de justice - de l'Hôtel de ville ■ Baisse significative du taux de vacance commerciale depuis la fin des années 1990 (38% à 4%)	■ Retour des résidants ■ Baisse du taux de vacance commerciale

TABLEAU 13
FACTEURS DE SUCCÈS DE LA REVITALISATION DE CENTRE-VILLE I ÉTUDE DE COMPARABLES (SUITE)

	GATINEAU	SAINT-ROCH, QUÉBEC	TROIS-RIVIÈRES	BILAN / TRAITS COMMUNS
ACTEURS	■ Équipe dédiée relevant du service de l'urbanisme de la Ville de Gatineau ■ Comité de travail spécifique composé : - des différents services de la Ville de Gatineau - de gens d'affaires et commerçants du secteur - d'associations de résidants du quartier - d'organismes communautaires - d'organismes gouvernementaux - de la Commission de la capitale nationale (CCN) - de promoteurs immobiliers	■ Ville de Québec ■ SIDAC (Société d'initiative de développement des artères commerciales) ■ Société de développement commerciale du centre-ville de Québec ■ Conseil de quartier	■ Ville de Trois-Rivières ■ SDC centre-ville de Trois-Rivières (depuis 2000, d'abord SIDAC créé en 1984) ■ C.C.I. de Trois-Rivières ■ Office de tourisme et des congrès de Trois-Rivières	■ Intervention combinée des « producteurs » (propriétaires, investisseurs, constructeurs, etc.), des « utilisateurs » (résidants, consommateurs, travailleurs, touristes) et des « intermédiaires » (ville, gouvernements, associations, etc.) ■ Partenariat local secteur public / secteur privé
RÉFÉRENCES (PERSONNES CONTACTÉES, ARTICLES LUS, SITE WEB VISITÉS, ETC.)	■ Vision Centre-ville (organisme : gens d'affaires et professionnels du milieu)	■ Isabelle Porter, « Le revitalisation de Saint-Roch n'est pas complétée », Le Devoir, 25 mai 2011 ■ Isabelle Porter, « Revitalisation du quartier Saint-Roch - L'allier prône la conciliation autobus-voiture », Le Devoir, 3 novembre 2010 ■ Josianne Desloges, « Retour sur la revitalisation du quartier Saint-Roch », Le Soleil, 1 novembre 2010 ■ Isabelle Mathieu, « Saint-Roch, un quartier en quête de résidants... et de familles », Le Soleil, 1 novembre 2010 ■ La revitalisation du quartier Saint-Roch à Québec : un exemple d'innovation, Ville de Québec, 19 septembre 2010 ■ Isabelle Porter, « Revitalisation du quartier Saint-Roch - le dernier hiver du Mail Saint- Roch », Le Devoir, 10 novembre 2006 ■ Isabelle Nicole, La revitalisation du Quartier Saint-Roch - analyse statistique et cartographique, mémoire de maîtrise, Université Laval, mai 2001, 89 pages ■ Jolyane Vigneau et Gabrielle Doucet-Simard, La gentrification du quartier Saint-Roch, rapport final présenté à la CDÉC de Québec, Université Laval, avril 2009, 70 pages	■ Mathieu Bélangé, « Trois-Rivières a fait le ménage de sa rue principale », Le Droit, 5 avril 2011 ■ Ministère des Affaires municipales, Restauration de façade au centre-ville de Trois-Rivières, collection « Aménagement et urbanisme », 1987 ■ François Roy, Sur la Lancée de ReviCentre, Ville de Trois-Rivières, février 1991	

3.1 FAITS SAILLANTS

GÉOGRAPHIE VISION ET POSITIONNEMENT ▶ Les projets de revitalisation de centres-villes reposent sur l'élaboration d'une vision de développement intégrée et un choix de créneaux uniques spécifiques, spécialisés et cohérents; ▶ Les services municipaux sont, le plus souvent, fortement impliqués dans le pilotage de ces projets, dont la mise en œuvre s'étend sur de nombreuses années; CADRE D'INTERVENTION ▶ Les investissements publics sont récurrents, principalement au début des démarches de revitalisation, et un partenariat local secteur public/secteur privé permet d'articuler les interventions des différents acteurs;	RÉALISATIONS ▶ La réussite des démarches de revitalisation de centres-villes repose sur la combinaison d'un plan ambitieux et d'opportunités; ▶ Un réaménagement urbain structurant et visible (investissements massifs sur le domaine public « visible ») permet, le plus souvent, d'impulser la démarche de requalification; ▶ Dans plusieurs cas, l'installation de sièges sociaux d'entreprises prestigieuses, de satellites d'institutions publiques (universités, centres de recherche, etc.) ou parapubliques (ex. : Hydro-Québec, etc.) soutient la revitalisation urbaine et permet d'asseoir la nouvelle image des secteurs.
---	--



LES ENJEUX ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

Enfin, il convient de rappeler que le centre-ville de Sherbrooke bénéficie d'atouts nombreux et certains, tant au niveau de sa localisation que des éléments naturels et patrimoniaux existants. Plusieurs interventions et investissements récents ont su renforcer et mettre en valeur ces atouts. Cependant, certains enjeux demeurent quant à la possibilité d'asseoir l'identité du centre-ville comme territoire multifonctionnel, dynamique, convivial et attractif.

En somme, les enjeux et perspectives de développement du centre-ville de Sherbrooke peuvent se résumer à :

- 1. la capacité de la Ville à partager avec les acteurs du milieu et à mettre en action une vision d'avenir durable et cohérente pour l'ensemble du centre-ville;
 - Formuler de façon concertée une vision d'aménagement et de développement unificatrice pour le centre-ville;
 - Orchestrer les stratégies d'intervention, les actions et les investissements autour de cette vision pouvant mobiliser une diversité d'acteurs privés et publics, de façon à générer des retombées directes et indirectes à court, moyen et long termes;
 - Assurer la pérennité de la vision d'aménagement et de développement tout en maintenant une certaine flexibilité;
 - Catalyser le développement autour des investissements consentis.
- 2. la capacité du centre-ville à se redéfinir en tirant profit de ses caractéristiques et en mettant en valeur ses attraits naturels, architecturaux et urbains;
 - Mobiliser l'ensemble des acteurs autour d'une image distinctive du centre-ville, misant notamment sur les caractéristiques de sa géographie unique, de façon à structurer l'ensemble des interventions sur le territoire;
 - Préserver et mettre en valeur les différentes unités de paysage distinctives au centre-ville tout en favorisant le développement de nouveaux projets structurants;
 - Favoriser les projets immobiliers privés et publics s'inscrivant en continuité du cadre bâti des unités de paysage plutôt qu'en rupture avec ce dernier.

- 3. la capacité du centre-ville à se repositionner et à se redéployer dans une perspective durable;
 - Accorder une plus grande place aux modes de transports collectifs et actifs privilégiant une logique de « retissage » de l'ensemble des voies de circulation;
 - Soutenir une stratégie globale de verdissement du centre-ville (réduction des îlots de chaleur,, création d'espaces verts et plantation sur les emprises publiques, etc.);
 - Consolider et densifier le cadre bâti, en réduisant notamment la place accordée au stationnement de surface;
 - Instaurer des mesures d'apaisement de la circulation au cœur du centre-ville, à partir des entrées (les ponts) et sur les principaux axes de circulation;
- 4. la capacité du centre-ville à orienter son développement de façon à consolider sa multifonctionnalité
 - Renforcer les diverses fonctions caractéristiques d'un centre-ville et notamment la fonction résidentielle;
 - Accroître l'offre résidentielle, améliorer sa qualité et diversifier les produits offerts dans le centre-ville;
 - Identifier les clientèles cibles les plus susceptibles d'adopter un mode de vie urbain;
 - Consolider les activités liées à l'emploi et renforcer la présence de la fonction institutionnelle au centre-ville;
 - Identifier et évaluer les terrains présentant un fort potentiel de développement et/ou de requalification;
 - Favoriser la mixité d'occupation dans les immeubles bordant les voies structurantes, par exemple les rues Wellington, King et Alexandre.



ANNEXES

Annexe 1 Terminologie

Annexe 2 Bilan des documents

ANNEXE 1

Terminologie

État du logement

Variable indiquant si, selon le répondant, le logement nécessite des réparations (à l'exception des rénovations ou ajouts souhaités).

Logement occupé

Ensemble distinct de pièces d'habitation, ayant une entrée privée donnant sur l'extérieur ou sur un corridor, un hall, un vestibule ou un escalier commun à l'extérieur, occupé de façon permanente par une personne ou un groupe de personnes.

Ménage

Personne ou groupe de personnes occupant un logement.

Mode d'occupation

Indique si le logement est possédé ou loué par un membre du ménage.

Périodes de construction

Période au cours de laquelle l'immeuble ou le logement a été construit.

Personnes actives

Personnes âgées de 15 ans et plus, à l'exclusion des pensionnaires d'un établissement institutionnel, qui étaient soit en emploi, soit au chômage pendant la semaine (du dimanche au samedi) ayant précédé le jour du recensement.

Personnes en emploi

Personnes âgées de 15 ans et plus, à l'exclusion des pensionnaires d'un établissement institutionnel, qui au cours de la semaine (du dimanche au samedi) ayant précédé le jour du recensement avaient fait un travail quelconque à un emploi salarié ou à leur compte ou sans rémunération dans une ferme ou une entreprise familiale ou dans l'exercice d'une profession, étaient absentes de leur travail ou de l'entreprise, avec ou sans rémunération, toute la semaine à cause de vacances, d'une maladie, d'un conflit de travail à leur lieu de travail, ou encore pour d'autres raisons.

Personnes au chômage

Personnes âgées de 15 ans et plus, à l'exclusion des pensionnaires d'un établissement institutionnel, qui, pendant la semaine (du dimanche au samedi) ayant précédé le jour du recensement, étaient sans emploi salarié et sans travail à leur compte, étaient prêtes à travailler et avaient activement cherché un emploi salarié au cours des quatre semaines précédentes ou avaient été mises à pied mais prévoyaient reprendre leur emploi ou avaient pris des arrangements définis en vue de se présenter à un nouvel emploi dans les quatre semaines suivantes.

Personnes inactives

Personnes âgées de 15 ans et plus, à l'exclusion des pensionnaires d'un établissement institutionnel, qui, pendant la semaine (du dimanche au samedi) ayant précédé le jour du recensement, n'étaient ni en emploi ni en chômage. Les inactifs comprennent les étudiants, les personnes au foyer, les retraités, les travailleurs saisonniers en période de relâche qui ne cherchaient pas un travail et les personnes qui ne pouvaient travailler en raison d'une maladie chronique ou d'une incapacité à long terme.

Revenu personnel

Revenu total par personne.

Revenu total

Total du revenu provenant de toutes les sources, y compris un revenu d'emploi, un revenu provenant de programmes gouvernementaux, une pension, un revenu de placements ou tout autre revenu en espèces.

Taux de chômage

Pourcentage de la population en chômage par rapport à la population active pendant la semaine (du dimanche au samedi) ayant précédé le jour du recensement.

Taux de chômage = (chômeurs / populations actives) x 100

ANNEXE 2
Bilan des documents

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
BASE CARTOGRAPHIQUE	Cadastre	Reçu / 2011-03-20	Lotissement		
	Voies de circulation	Reçu / 2011-03-20	Rues et chaussées	Nom des couches cartographiques correspondantes : - Chaussée_L - Segmentrue	
	Trottoirs	Reçu / 2011-03-20	Trottoirs		
	Bâtiments	Reçu / 2011-03-20	Bâtiments		
	Parcs et espaces verts	Reçu / 2011-03-20	Aires aménagées		
	Pistes cyclables	Reçu / 2011-03-20	Pistes cyclables		
	Réseaux piétonniers	Reçu / 2011-03-20	Sentiers pédestres		
	Réseaux de transport collectif	En attente		Couches cartographiques non disponibles CS nous envoie : - Carte spécifique - Lignes les plus structurantes/importantes	
	Voies ferrées	Reçu / 2011-03-20	Voies ferrées		
	Topographie	Reçu / 2011-03-20	Courbes de niveau		
	Zones inondables 0-20 ans et 20-100 ans	Reçu / 2011-03-20	Zones inondables 0-20 ans et 20-100 ans		
	Zones de mouvements de terrain	Reçu / 2011-03-20	Zones de mouvements de terrain		
	Secteurs boisés	-		Couche cartographique non disponible	
	Milieux humides	-		Couche cartographique non disponible	
	Autres informations environnementales : terrains contaminés, îlots de chaleur, canopée, etc.	-		Couches cartographiques non disponibles - Pour les terrains contaminés : voir le site du MDDEP - Pour les îlots de chaleur : voir carte envoyée (jpeg) - Pour la canopée : travailler à partir	

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
				<i>de photos aériennes</i>	
	Autres informations : cartes historiques, bâtiments patrimoniaux, etc.	Reçu / 2011-03-20	Orthophotos 1945, 1993, 2007 et 2009		
	Autres			Autres couches cartographiques possédées (autre mandat pour la Ville de Sherbrooke) : - Rivières - Îles - Zonage - Unités d'évaluation (rôle d'évaluation foncière de la Ville de Sherbrooke)	
PHOTOGRAPHIES	Aériennes	Reçu / 2011-06-15	1958, 1972, 1979, 1980 et 2007		
	Orthophotos	Reçu / 2011-06-15	1945, 1993, 2007 et 2009	<i>Voir base cartographique</i>	
	Secteurs caractéristiques du centre-ville	Reçu / 2011-06-15	- Vieux Nord - Centre-ville • Rue du Dépôt • Rue Wellington sud		
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES		Reçu / 2011-06-29 - 2011-0719 (données)	Rapport d' Elias Atallah , Profil sociodémographique et utilisation du sol de 1986 à 2010 du centre-ville de Sherbrooke - évolutions et constats, réalisé pour la Ville de Sherbrooke (2010)	Nom des documents : - profil-sociodémographique-et-utilisation-du-sol-1986-2010chausse_L.pdf - dossier « Stage Élias Atallah (01.03.2010 - 27.08.2010) »	La présentation PowerPoint du rapport de stage d'Elias Atallah est structurée en plusieurs parties dont les faits saillants sont les suivants : - Évolution sociodémographique (1971-2006) : • Une population plus jeune, plus mobile et économiquement moins favorisée que dans le reste de la ville • Un marché résidentiel, presque essentiellement locatif, caractérisé par un important stock de vieux logements (construits avant 1960), dont près de la ½ nécessite des réparations (mineures ou majeures) • Des résidents travaillant dans le centre-ville et dont les modes de déplacement sont caractérisés par une plus forte utilisation de l'automobile (au détriment du transport en commun) et davantage de déplacements actifs (entre 1996 et 2006) - Évolution de l'occupation du sol (1986-1994-2010) : • Depuis 1986, la mutation du secteur industriel au profit du secteur tertiaire // augmentation de l'emprise du secteur transport • Une présence marquée des commerces et services, mais en situation de fragilité (notamment face à la concurrence des banlieues) • Un secteur résidentiel en mutation • Un développement des activités culturelles et récréotouristiques mais une présence restant faible

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					Un tissu urbain fortement morcelé (vides urbains) et dégradé
DONNÉES ENVIRONNEMENTALES	Îlots de chaleur	Reçu / 2011-06-14	Carte des îlots de chaleur	Nom du document : ilotschaleursherb.jpeg	- Sur presque la totalité du centre-ville et aussi près du barrage Abénaquis - Pas problématique le long de la voie ferrée - Dans le périmètre d'influence, concentration près de la rue King et colline à l'ouest de la 12^e avenue sud - Moins importants sur la rive est de la rivière Saint-François
	Îlots de fraîcheur	-		<i>Données pas disponibles</i>	
	Relevés arboricoles	-		<i>Données pas disponibles</i>	
	Rivière Magog	Reçu / 2011-07-06	Bassin versant de la rivière Magog , documents réalisés par Conseil de gouvernance de l'eau des bassins versants de la rivière Saint-François (COGESAF) (2011)	Nom des documents : - Analyse bv riviere Magog_COGESAF.pdf - Plan_Action_Magog_2011_web.pdf	- Projets de <i>Cité des rivières</i> offrant une proximité aux plans d'eau (aucune action n'a été posée dans le but d'améliorer la qualité de l'eau) : - Promenade du lac des Nations - Promenade de la gorge de la rivière Magog - Occurrence de cyanobactéries (2007-2009) limite les usages récréotouristiques - Importante proportion des berges sont artificialisées (50% pour la rivière au complet) - Revégétalisation des berges prévue dans le parc Jacques-Cartier en 2010
	Rivière Saint-François	Reçu / 2011-07-06	Plan directeur de l'eau du bassin versant de la rivière Saint-François , documents réalisés par Conseil de gouvernance de l'eau des bassins versants de la rivière Saint-François (COGESAF) (2006-2010)	Nom des documents : - Plan directeur de l'eau du bassin versant de la rivière St-François.pdf - Analyse du bassin versant de la rivière Saint-François Diagnostique.pdf - Analyse du bassin versant de la rivière Saint-François analyse.pdf - Le plan d'action du Plan directeur de l'eau du bassin versant de la rivière Saint-François.pdf - Enjeux, orientations, objectifs et indicateurs du Plan directeur de l'eau du bassin versant de la rivière Saint-François.pdf	- Impact de l'urbanisation sur l'imperméabilisation des surfaces, sur le ruissellement de surface et résultat de particules en suspension dans le lit de la rivière - Rivière Magog est une source importante de sédimentation à son embouchure dans la rivière Saint-François - Dévégétalisation des bandes riveraines sur plusieurs tronçons des rivières Magog et Saint-François au centre-ville - Problème des rivières Magog et Saint-François : - Érosion, présence de matières en suspension et sédimentation - Inondations des zones habitées - Présence de cyanobactéries (mais bonne qualité de l'eau près de l'embouchure de la rivière Magog) - Causes de l'érosion, présence de matières en suspension et sédimentation : - Non respect et non application de la réglementation municipale concernant la protection des bandes riveraines et les développements urbains - Impact cumulatif des développements urbains - Conséquences de l'érosion, présence de matières en suspension et sédimentation - Perte d'usage pour la baignade - Inondations - Causes d'inondation des zones habitées : - Embâcles

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					• Développement anthropique • Manque d'information sur les zones inondables • Imperméabilisation des sols • Déboisement • Changements climatiques • Restrictions physiques (barrage, piliers) - Conséquences d'inondations des zones habitées : • Dommages aux résidences, commerces et infrastructures • Insécurité des habitants • Dévaluation des propriétés • Perte de sol • Contamination des sources d'eau potable • Diminution de l'eau potable disponible • Augmentation de la turbidité de l'eau • Changement du lit de la rivière • Sédimentation - Causes de la présence de cyanobactéries : • Présence d'une grande quantité d'éléments nutritifs - Conséquences de la présence de cyanobactéries : • Problèmes de nature gastro-intestinale (maux de ventre, nausée, vomissement et diarrhée) • Apparition de malaises (irritation des yeux, de la peau et des rougeurs) • Augmentation des coûts de traitement (filtre au charbon) - Orientations et actions du plan directeur du bassin versant de la rivière Saint-François : • Diminuer l'impact des dépôts de sédiments, de matières en suspension et l'érosion sur la qualité des écosystèmes aquatiques > stabilisation et revégétalisation des berges • Améliorer la sécurité des résidants du bassin versant face aux risques d'inondations > revoir les côtes de crues • Encourager les initiatives liées à l'offre d'activités récréotouristiques, dans une optique de développement durable et de cohabitation harmonieuse entre les différents usages > augmentation de l'offre d'accessibilité pour la pratique du canot et du kayak
	Autres	Reçu / 2011-06-14	Autres documents/informations envoyés : - Étude sectorielle sur la gestion de la foresterie, réalisée par Luc	Nom du document : - Étude sur la gestion forestière.pdf	- Omniprésence du triplé « érable à sucre / érable rouge / érable argenté » - Caractère spécifique par la coloration automnale variée (jaune, orange, rosé, rouge) du paysage urbain - Dans la plupart des cas, ne subsistent que des résidus d'alignements d'arbres le long des rues (surtout rive

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
			Nadeau/S.M. Aménatech/DAA pour la Ville de Sherbrooke (2004)		nord), contribuant ainsi à une certaine dégradation - Présence d'arbres (canopée) relativement importante sur les rues résidentielles - 3 unités paysagères dans le centre-ville et sa zone d'influence : • Milieu urbanisé > dominance de l'intervention humaine dans le développement et usage du territoire > grande densité du cadre bâti • Corridors des grands axes routiers et des principales portes d'entrées de la ville > développement plus évasif et hétéroclite autant dans la forme urbaine, le style architectural et le format de l'affichage sur rue > discordance dans la structure du paysage dû à la disposition aléatoire des formes et de l'affichage des activités commerciales et industrielles de grandes surfaces > peu de prise en compte des considérations esthétiques et du traitement des vues • Zones riveraines > Généralement laissées à l'état naturel dû à la réglementation en place (protection des cours d'eau et des zones inondables) mais aussi à l'usage principalement résidentiel
	Autres	Reçu / 2011-07-26	Autres documents/informations envoyés : - Diagnostic de la mobilité durable à Sherbrooke (première étape du plan de mobilité durable), réalisé par le consortium Roche/CMi pour le Centre de mobilité durable de Sherbrooke (2010) - Portrait de la mobilité durable et de l'environnement bâti de la Ville de Sherbrooke, réalisé par l'Agence de la santé et des services sociaux de l'Estrie (2011)	Nom du document : - Plan-de-mobilite-durable-Diagnostic-Version-final.pdf - Portrait_mobilite_durable_2011_06_27.pdf	- Plusieurs générateurs de déplacements regroupés dans un axe central et d'autres secteurs plus excentrés (ex. : CHUS-Fleurimont) qui offrent un accès aisé en automobile, mais où l'offre en stationnement est généralement plafonnée pour certains équipements seulement - Préférence encore vive pour du développement de faible densité, de type pavillonnaire et périphérique, malgré une tendance naissante, mais réelle, à occuper plus judicieusement le territoire urbanisé (insertion, densification) - Réseaux de transport actifs discontinus, peu attrayants et affectés de contraintes naturelles et anthropiques - Partage difficile de la voirie en raison du type de réseau routier, de la présence d'axes routiers formant une barrière, de discontinuités, de la qualité inégale des aménagements piétonniers (discontinuité du réseau de trottoirs, largeur inadéquate, etc.) - Un système de transport en commun : • Avec une offre de service en croissance • Qui cible encore surtout la clientèle étudiante • Présentant un réseau très fortement chargé en heures de pointe - Performant dans la partie centrale de l'agglomération, moins dans les secteurs périphériques
OUTILS RÉGLEMENTAIRES	Outils règlementaires applicables au centre-ville de Sherbrooke	Reçu / 2011-06-14	Plan d'urbanisme de la Ville de Sherbrooke (1991)	Nom du document : - Plan d'urbanisme de Sherbrooke 1991.pdf	<i>Affectations du centre-ville</i>
		Reçu / 2011-06-14	Règlement de zonage n° 3501 de la Ville de Sherbrooke (2009)	Nom du document : - Sherbrooke - Règlement 3501 - zonage.pdf	<i>Plan d'utilisation du sol</i>
		Reçu / 2011-06-14	PPU du centre-ville de Sherbrooke	Nom du document :	- Bon résumé des acteurs et des exercices de planification avant 1986

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
			(1986)	- PPU Centre-ville Sherbrooke 1986.pdf	- Rappel et bilan du schéma d'aménagement du C.R.I.U. (Centre de recherches et d'innovations urbaines) réalisé en 1974 - Formation d'un comité consultatif d'urbanisme (CCU) - Définition du centre-ville - Analyse de la situation et de l'évolution du centre-ville : populations, logements, rénovations, commerces, caractère physique, berges, circulation, etc. - Établissement de la problématique spécifique au centre-ville +++ (p.39) : • Création de noyaux d'activités directement concurrentiels • Manque apparent d'espaces immédiatement disponibles • Manque d'un cadre cohérent d'aménagement • Évolution de la forme des villes • Manque de consensus • Manque d'image / mauvaise exploitation des symboles et du caractère distinctif du centre-ville • Mauvaise identification et mauvaise exploitation des différents potentiels - Objectifs du programme particulier d'urbanisme +++ (p.41) : faire du centre-ville un espace où chaque fonction urbaine à sa place et où l'on retrouve un centre des affaires dynamique, diversifié et offrant, aussi et malgré tout, un potentiel de développement intéressant - Le concept d'organisation spatiale +++ (p.46) • Définition de pôles distincts (administratif/commercial /institutionnel/résidentiel) - Amélioration des artères commerciales - Amélioration des liens piétonniers - Modification et amélioration au réseau routier - Autres projets : berges, terrains vacants, etc. - Fonds pour l'acquisition de terrains / programmes de prêts / subventions - Règlement de compensation de taxes foncières (annexe 3) - Tableau résumé des objectifs et moyen de mise en œuvre (p.62) - Résumé et budgets
		Reçu / 2011-06-14	PPU de la rue King est (2009)	Nom du document : - PPU king est 2009.pdf	- Le PPU confirme le tronçon à l'étude (tronçon compris entre la 14e Avenue à l'est et le boulevard St-François au sud-ouest) comme un axe commercial principal - King est : artère majeure et porte d'entrée du centre-ville - Diagnostic - Enjeux et objectifs d'aménagement (objectifs/moyens/concept et interventions) (p.18) • Consolider la vocation commerciale • Favoriser desserte commerciale à l'échelle du quartier • Favoriser l'établissement de commerces spécialisés

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					- Création d'un véritable milieu de vie - Concept et interventions d'aménagement (p.20) - Plan d'action - programme de mise en œuvre
		Reçu / 2011-06-14	Règlement sur les PIIA no3561 de la Ville de Sherbrooke (1991, dernière mise à jour en 2009) Les dispositions concernant le centre-ville de Sherbrooke s'appliquent aux aires patrimoniales (objectifs et critères concernant l'insertion d'une construction ou d'un agrandissement, l'affichage, le stationnement, etc.)	Nom des documents : - PIIA Sherbrooke - Règlement 3561-2009-11-25.pdf - PIIA carte piia sherbrooke_231209.pdf	- Objectifs d'aménagement à respecter pour les aires patrimoniales de classe 1 - insertion - En zones résidentielles, l'insertion des bâtiments doit être contrôlée de façon à maintenir les caractéristiques dominantes du secteur, en reproduisant les rapports volumétriques et les principales composantes architecturales des bâtiments - En zones commerciales et publiques, l'insertion des bâtiments doit être contrôlée de façon à maintenir les caractéristiques dominantes du patrimoine architectural, en s'inspirant des principales composantes architecturales du patrimoine bâti sherbrookoïse - Objectifs d'aménagement à respecter pour les aires patrimoniales de classe 2 - intégration intermédiaire - L'insertion des bâtiments doit être contrôlée de façon à maintenir les caractéristiques dominantes du secteur, en reproduisant les rapports volumétriques et les principales composantes architecturales des bâtiments - L'intégration des bâtiments doit être contrôlée de façon à préserver le style architectural des bâtiments anciens - Objectifs d'aménagement à respecter pour les aires patrimoniales de classe 3 - intégration supérieure - L'insertion des bâtiments doit être contrôlée de façon reproduire les composantes architecturales prédominantes des bâtiments patrimoniaux du secteur - L'intégration des bâtiments doit être contrôlée de façon à préserver le style architectural authentique des bâtiments patrimoniaux ou à améliorer le cachet ancien des bâtiments ayant une valeur patrimoniale mitigée - Objectifs d'aménagement à respecter pour les aires patrimoniales de classe 4 - à statut particulier - L'insertion et l'intégration des bâtiments et des installations extérieures doivent être contrôlées de façon à sauvegarder le caractère architectural unique et distinctif des bâtiments ou parties de bâtiments patrimoniaux existants dans l'aire
PATRIMOINE	Identification et caractérisation des secteurs patrimoniaux du centre-ville	Reçu / 2011-07-06	Synthèse historique de l'occupation du territoire actuel de la ville de Sherbrooke et recensement des éléments patrimoniaux , réalisée par la Société d'Histoire de Sherbrooke (2010)	Nom du document : Synthèse patrimoine historique.pdf	- Sur le territoire de l'ancienne ville de Sherbrooke, on recense plus de 3 500 édifices dont la construction remonte avant l'année 1940, dont près de 2 000 ont une valeur patrimoniale. - Sur le territoire de l'ancienne ville de Lennoxville, l'inventaire architectural mentionne que plus de 400 édifices furent érigés avant 1940. - Les autres anciennes municipalités qui forment la nouvelle ville de Sherbrooke n'ont pas encore d'outil de gestion qui fait l'inventaire exhaustif de leur patrimoine bâti. - Durant les années 1980, la Société d'histoire de Sherbrooke commence à développer ses circuits patrimoniaux, à pieds et en automobile, et à dresser l'historique de certaines maisons patrimoniales de Sherbrooke. - En 1985, à Bromptonville, des bénévoles mettent sur pied le Comité du patrimoine, afin de veiller à la sauvegarde des résidences patrimoniales de cette municipalité. - En 1990, lors de l'adoption de son nouveau plan d'urbanisme, la Ville de Sherbrooke, dans le but d'accroître la protection dans les secteurs où se concentre le patrimoine bâti, adopte et met en œuvre le règlement sur les PIIA (plans d'intégration et d'implantation architecturale). Les zones de PIIA protègent la grande majorité des lots du centre-ville de Sherbrooke où sont érigés des maisons patrimoniales et autres bâtiments patrimoniaux

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					(4 types d'aires patrimoniales). - En 1990, la Ville de Sherbrooke mobilise ses ressources pour revitaliser ses vieux quartiers par la revalorisation du patrimoine immobilier sur son territoire. - Plusieurs actions entreprises sur le territoire Sherbrookoïsis par diverses instances montrent bien que la sauvegarde du patrimoine bâti est devenue un atout indéniable pour les municipalités qui désirent augmenter la qualité de leur cadre de vie et améliorer leur positionnement dans l'offre touristique régionale et provinciale. - Au début des années 1990, la Ville de Sherbrooke commence à intégrer des œuvres d'art lors de la construction d'édifices municipaux. Ceci en plus de la politique du gouvernement provincial exigeant que 1% des coûts de construction d'un édifice public serve à son embellissement par des éléments décoratifs et ornementaux (8 mai 1961). - La création de la nouvelle Ville de Sherbrooke est entérinée le 4 juillet 2001, elle entra en vigueur le 1^{er} janvier 2002.
ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE DU CENTRE-VILLE	Évolution historique du territoire du centre-ville	Reçu / 2011-06-14	Évolution des activités sur la rue Wellington entre 1974 et 1984 (1985)	Nom des documents : - Évolution des activités sur Wellington 74-85.pdf - Évolution des activités Wellington 74-85 cartes.pdf	- 1985 : regard sur les activités de la rue Wellington - Il y a trois grands groupes d'activités soit loisirs, services et vente - Il existe une différence entre la portion nord qui regroupe plus d'activités de vente, alors que la portion sud regroupe les activités dites de loisir - Le milieu est alors en transition sur la base des indicateurs du partage du nombre d'activités et le nombre d'abandons. Cette tendance se reflète dans le nombre d'activité de loisirs en forte augmentation, surtout sur le tronçon sud, alors que les activités de vente sont en repositionnement sur la totalité de l'artère.
PLANIFICATION - CENTRE-VILLE	Documents de référence réalisés pour le développement du centre-ville de Sherbrooke	Reçu / 2011-06-14	Texte d'appoint sur la question du centre-ville , réalisée par la division d'urbanisme pour le conseil municipal de la Ville de Sherbrooke (1975)	Nom des documents : - Texte d'appoint sur la question du CV 1975.pdf - Texte d'appoint sur la question du CV 1975 cartes.pdf	Objectifs du document : - Dresser un bilan des actions récemment entreprises (études, projets, etc.) pour revitaliser le centre-ville de Sherbrooke - Présenter les caractéristiques économiques, sociales et spatiales du centre-ville - Décrire l'ensemble des solutions et interventions proposées Cheminement du dossier du centre-ville depuis 1960 : - Plan directeur de 1960 : plan de réaménagement couvrant l'ensemble du centre-ville (rivière St-François, rivière Magog et rue Galt) dont les principales propositions étaient : • Construction de l'Hôtel de ville sur le plateau Marquette • Transformation de la rue Wellington Nord en mail ou promenade publique - Préoccupation et mobilisation des commerçants du centre-ville : • Entre 1960 et 1972, interventions ponctuelles dans le centre-ville (construction de stationnement, etc.), sans qu'il n'existe toutefois de réelle stratégie d'intervention à l'échelle de l'ensemble du centre-ville • En 1972, suite à l'annonce de la venue de grands centres d'achats en périphérie de Sherbrooke, création par le conseil de ville du comité centre-ville dont la première recommandation fut d'élaborer diverses hypothèses de développement pour le centre-ville, tout en réfléchissant aux solutions à mettre en œuvre pour améliorer, parallèlement, la situation du secteur commercial du centre-ville • Sur recommandation du comité centre-ville, engagement de la firme d'urbaniste-conseil Sunderland, Preston, Simard et Ass. pour faire une proposition sur la revitalisation de la Plaza King-Wellington : le programme de revitalisation de la Plaza King-Wellington composé de 6 phases dont la 1^{ère} serait l'aménagement de la rue Wellington nord en semi-mail

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					Engagement de différentes autres études pour comprendre plus largement la situation de l'ensemble du centre-ville, la plus structurante étant celle du C.R.I.U. (Centre de recherches et d'innovations urbaines). L'étude du C.R.I.U. comprend une analyse approfondie du centre-ville dont les faits saillants sont les suivants : - De 1960 à 1970 environ, faibles dynamiques démographique (-28,6% contre +22,4% pour la Cité de Sherbrooke / vieillissement de la population, peu de familles, etc.) et économique (notamment commerciale) du centre-ville au profit des autres quartiers de Sherbrooke (exode des fonctions urbaines centrales vers les nouveaux pôles urbains périphériques
					- Explication de cette faible dynamique par la situation géographique particulière du centre-ville (enclavement naturel, dénivelé, etc.) et ses conséquences, principalement en termes d'accessibilité, mais également par la nature et la structure désuètes des équipements présents (commerces, cinéma, etc.) comparativement à la modernité de ceux présents dans les nouveaux pôles périphériques (centres d'achats) - Peu d'offre culturelle et de loisirs (théâtres, salles de spectacles, de cinéma, cafés-terrasses, etc.) dans le centre-ville de Sherbrooke, fonction pourtant considérée comme caractéristique des activités urbaines centrales (forte concurrence des pôles commerciaux périphériques, mais également de l'Université de Sherbrooke desservant la grande majorité de la clientèle estudiantine) - Insiste sur l'importance de la fonction résidentielle pour faire du centre-ville « <i>un lieu où l'on habite, non un simple lieu artificiel de vie, un lieu où l'on fait que magasiner, un lieu où l'on travaille, un lieu qu'on traverse</i> » - Souligne le manque d'espaces verts dans le centre-ville : « <i>il apparaît évident que le centre-ville se situe en dessous du standard le plus minimum admis et est même en dessous de la moyenne de la ville</i> » - Analyse les conditions de l'habitat (petits logements, taux de vacance élevé plus élevé que dans le reste de la ville, davantage de logements locatifs, etc.) et préconise la mise en place de programme de restauration et de rénovation urbaine - Note la volonté des résidants de participer et de s'impliquer dans les activités communautaires organisées dans le centre-ville - En conclusion, « <i>perte généralisée du rôle moteur que devrait jouer le centre-ville sur l'ensemble de l'agglomération [...]. Il semble que l'absence d'un cadre cohérent d'aménagement du centre-ville capable de susciter les investissements en fournissant une perspective d'avenir suffisante y soit pour beaucoup</i> ». Ainsi, « <i>l'adoption d'un plan et d'un programme de revitalisation n'en est que plus urgente</i> ». Les solutions proposées : - <u>Objectif</u> : « <i>fixer une série d'objectifs de réaménagement, redonner un rôle moteur au centre-ville en créant un axe de développement administratif et commercial et régénérer les fonctions habitations et loisirs tout en facilitant et améliorant l'accès et la circulation</i> ». - Consolider les 2 pôles d'activités du centre-ville : complexe de l'Hôtel de ville et Plaza King-Wellington - Liaison de ces 2 pôles « <i>par un axe où l'implantation d'activités diverses seraient dirigée et encouragée</i> » et où la circulation piétonne serait privilégiée : • Réaménagement de la place de la Cathédrale autrement qu'en stationnement • Création « <i>d'un passage entre le presbytère et le collège par la suppression des garages qui s'y trouvent actuellement jusqu'à la rue Académie</i> » • Aménagement d'une circulation verticale « <i>le long de la falaise, à peu près à la hauteur du cinéma Granada [...]</i> » pour établir une liaison avec le mail de la rue Wellington • = Cet axe de liaison « <i>deviendra en quelque sorte l'épine dorsale du centre-ville où se greffera l'ensemble des activités fortes nécessaires au développement du secteur. De cette façon, on pourra même rapatrier des activités qui ont fui le centre-ville en leur fournissant un cadre propice à leurs opérations</i> »

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					- Proposition de divers programmes complémentaires en matière : • d'amélioration de la qualité de l'habitat (« programme d'amélioration de quartiers ») et de développement de l'offre résidentielle notamment spécialisée (résidence pour personnes âgées, etc.) • de récréation et de loisirs : aménagement des berges et des rivières, amélioration des parcs et terrains de jeux, aménagement de sentiers et promenades • d'infrastructures : voirie et réseaux ferroviaires (déplacement des voies ferrées, etc.) • d'équipements socioculturels - Constat que jusqu'à aujourd'hui, seul le secteur de Wellington nord a bénéficié « des effets de la planification » (rien au niveau de la consolidation du pôle administratif)
		Reçu / 2011-06-14	Historique des études effectuées sur le développement du grand centre-ville de Sherbrooke , réalisé par les services techniques de la Ville de Sherbrooke (1980)	Nom des documents : - Historique etudes du Centre-ville 60-72.pdf - Historique etudes du Centre-ville 60-72 cartes.pdf	Synthèse des études effectuées entre 1960 et 1972 sur le développement du grand centre-ville de Sherbrooke : - <u>Objectif</u> : orienter le développement du centre-ville dans une même direction / « <i>de toutes ces analyses, il se dégage effectivement une philosophie de développement qu'il faut bien comprendre et bien digérer</i> » - Modification du périmètre et des limites du centre-ville : • De 1960 à 1974, les limites du centre-ville étaient la rivière St-François, la rivière Magog et l'artère Galt • En 1974, suite à la refonte de la charte de la Ville de Sherbrooke (modification des districts électoraux), ajout aux anciens quartiers centre et sud, celui du Vieux Nord (territoire compris entre la rivière Magog, la rivière St-François et l'artère Queen) • En 1980, tendance à agrandir encore davantage le centre-ville en y incluant le secteur est (compris entre les rues Bowen, Jubilé, le pont St-François et la rivière) et le secteur ouest (compris entre le chemin de fer du Québec Central et l'artère Galt jusqu'à Courcellette) - Recensement et analyse rapide des étapes importantes caractérisant les réflexions conduites depuis 1960 sur la revitalisation et le développement du centre-ville de Sherbrooke : • <u>Plan directeur de Lahaye</u> (1960) : première étude définissant le centre-ville, suggère la transformation de la rue Wellington nord en promenade publique ou semi-mail, propose la construction de l'Hôtel de ville sur le plateau Marquette • <u>Création du comité centre-ville</u> (1972) par le conseil municipal suite à l'inquiétude et à la mobilisation des commerçants face à l'ouverture du Carrefour de l'Estrie en périphérie de Sherbrooke • <u>Étude de Maurice Bourque</u> (1972) pour évaluer la faisabilité de création d'un complexe institutionnel sur le quadrilatère Belvédère, Marquette, Couture et King : l'étude remet en cause le site visé et recommande le secteur compris entre les rues Cathédrale, Peel, Marquette et King, insiste sur la nécessité de relier ce nouveau complexe à la rue Wellington nord (« <i>par un ascenseur et un couloir découvert au niveau du sol</i> »), met en garde sur le risque de créer 2 pôles d'attraction « <i>trop éloignés et concurrentiels</i> » • Rapport de Surveyer, Nenniger et Chenevert sur « <u>Place Hôtel de ville</u> » (1973) devant identifier 2 à 3 options de développement du quadrilatère King, Belvédère, Marquette et Couture devant être identifiées à la lumière de l'étude du C.R.I.U. • <u>Étude C.R.I.U.</u> (Centre de recherches et d'innovations urbaines) (1973) pour la revitalisation du grand centre-ville : basée sur un diagnostic du territoire, proposition de développer le plateau Marquette en pôle institutionnel et de le relier au secteur Wellington par un axe densifié et revitalisé (commerces au rez-de-chaussée, stationnement en cœur d'îlot, etc.), de fermer la rue Wellington nord à la circulation automobile pour y aménager un mail • Étude de Sunderland, Preston, Simard et Associés (1974) dont le mandat est de faire une proposition sur la revitalisation de la <u>Plaza King-Wellington</u> (concepts et programme détaillé de réaménagement)

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					- Étude sur les critères de sélection de la <u>place de la Justice</u> et leur application au site St-François par les Consultants S.B.C.S. Inc. et Michel Blais, architecte (1975) mais n'ayant eu que peu d'impacts réels (remise en cause d'un grand nombre de prémisses établies et proposition de solutions d'aménagement trop originales) - Schéma intérimaire d'aménagement (1976) par la Société Lahaye et Ouellet reprenant les grandes lignes de l'étude du C.R.I.U, préconise de développer prioritairement le pôle Wellington nord avant d'amorcer le Plateau Marquette et suggère même de retenir un site pour l'implantation du Palais de justice autour du pôle Wellington nord - Programme d'amélioration des quartiers (phase II) (1978) : étude réalisée par la division d'urbanisme des services techniques de la Ville de Sherbrooke sur la revitalisation de tout le secteur compris entre les rues Ball - Wellington sud, Short et la voie ferrée du Québec Central - Plan masse (1979) : suite à la réalisation de toutes les études précitées, élaboration du plan masse par les services techniques = proposition de développement précise du centre-ville (secteur compris entre la rivière St-François, la rivière Magog et la rue King) basée dans un premier temps sur le développement 2 pôles d'activités reliés par un axe structurant, puis dans un second temps sur le développement d'un pôle centre (Place Cathédrale) + organisation de 12 rencontres publiques (volonté de la Ville de Sherbrooke de mobilisation des autres acteurs du milieu) - Conclusion / recommandations des services techniques (1980) : « <i>Mettre l'accent sur le grand centre-ville</i> » et questionner la pertinence des limites d'alors - Miser sur l'ensemble des fonctions présentes dans le centre-ville (résidentielle, institutionnelle, récréative, etc.) et non sur la seule fonction commerciale - Communiquer sur le concept de développement retenu : 2 pôles (Quadrilatère Marquette et Wellington nord) et axe prioritaire - S'assurer que leur développement se fasse en complémentarité - Reconnaître l'existence d'un 3^{ème} pôle formé par la Place Belvédère « <i>Amorcer l'aménagement d'une place de la Cathédrale</i> » « <i>Élaborer un programme détaillé pour l'amélioration du mobilier urbain du grand centre-ville en y incluant le reboisement des berges des deux rivières et des principaux axes piétonniers</i> » « <i>Reconnaître que le temps des études générales est révolu, que notre pire ennemi est l'INDÉCISION et que notre meilleur allié est la CONTINUITÉ dans les interventions</i> »
		Reçu / 2011-06-14	Un centre ville à vivre , document réalisé par les services techniques - division de l'habitation de la Ville de Sherbrooke (1980)	Nom du document : - Un centre ville a vivre.pdf - Un centre-ville à vivre - Tableau synthèse.pdf	Sur la base des études déjà réalisées, précision les principes de réaménagement du centre-ville, identification des interventions à entreprendre et élaboration d'un programme d'actions pour la revitalisation du centre-ville de Sherbrooke : - Suite aux nombreuses réflexions menées sur le centre-ville de Sherbrooke, le document insiste sur la nécessité de passer à l'action : « <i>le présent document se veut le départ d'une nouvelle étape, celle des réalisations concrètes et soutenues</i> » - Le document précise les principales composantes participant à faire du secteur étudié, le centre-ville de Sherbrooke. Le centre-ville de Sherbrooke, c'est : - un lieu historique - un lieu géographique « <i>situé au centre de la ville vers lequel tous les axes et toutes les activités convergent</i> » - un lieu multifonctionnel

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					- Identification, par fonction et thématique d'action, des démarches entreprises et de celles restant à entreprendre : • <u>habitation</u> : rénovation, restauration, recyclage, accès à la propriété, construction • <u>commerce</u> : interventions sur l'image, interventions sur l'activité, interventions sur les accessibilités (stationnements), prise en charge - accès à la propriété • <u>services administratifs</u> : centralisation • institutions • <u>circulation</u> : circulation automobile, stationnements, transport en commun, circulation piétonnière • <u>parcs et espaces publics</u> : parcs et espaces récréatifs, création et aménagement de places publiques, création de mini-places publiques ou d'îlots décoratifs, préservation et mise en valeur des sites naturels - Parmi les projets structurants recensés dans le document, nous pouvons notamment citer : • la transformation de toute la rue Wellington en semi-mail ou mail complet • la volonté de donner une image uniforme au centre-ville commercial (normes d'affichage) et d'en rafraîchir les façades (« face lifting ») • l'objectif de centraliser l'implantation des services institutionnels sur le Plateau Marquette • la réfection des espaces publics (trottoirs, mobilier urbain, etc.) notamment afin d'encourager la circulation piétonnière sur les rues structurantes du centre-ville • l'aménagement de places publiques devant la cathédrale (place Cathédrale) et sur le Plateau Marquette • la standardisation de l'approche en matière d'aménagement du centre-ville (mobilier urbain, matériaux employés, etc.) • la réappropriation des berges des rivières (nettoyage, reboisement, création de promenades et de points d'observation, etc.) - Identification des intervenants concernés par la mise en œuvre d'un tel programme : le grand public, les regroupements économiques, sociaux, religieux et culturels, la Ville de Sherbrooke et les gouvernements supérieurs - La conclusion insiste sur le caractère nécessairement multifonctionnel du centre-ville • Tableau de synthèse (1 page) précisant la nature et la localisation des projets, les coûts, le programme de financement le cas échéant, etc.
		Reçu / 2011-06-14	Programme d'intervention global pour le centre-ville de Sherbrooke , document réalisé par la division de l'urbanisme de la Ville de Sherbrooke (1981)	Nom du document : - Programme intervention global du Centre-ville 1981.pdf	À partir du constat du peu d'impacts des programmes engagés ces dernières années et de la nécessaire multifonctionnalité du centre-ville de Sherbrooke, élaboration d'un concept de développement et d'un programme d'actions selon une approche se voulant globale et transversale. Reprise du concept des deux pôles du centre-ville reliés par un axe structurant. Détail des principales caractéristiques (estimation des coûts, du maître d'œuvre et des documents de référence) des différentes actions proposées : - Agrandissement de l'Hôtel de ville, création de la place Hôtel de ville sur la rue Wellington et aménagement d'un lien « <i>entre le haut et le bas de la falaise, entre le Plateau Marquette et la rue Wellington</i> » - Création et aménagement de la place Marquette et construction des stationnements souterrains - Réfection des rues commerciales (infrastructures, rues et trottoirs, éclairage et mobilier urbain sur les rues Wellington et Alexandre) afin de répondre à la dégradation des équipements en place mais également « <i>de</i>

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					<i>modifier l'image de ces secteurs »</i> (volonté d'encourager les déplacements piétons, de créer une ambiance particulière et un caractère distinct, etc.) - « Restauration, rénovation et recyclage d'édifices commerciaux » des rues Alexandre, Wellington, King et Frontenac via la création de programmes de subventions ou de prêts - Création de la place de la Cathédrale, reliée à l'Hôtel de ville et à la place Marquette, qui deviendrait « <i>le pivot ou le noyau central du centre des affaires du nouveau centre-ville</i> » - Aménagement et mise en valeur (nettoyage, reboisement, aménagement de sentiers, de haltes, de points d'observation, etc.) des berges du lac des Nations et de la gorge de la rivière Magog afin d'en faciliter l'accès aux populations
		Reçu / 2011-06-14 (document) Reçu / 2011-07-22 (annexes)	Plan d'aménagement physique pour le centre-ville de Sherbrooke, document réalisé par Teknika pour la Corporation du centre-ville, la S.I.D.A.C. (Société d'initiatives de développement des artères commerciales du centre-ville de Sherbrooke) et la Ville de Sherbrooke (1990) Ce document représente la vision de développement du centre-ville à échéance 10 ans et en précise les mécanismes de mise en œuvre (estimation des coûts, mécanismes d'action, échéancier de réalisation, etc.)	Nom du document : - Plan d'aménagement physique du Centre-ville de Sherbrooke 1990.pdf - 12 annexes « Plan directeur d'aménagement du centre-ville 1990 » : • ... comparables.pdf • ... Concept.pdf • ... échéancier 2.pdf • ... Grandes propriétés.pdf • ... plan d'aménagement 1.pdf • ... problématique 2.pdf • ... contexte régional.pdf • ... échéancier.pdf • ... galerie marchande.pdf • ... îlot de la Coop.pdf • ... occupation du sol.pdf • ... page couverture.pdf • ... photoplan.pdf • ... plan d'aménagement 2.pdf • ... problématique 1.pdf	- Horizon de 10 ans - La définition du centre-ville (barrières physiques) - Les caractéristiques physiques (p.5) : • un ensemble urbain compact délimité par des éléments géographiques immuables • un territoire partiellement inondable • une topographie accidentée - La morphologie urbaine : • un noyau institutionnel et un noyau administratif • une ceinture industrielle morcelée • un ensemble résidentiel en transformation • une friche ferroviaire et un emplacement commercial riverain à caractère banlieusard - La problématique (p.9) - L'examen de comparables : Saint-Hyacinthe, Trois-Rivières et Burlington, mais aussi Salem, Lowell et Manchester - <u>Les constats</u> : • une géographie contraignante (p.10) • une marginalisation progressive du centre-ville (p.11) • une artère commerciale enclavée et des aires fonctionnelles autonomes • le déplacement du pôle administratif (p.14) • la déstructuration des espaces interstitiels (p.15) • une relation déficiente aux berges des rivières (p.17) • des portes d'entrée peu attrayantes (p.17) • un paysage architectural dégradé (p.18) - <u>Le concept d'aménagement</u> (p.22) • la rue Wellington nord demeure une pièce maîtresse (voir proposition... mail?) • deux pôles (institutionnel et administratif) doivent également constituer des lieux d'ancrage de la stratégie de redéveloppement du centre-ville

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					• préservation intégrale du patrimoine architectural et paysager • 3 pôles principaux constituant les plus importants foyers d'activités du centre-ville • consolidation de l'espace charnière polarisé par l'Hôtel de ville et le musée des Beaux-arts • mise en valeur, à des fins résidentielles et commerciales douces, du secteur intermédiaire du plateau Marquette • lien piétonnier privilégié empruntant la rue Marquette • desserte par navette • prolongements aux pôles : 1- Wellington sud : spécialisation (restaurants, cafés, bars) lié à la gare, 2- intersection King-Belvédère : lieu privilégié aux fins d'une consolidation du pôle administratif, 3- marges du noyau institutionnel (culturel, musées, etc.) • parcours de plein air : berges des rivières Saint-François et Magog ainsi que l'emprise ferroviaire des voies ferrées du Canadien Pacifique • secteur du parc Racine et les friches ferroviaires et industrielles périphériques : vocation résidentielle. • rues King ouest et Alexandre conserveraient leur vocation commerciale spécialisée - le plan d'aménagement (p.31)
		Reçu / 2011-06-14	Bilan du colloque 1992 « le centre-ville de Sherbrooke, avenir morose ou prometteur? » organisé par le Comité de développement et d'aménagement du centre-ville de Sherbrooke (1992)	Nom du document : - Colloque du Centre-ville 1992.pdf	« <i>Le Comité de développement et d'aménagement du centre-ville a été créé <u>pour concrétiser le plan d'aménagement physique du centre-ville</u> ».</i> Objectif d'organiser des colloques annuellement pour informer et échanger avec l'ensemble des partenaires impliqués sur la revitalisation du centre-ville de Sherbrooke (bilan des réalisations, définition des orientations, etc.) Le périmètre du centre-ville est délimité par la rivière St-François, la rivière Magog, le lac des Nations et la rue Galt <u>Ce document comprend notamment :</u> - Une présentation du centre-ville (carte indiquant les équipements et lieux structurants) - Une présentation du rôle du Comité de développement (incitation à la création de projets, participation à la réalisation de projets, coordination des interventions et suivi de la conformité des investissements réalisés à l'ensemble du développement) et un bilan de ses activités - Un rappel des principales problématiques du centre-ville : • la marginalisation du centre-ville (relocalisation des activités autrefois présentes, dépeuplement, dégradation physique du cadre bâti, essor des périphéries, etc.) • une géographie contraignante • une population en déclin, vieillissante et économiquement défavorisée • Wellington nord : une artère commerciale enclavée • des aires commerciales sans liens les unes avec les autres (Wellington nord et sud, King, Alexandre et Belvédère) • une manque de lien entre le plateau Marquette et la bas de la falaise • peu d'accès aux berges des rivières Magog et St-François • des portes d'entrée peu attrayantes • un paysage architectural dégradé

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					• une image négative - La présentation des orientations et des objectifs de développement : • Orientations : > développement-aménagement > communication > animation-promotion • Objectifs : > qualité de vie et ambiance distinctive > miser sur la redynamisation des activités institutionnelles et d'affaires > miser sur la géographie, les cours d'eau et les berges • Emphase mise pour l'année à venir (1993) sur la signalisation du centre-ville - Un bilan : • des besoins en stationnement • de la présence des marquises • de la fermeture de la rue Wellington sud à la circulation automobile • du marché public (secteur des Grandes-Fourches) - Les grandes lignes d'une conférence tenue par M. Serge Filion (urbaniste de la Ville de Québec et président de la Corporation professionnelle des urbanistes du Québec) et intitulée « des origines et de la poursuite de l'étalement (les, faits, les causes) » - Le compte-rendu des ateliers de travail organisés
		Reçu / 2011-06-14	Bilan du colloque 1993 pour la revitalisation du centre-ville, organisé par le Comité de développement et d'aménagement du centre-ville de Sherbrooke (1993)	Nom du document : - Colloque du Centre-ville 1993.pdf	Bilan du 2 ^{ème} colloque pour la revitalisation du centre-ville (rencontre d'information et d'échange avec l'ensemble des partenaires impliqués) En préambule, il est rappelé que « <i>le Comité de développement et d'aménagement du centre-ville a été créé pour implanter non pas un autre centre commercial, mais développer dans le secteur une ambiance particulière par le développement de l'habitation, le développement de commerces spécialisés, la consolidation des institutions et la vocation bureaux de façon à y remettre de la vie. Le Comité de développement et d'aménagement du centre-ville fonctionne grâce à des budgets octroyés par la Ville de Sherbrooke et les fonds pour les projets de développement proviennent de la Ville et de La SIDAC</i> ». Ce document comprend : - La synthèse de la conférence « la nouvelle image du centre-ville » (synthèse du plan de communication 1993-1996 pour la reconnaissance du centre-ville) : • constatation que la vision du centre-ville se limite souvent à la rue Wellington - Un bilan des interventions réalisées au cours de la dernière année (1992-1993) • rappel des 3 volets du plan d'action de Centre-ville Sherbrooke : développement - aménagement / communication / animation – promotion - Le résumé des ateliers de travail organisés
		Reçu / 2011-06-14	Compte rendu de la sixième édition des	Nom du document :	Compte-rendu de la 6 ^{ème} édition des « Rencontres du centre-ville » :

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
			« rencontres du centre-ville » (2009)	- Conclusion-du-sommet-Pensez-lavenir-du-centre-ville.pdf	- Rappel du mandat de la Corporation de développement du centre-ville : « <i>réaliser et assurer la revitalisation et le développement du centre-ville</i> » - Interventions et réalisations en 2009 : • réaménagement de rues et du tour du lac des Nations • projets de la Maison du cinéma, de recyclage (Musée de la nature et des sciences) et de rénovation majeure de plusieurs édifices • réalisation de 9 murales (1^{ère} phase de M.U.R.I.R.S. / 2^{ème} phase : ajout de 7 murales) • campagne de promotion et de communication - Principales conclusions d'une enquête conduite sur les perceptions et la fréquentation du centre-ville par les résidants de Sherbrooke et des environs : • amélioration des perceptions à l'égard du centre-ville (variété/qualité des restaurants, ambiance générale, divertissement et boutiques spécialisées) • fréquentation en hausse par rapport à 2001 (88% des répondants ont visité le centre-ville au moins une fois au cours de la dernière année, contre 78% en 2001) • image négative de Wellington sud (faible développement, faible achalandage le jour, commerces bas de gamme et dégradation du cadre bâti) - Tenue de 3 conférences sur : • les enjeux et défis du plan de développement du centre-ville de <u>Burlington</u> • le succès du plan de développement du centre-ville de <u>Trois-Rivières</u> • les conditions de succès d'une bonne planification stratégique de <u>Gatineau</u> - ... dont les faits saillants sont : • éléments contextuels comparables avec la Ville de Sherbrooke : villes au passé industriel, ayant connu une période de déclin (suite à la désindustrialisation) puis de renouveau urbain dans les années 70 • pour les 3 exemples, la revitalisation des centres-villes est le résultat de la mobilisation de tous les acteurs locaux et de l'existence d'une volonté commune d'implication et de cohérence dans les actions • importance des exercices de planification et des stratégies de revitalisation (diagnostic, plan d'action, etc.) • similitudes des outils et moyens mis en œuvre (adaptation au marché primaire, développement et valorisation des réseaux piétonniers, mobilisation de financements publics, partenariats, assouplissement de la réglementation municipale, etc.) - Synthèse des forces et faiblesses du centre-ville issue des ateliers de travail
		Reçu / 2011-06-14	Résumé de la sixième « rencontre du centre-ville » (2009)	Nom des documents : - Rencontres du Centre-ville 2009 texte résumé BRUT.word - Rencontres du Centre-ville 2009 tableau résumé BRUT.word	Résumé des commentaires recueillis dans les ateliers de travail organisés lors de la 6 ^{ème} rencontre du centre-ville sur les enjeux de développement dont les principaux points sont : - Forces et opportunités : • attrait des rivières • amélioration des liens entre les centres d'intérêts limitrophes (marché de la gare, vieux nord, quartiers résidentiels, promenade du lac des Nations) • relief

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					> la volonté de concentrer les activités culturelles au centre-ville > la mise en valeur de l'architecture (rénovation, etc.) > l'importance de la mobilisation du milieu - Les grandes réalisations : - Les marquises (aménagement en 1974 et enlèvement moins de 20 ans plus tard, en 1997) - La rénovation (différents programmes d'aide à la rénovation, PIIA, etc.) - La réappropriation de certains grands terrains vacants : projet Dépôt/Grandes fourches (1970-2000) - La rue Wellington sud (1970-1980) : piétonisation jamais réalisée, mais sens unique en été, élimination des trottoirs et aménagement de terrasses, etc. - La rue Wellington nord : secteur Frontenac et place des Moulins (Cité des Rivières, etc.), incitations (réglementaire, etc.) pour l'implantation d'activités culturelles, aménagement de terrasses, Hôtel de ville, etc. - Les résultats : - beaucoup de réalisations - une vision de plus en plus « cohérente » et partagée depuis la vision municipale de 2002 - depuis le début des années 1990, une forte baisse du taux d'inoccupation - depuis le début des années 2000, une forte hausse des valeurs foncières (+197%) - une perception du centre-ville de plus en plus positive - Les pistes à privilégier pour les années à venir (2010-2012) : - promouvoir le développement résidentiel et élargir l'offre de produits diversifiés - promouvoir la pratique du design urbain - favoriser le développement des espaces jusqu'alors négligés : Grandes fourches nord, côte King, rues Marquette et Alexandre, espaces institutionnels, etc. - questionner la place des stationnements et favoriser la mobilité durable
PLANIFICATION - VILLE DE SHERBROOKE	Documents de référence réalisés pour le développement de l'ensemble de la Ville de Sherbrooke	Document interne	Document réalisé par Xavier Ceccaldi (Groupe IBI/DAA) : Vision de développement 2010-2015 de la Ville de Sherbrooke , orientations d'aménagement et plan d'action (2004)	Nom du document : Sherbrookerapportjuillet2004.pdf	L'élaboration de la vision de développement 2010-2015 de Sherbrooke devait notamment alimenter la préparation du schéma d'aménagement et du plan d'urbanisme. Le document comprend quelques éléments concernant plus spécifiquement le centre-ville : - Le centre-ville est considéré comme un atout à consolider et un enjeu de développement majeur - Les qualités du centre-ville sont son emplacement à l'intersection de deux cours d'eau, son histoire, son patrimoine bâti, ses paysages, son relief et les efforts continus de mise en valeur consentis au fil des années - « <i>Il est particulièrement important que le centre devienne attractif pour les emplois de service et les espaces à bureau, dont la localisation est actuellement éclatée sur le territoire</i> » - tout en reconnaissant la mise en valeur des berges à travers les activités de la corporation de gestion CHARMES (construction de sentiers et pistes cyclables, projet <i>Sherbrooke, Cité des Rivières</i>, etc.), le document signale que l'accès aux lacs et aux rivières pourrait encore être amélioré, notamment dans le centre-ville. Les éléments de vision concernant le centre-ville sont « <i>un centre-ville que la population s'est appropriée, qui est dynamique et attractif par la qualité de son cadre bâti et de ses espaces publics, la mise en valeur de son</i>

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					<i>patrimoine culturel et naturel, la concentration et la diversité de ses activités, son animation continue et sa sécurité</i> ». Une des orientations d'aménagement (orientation 12) traite plus précisément du centre-ville et de ses activités. Concernant la structure commerciale de Sherbrooke, il est ainsi recommandé que « <i>la ville poursuive en priorité la revitalisation du centre-ville</i> ». Il est ensuite précisé qu'« <i>il faut poursuivre les efforts de consolidation de centre-ville régional, en particulier au plan commercial et des espaces à bureau. Le centre-ville est un atout déterminant pour l'avenir de Sherbrooke</i> ». Le plan d'action de la vision de développement 2010-2015 de Sherbrooke identifie le « projet centre-ville » comme un des 10 grands projets à mettre en œuvre dans les années à venir. Il est précisé que « <i>suite à une première phase d'investissements [...], il est nécessaire de faire un bilan et de se doter d'une stratégie pour s'assurer d'une vitalité accrue du centre-ville, au cours des années à venir</i> ».
		Reçu / 2011-07-06	Perspectives d'avenir pour le CHUS Hôtel-Dieu au centre-ville de Sherbrooke , réalisé par SMi/ Aménatech (2008)	Nom du document : - Prévision avenir Hôtel-Dieu – 2008.pdf	- Le document fait le tour du contexte du CHUS, l'historique de l'occupation des lieux, les tendances en regroupement institutionnel urbain ainsi que les potentiels, enjeux, principes directeurs de développement et perspectives d'avenir pour le secteur. - On prône donc des regroupements compacts aux fonctions (résidence et travail à proximité) imbriquées en fonction des déplacements le tout dans une atmosphère conviviale. Les principes directeurs du projet sont abordés à la page 22 du rapport.
		-	Plan directeur du CEGEP de Sherbrooke	<i>N'existe pas</i>	
PROJETS STRUCTURANTS RÉALISÉS OU PRÉVUS SUR LE TERRITOIRE DU CENTRE-VILLE ET DANS LES ENVIRONS	Projets structurants réalisés ou prévus sur le territoire du centre-ville et dans les environs	Reçu / 2011-06-14	Concept d'intégration architecturale et patrimoniale de la Wellington sud , réalisé par Raymond Gautier, architecte - ressource conseil en patrimoine pour la Ville de Sherbrooke (1992)	Nom du document : - Concept d'intégration architecturale de la Wellington Sud 1992.pdf	- Le document propose d'abord une présentation de la problématique physique (tant des bâtiments existants que du gabarit de la rue), puis un plan d'action. - On note un manque de cohérence dans le traitement des façades, de la relation entre les étages et le rez-de-chaussée. On aborde aussi l'aspect des vitrines, le couronnement des bâtiments, le rapport entre les pleins et les vides des façades, le choix des matériaux et l'affichage. - La problématique en lien avec le gabarit de la rue touche surtout une disparité au niveau des échelles et une incohérence des densités (bâtiment de divers étages et diverses tailles). Il y a aussi des lots vacants qui brisent le rythme des constructions et finalement l'identité visuelle d'harmonie de la rue qui est manquante. - Le plan d'action quant à lui propose des pistes pour les travaux à effectuer selon qu'on rénove un bâtiment dégradé ou pas, ainsi que pour l'insertion de nouvelles constructions. - Finalement, le document se termine avec des esquisses d'accompagnement qui peuvent servir de guide pour les travaux cités.
		Reçu / 2011-06-14	Projet « Plaza King-Wellington »	Nom du document : - Plaza Wellington document.pdf - Plaza Wellington cartes.pdf	Selon le concept présenté, les cours arrières seront réaménagées en espaces piétonniers, ce qui entraînera une diminution du nombre de cases de stationnement. Présentation d'un sondage maison auprès des commerçants (peu concluant) et présentation des rencontres en comité avec les commerçants. <u>Objectifs retenus lors des rencontres en comité :</u> - Amélioration de l'offre commerciale (les produits offerts et leur qualité) - Propreté des espaces publics, et attrait des vitrines et locaux - Considérer l'ensemble de la zone (assurer les liens entre les diverses parties de la zone) - Assurer l'accessibilité autant au point de vue déplacements que stationnement, organisation en fonction du

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					piéton - Permettre l'implantation de nouvelles activités - Création d'un milieu attirant, confortable, sécuritaire et esthétiquement agréable - Assurer un lien entre la zone et son contexte (environnement au pourtour de la Wellington) Concepts retenus : 1. Développement horizontal de la zone, extension et intensification de l'activité commerciale au sol, utilisation des espaces libres entre les bâtiments et à l'arrière de ceux-ci 2. Concept au développement vertical de l'activité de la zone, mise en place d'un système de passerelle au-dessus de la rue aux niveaux supérieurs
		Reçu / 2011-06-14	La revitalisation de la rue Frontenac dans le cadre du recyclage de l'usine Kayser	Nom du document : - Revitalisarion de la rue frontenac.pdf	- Transformation d'un bâtiment industriel (ancienne usine Kayser) en musée (50 000 pi2), habitation (60 000 pi2) et en commerces/services (30 000 pi2). - <u>4 grands objectifs</u> : mettre en valeur les ensembles bâtis et miser sur la lisibilité, la perméabilité et le contrôle des vues. On aborde un meilleur traitement des entrées pour le parcours des berges, aménagement de 2 belvédères qui signalent les entrées du parcours, enfouissement des fils électriques et de téléphone. Meilleur encadrement de la rue par une plantation. Terrasses et plantation, etc.
		Reçu / 2011-06-15	Avis concernant la répartition des coûts des infrastructures dans le cadre du projet du plateau Saint-Joseph , document réalisé par DAA (2003)	Nom du document : - Sherbavis.word	- Avis professionnel préparé par DAA en 2003 - Développement des terrains à la croisée de la 410 et de l'autoroute 55, dans un esprit de powercentre incluant des espaces consacrés à l'industrie et un projet résidentiel - Répartition des investissements (23,4 millions de \$) à entreprendre, par la Ville, les promoteurs et autres acteurs - Retombées économiques d'importance. La Ville doit investir dans le projet, et sur les bases de l'étude du groupe Raymond Chabot Grant Thornton, les promoteurs devraient contribuer pour 6 millions de \$
		Reçu / 2011-06-14	Projet « Cité des rivières » Sherbrooke : cité et rivières - le renouveau urbain du secteur Frontenac, Phase 1 - l'or de la cité : création d'un axe majeur autour d'un repère symbolique Document réalisé par Melvin Charney, Atelier Urban Soland et Nicole Valois (2003)	Nom du document : - Cite des rivières secteur frontenac .pdf	- Création d'un axe majeur autour d'un repère symbolique - Réaménagement du secteur de la rue Frontenac au bout de la rue Wellington. 3 parties au projet : le réaménagement de l'espace en face des bâtiments commerciaux, la plantation d'arbre, l'éclairage public et les terrasses. - Aménagement d'une place centrale avec les œuvres de M. Charney. Finalement une zone de réhabilitation des berges. Ce projet fait suite à la démolition de l'usine Gabr. - Le projet a été réalisé
		Reçu / 2011-06-14	Plan de développement urbain des rues King ouest, du Dépôt, Wellington sud et Aberdeen , réalisé par Teknika pour la Ville de Sherbrooke (2004)	Nom du document : - Plan de développement des rues Dépôt-Wellington Sud-king.pdf	- Plan de développement pour un ensemble au cœur du centre-ville, soit la rue Wellington sud et le secteur de la gare. Le territoire est finement délimité à la page 6 du rapport. - Inventaire architectural, matériaux de revêtement, aspect des rez-de-chaussée et recouvrement des surfaces au sol. - <u>Diagnostic et constat</u> (carte p.30) • Faiblesses (p.27) et forces (p.29) • Principes d'aménagement : domaine public (une attention toute particulière fut apportée à 5 éléments du secteur public, soit la bande médiane de la rue King ouest, le réaménagement de la rue du Dépôt, la ruelle

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					Therrien, la rue Wellington sud ainsi que le stationnement étagé) - <u>La bande médiane de la rue King ouest</u> (esquisse p.32) : réaménagement global de cet îlot en limitant la circulation piétonnière qui le traverse, en permettant un embellissement et en offrant une continuité avec l'ambiance que dégage la mosaïque localisée plus à l'ouest. - <u>Le réaménagement de la rue du Dépôt</u> vise notamment à désenclaver cette artère afin d'y augmenter l'achalandage et d'améliorer la fluidité de la circulation, notamment le passage des autobus - <u>La ruelle Therrien</u> (esquisse p.35) : création d'un lieu privilégié entre la rue Wellington sud et la rue du Dépôt et du nouveau terminus d'autobus. - <u>La rue Wellington sud</u> : surface en pavés de béton, insertion de terrasses extérieures, de lampadaires et de nouveaux éléments de mobilier urbain sont un bon point de départ au réaménagement global de l'aire d'étude. Création d'un mobilier (bancs, bacs, bollards, etc.) particulier et distinctif intégrant des matériaux et détails de construction aux allures patrimoniales. - <u>Le stationnement étagé</u> • Construit en béton, le stationnement s'inscrit difficilement dans le paysage environnant. Et, il faut rappeler qu'il est bien visible à l'entrée même du centre-ville, à la droite du pont Aylmer. Ajout d'éléments de maçonnerie ou autres revêtements afin de leur donner un caractère architectural plus fort. - <u>Amélioration du langage architectural</u> de certains bâtiments, Augmentation du gabarit de certains édifices. Assurance de la continuité de la trame urbaine. Affichage.
		Reçu / 2011-06-14	Réaménagement urbain de la rue King est , réalisé par C.M. Aménatech/DAA pour la Ville de Sherbrooke (2004)	Nom du document : - Réamenagement king est.pdf	- <u>Diagnostic fin</u> : une clientèle locale, composée en majorité de jeunes et de personnes âgées, à la recherche de logements et de services abordables. Le rythme commercial n'est pas constant (résidentiel en rez-de-chaussée dans les zones commerciales) et de nombreux espaces vacants possédant un potentiel de développement (plan synthèse des problématiques p.26) - Mise en place d'un programme de réaménagement pour la rue King est (le secteur) : réhabiliter la fonction résidentielle, consolider la vocation commerciale et de services sur la rue King est dans une optique de desserte de quartier, optimiser la zone inondable en la transformant en esplanade verte - Implantation d'un parc botanique dans la portion ouest du secteur, bénéficiant de la proximité du réseau cyclable, du marais, des parcs Victoria et Sylvie-Daigle. Maintien du couvert boisé, d'implanter des aires de stationnement paysagées sur des rues stratégiques - Esquisse synthèse des propositions (p.30)
		Document interne	Étude CHBA / à compléter Réaménagement de l'échangeur Frontenac/Grande-Fourche (CHBA, 2011)	Document non public	Présentation des potentiels et contraintes du secteur <u>Objectifs</u> : - Mise en valeur du paysage - Optimisation des réseaux - Convivialité du domaine public - Pérennité Diverses options d'aménagement de secteur ont été étudiées pour la ville en fonction des forces-faiblesses du milieu et des objectifs de développement Présence de plusieurs friches qui offrent des opportunités de développement du centre-ville au sud de la tue Wellington et de mise en valeur des berges

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
		Document interne	Étude CHBA / à compléter Secteur Belvédère sud/Galt ouest (CHBA, 2007)		- Le projet de réaménagement de l'ancien site industriel aux abords du lac des Nations dans le secteur Belvédère sud / Galt ouest, se greffe aux interventions de la Ville de Sherbrooke pour la mise en valeur de place de la gare nommée Gare ferroviaire patrimoniale par la Commission des lieux et monuments historiques du Canada. Le secteur est également à proximité du réseau multifonctionnel (voies cyclables et piétonnières, parcs, etc.) de <i>Cité des Rivières</i> faisant le tour du lac. - Pour illustrer clairement le potentiel du site à l'étude, le projet comprend les orientations et la programmation de l'ensemble de la rive-sud du lac des Nations afin d'assurer la cohérence et la pérennité des nouveaux aménagements. Une réaffectation mixte de la zone est proposée comprenant une densité résidentielle suffisamment importante pour consolider les quartiers centraux de Sherbrooke. La reconversion de 4 édifices industriels permet l'introduction de fonctions commerciales et d'équipements culturels ou communautaires. Enfin, une place civique et des terrasses de café sont prévues pour animer les environs commerciaux et touristiques de la gare. - La proposition s'appuie sur <u>3 éléments structurants</u> : • La mise en valeur de la berge sud du lac des Nations dans la poursuite du projet <i>Cité des rivières</i> • La consolidation d'un pôle civique commercial de la gare • Le renforcement de la vocation résidentielle de l'arrondissement du Mont-Bellevue
INVESTISSEMENTS RÉALISÉS	Investissements privés réalisés sur le territoire du centre-ville depuis 1990 en précisant la nature des investissements, la part des investissements de nature publique et privée et leur localisation	Reçu / 2011-06-15	Liste et synthèse des investissements réalisés entre 1992 et 2004 (traitements Excel)	- Dossier « Permis construction rénovation »	
		Reçu / 2011-06-15	Liste des investissements réalisés en 2005-2006 (fichier Excel, mais données non traitées)	- Dossier « Permis construction rénovation »	
		Reçu / 2011-06-15	Liste des permis émis en 2007 : rapports mensuels d'émission de permis (PDF) à l'exception des mois de janvier, février, mars et avril	- Dossier « Permis construction rénovation »	
		Reçu / 2011-06-15	Liste des investissements réalisés en 2008 : bilan des investissements privés (liste Excel) et rapports mensuels d'émission de permis (PDF)	- Dossier « Permis construction rénovation »	
		Reçu / 2011-06-15	Liste des permis émis en 2009 : rapports mensuels d'émission de permis (PDF)	- Dossier « Permis construction rénovation »	
		Reçu / 2011-06-15	Liste des permis émis en 2010 : rapports mensuels d'émission de permis (Excel et PDF)	- Dossier « Permis construction rénovation »	
		Reçu / 2011-06-15	Liste des permis émis en 2011 : rapports mensuels d'émission de permis du mois de janvier au mois d'avril (PDF)	- Dossier « Permis construction rénovation »	

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
		Reçu / 2011-06-15	Programme opération commerce : - 2000-2006 - 2007-2011 Ces documents comprennent la liste (données brutes non traitées) des projets de rénovation de commerces réalisés dans le centre-ville de Sherbrooke, en précisant les coûts, les subventions, les permis, le type d'intervention, etc.	Nom des documents : - Programme opération commerce-2000-2006 J Depault.xls - Programme opération commerce-2007-2011 J Depault-2.xls	
AUTRES		Reçu / 2011-06-14	Article « Réaménagement des centres-villes : Sherbrooke intervient en menant plusieurs expériences originales » (1986)	Nom du document : - contact article 1986.pdf	- Prise en charge de la revitalisation et du développement par le milieu. La Ville a investi 8 millions à la fin des années 1970 dans la réfection des rues King, Wellington nord et Frontenac, dans l'aménagement de la marquise et le stationnement étagé. - Création d'un pôle administratif sur le Plateau Marquette en 2 temps : le recyclage de la manufacture Paton à des fins résidentielles et la construction du nouveau palais de justice au centre-ville. Ces projets furent soutenus par la Ville (au lieu de construire ces bâtiments en périphérie). - Mise en place du projet de centre des congrès (King/Belvédère) - Revitalisation des berges via le comité CHARME : subvention à la rénovation ayant 2 objectifs soit améliorer l'image par la mise en valeur des façades et tirer profit du potentiel des locaux situés aux étages supérieurs. Révision de la réglementation pour inclure de l'industrie légère (nuisances limitées) aux étages. Recyclage des structures en place. - Nécessité de la planification à long terme, autonomie municipale dans la conception de solutions et de programmes adaptés aux réalités du milieu et le développement de solutions favorisant l'autonomie. Finalement, l'importance de créer un milieu proposant une qualité de vie intéressante est soulevée tout comme le dynamisme de la région.
		Reçu / 2011-03-29	Délimitation du centre-ville de Sherbrooke (document transmis lors de la réalisation de l'ODS)	Nom du document : - Carte-Centre-Ville.pdf	
		Reçu / 2011-05-30	Rapport annuel de la Corporation de développement du centre-ville de Sherbrooke : - 2008 - 2009		Rapport annuel 2008 - Retour sur l'implantation d'un nombre record d'établissement de commerce et de services au centre-ville, soit 26 nouveaux commerces. Importante concentration de services légaux, financiers, information, soins de la vue ou dentaire... - Introduction sur les mandats de la corporation : 1. Conseiller la Ville en matière de développement et de revitalisation du centre-ville 2. Fournir les avis, recommandations ou études qui lui sont demandés relativement à la revitalisation et au développement du centre-ville 3. Proposer à la Ville, en collaboration avec les services municipaux, une révision du plan de développement du centre-ville; 4. Actualiser annuellement le plan de développement et s'assurer d'une vision, de stratégies et de plans

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					d'action à court, moyen et long termes du développement du centre-ville 5. Agir comme « commissaire au développement » du centre-ville 6. Agir à titre de catalyseur des interventions physiques au centre-ville, notamment, en participant aux projets d'aménagement en cours et en élaborant des programmes d'embellissement et d'aménagement des lieux physiques 7. Réaliser ou collaborer à la réalisation d'activités d'animation populaire au centre-ville 8. Promouvoir le centre-ville dont son image, ses activités, ses avantages, les programmes de revitalisation qui y sont offerts et tout(s) autre(s) élément(s) susceptible(s) de contribuer à son développement et à sa revitalisation. - Taux de vacance de 16% (18% en 2007) Rapport annuel 2009 - En 2009, la Ville de Sherbrooke a investi environ 3 724 000 \$ en travaux d'immobilisation comparativement à 4 200 000 \$ en 2008 : - travaux liés à l'implantation du projet hôtelier au coin des rues King et Belvédère - les travaux de réaménagement du terre-plein de la rue King entre Dépôt et Wellington Nord - les travaux de mise en valeur de la gorge de la rivière Magog - le programme de subvention à la rénovation d'immeubles et de locaux commerciaux du centre-ville 9e murale située au bureau d'information touristique. - Taux de vacances à 13% - Pour 1\$ investi par la ville, 6\$ investis par le privé - Offre : diminution liée au contexte économique - Enquête auprès de la population sherbrookoise (diverses clientèles pour les divers pôles) : 65% des répondants estiment que l'attrait général du centre-ville s'est amélioré. Les améliorations notées spontanément sont les suivantes : esthétique des bâtiments, meilleure attractivité et propreté, davantage de commerces, meilleure qualité de restaurants et de bistrots et finalement l'amélioration de l'aménagement extérieur - Projet centre-ville 2010-2020, planification stratégique du centre-ville - Programme d'accessibilité : miser sur les transports en commun pour réduire la pression sur les stationnements - Promotion via le guide touristique de Sherbrooke / émissions de tv « On prend toujours un train », « Bons baisers de France » - <u>Conclusion</u> : la volonté politique et le travail ont permis de traverser la crise et d'accroître le positionnement du centre-ville au niveau local et régional
		Reçu / 2011-07-06	Étude des effets économiques du Pôle universitaire de Sherbrooke 2003-2004 , réalisée par le Pôle universitaire de Sherbrooke (2005)	Nom du document : - rapport_pole_2003_2004.pdf	- Le Pôle universitaire de Sherbrooke regroupe l'Université de Sherbrooke, l'Université Bishop's, le Cégep de Sherbrooke, le Champlain Regional College, le Séminaire de Sherbrooke, le Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke (CHUS), le Centre de santé et de services sociaux – Institut universitaire de gériatrie de Sherbrooke (CSSS/IUGS), le Centre de recherche et de développement sur le bovin laitier et le porc d'Agriculture et Agroalimentaire Canada, ainsi que les composantes de ces huit institutions. - Une des 8 institutions se retrouve au centre-ville de Sherbrooke (Séminaire de Sherbrooke) et 3 dans rayon de

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					1500 mètres (CHUS, CSSS/IUGS, Cégep de Sherbrooke) (aire d'influence du centre-ville) - Les institutions du Pôle emploient 11 038 personnes (plus de 3 700 professeurs, enseignants et chercheurs) dont environ 7 500 résidents de la Ville de Sherbrooke - Le Pôle emploi 10% des travailleurs de Sherbrooke et verse 17% de la masse salariale de la ville - Les huit institutions accueillent environ 40 000 étudiantes et étudiants par année - Les dépenses annuelles des institutions du Pôle et de leurs étudiants, médecins, salariés et visiteurs ont atteint en 2003-2004 un montant d'un peu plus de 1 milliard de dollars. Presque deux tiers (64 %) des dépenses totales associées aux activités du Pôle (662 \$ millions) ont été effectués dans la Ville de Sherbrooke
		Reçu / 2011-07-06	Mémoire : partenaire actif du développement de Sherbrooke , réslisé par le pôle universitaire de Sherbrooke (2011)	Nom du document : - Memoire_-_Ville_universitaire.pdf	- Sherbrooke fait cinq fois son poids en termes d'activité universitaire et collégiale, avec 20 % de sa population aux études supérieures. (concentration du savoir) - 60 % de l'économie de Sherbrooke est liée au savoir - En 2005, six institutions du Pôle universitaire ont convenu avec la Ville de Sherbrooke, la Société de transport de Sherbrooke et la Commission scolaire de la région de Sherbrooke d'élaborer ensemble les bases de leurs politiques de développement durable - Énoncer la Vision (points de vue des acteurs du pôle universitaire) : • Ville universitaire ouverte sur le monde, ville à échelle humaine, ville aspirant au statut de ville verte, capitale régionale de référence - Stratégie pour atteindre vision (points de vue des acteurs du pôle universitaire) : • Offrir des milieux de vie de qualité, protéger l'environnement et les milieux naturels, privilégier les transports actifs et les transports collectifs, optimiser l'occupation du territoire urbanisé, valoriser le territoire rural et le territoire agricole, consolider la base économique et développer l'économie du savoir, faire de Sherbrooke une destination touristique urbaine, favoriser la participation citoyenne et la vie communautaire - Objectif : utiliser à son plein potentiel la présence importante d'institutions qui favorisent l'innovation et le développement économique pour propulser Sherbrooke et sa région dans le club sélect des villes qui tirent parti de l'économie du savoir
			La revitalisation des centres-villes nord-américains , mémoire réalisé par Elias Atallah (2010)	Nom du document : - Mémoire : la revitalisation des centres-villes nord-américains. pdf	- Présentation du rôle de la Corporation de développement du centre-ville de Sherbrooke (implantation de nouveaux commerces, institutions, services, zones culturelles et de loisirs) - Élargissement du mandat de la corporation avec la création de l'Observatoire Commercial dont l'objectif de fournir une base de données de l'ensemble des commerces et locaux disponibles, cohérence complémentaire entre quartiers - Il faut redéfinir le secteur du centre-ville sur des bases plus claires.... - Le déclin des centres-villes est caractérisé par plusieurs phénomènes : • un tissu urbain dégradé • une évolution économique pénalisante (vers la périphérie) • une population vieillissante et défavorisée • l'insuffisance des outils d'intervention (politiques et réglementation) • le défi de remplacer les commerces désagréables par des commerces de meilleure qualité • le phénomène de la gentrification - Démarche et processus intégrant le développement durable / Actions spécifiques pour la rénovation de l'habitat

ANNEXE 2 : BILAN DES DOCUMENTS TRANSMIS AU 28 JUILLET 2011					ANALYSE DE LA DOCUMENTATION
TYPE DE DOCUMENTS DEMANDÉS	PRÉCISIONS	ÉTAT DE LA TRANSMISSION	DOCUMENTS REÇUS	DÉTAILS	FAITS SAILLANTS
					et du commerce / Outils pour maintenir la mixité sociale - <u>Les aménagements réalisés</u> : • <i>Cité des rivières</i> : approche récréotouristique à caractère environnemental • Réappropriation des berges du lac des Nations (halte des nations/pont-noir/balustrade/passerelle des draveurs/œuvres d'art) • Valorisation de la gorge de la rivière Magog (porte des sentiers/mise en lumières/sentiers) • Revitalisation de l'esplanade Frontenac (Œuvres de Melvin Charney) - <u>Les aménagements ponctuels</u> : • Réhabilitation des sites industriels • Renforcement des équipements commerciaux, culturels et de services • Murale urbaine (murs d'artistes/spontanés/militants/propagande) - D'une vision globale à une planification sectorielle - Orientations spécifiques pour un centre-ville fonctionnel • Conforter les secteurs selon une fonction spécialisée • Adapter et valoriser les réseaux d'accessibilité et de déplacements - <u>Stratégies de mise en œuvre</u> : • Plan d'action au développement économique et résidentiel • Relance de la concertation et de l'animation locale