

# PLAN DIRECTEUR DE DEVELOPPEMENT DES ESPACES INDUSTRIELS

**304**

**DA9**

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

6211-06-152



JUILLET 2005  
No. réf.: F049715-001



**Aménatech inc.**

Une division du Groupe S.M. Inc

740 2<sup>e</sup> Étage, Galt Ouest, Sherbrooke, (Québec) Canada J1H 1Z3  
Tél.: (819) 566-8855 - Fax: (819) 566-0224

[www.groupeasm.com](http://www.groupeasm.com)

*Des experts du développement urbain durable*





# PLAN DE DÉVELOPPEMENT DES ESPACES INDUSTRIELS

*Version finale*

*Déposée à la SDÉS et à la Ville de Sherbrooke*

*Le 21 juillet 2005*



# Table des matières

|  | Pages     |
|--|-----------|
| <b>FAITS SAILLANTS .....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>1.0 ÉTAT DE SITUATION .....</b>                                       | <b>5</b>  |
| 1.1 LE PROFIL MANUFACTURIER SHERBROOKOIS 2003-2004 .....                 | 6         |
| 1.2 PORTRAIT DE L'OCCUPATION ACTUELLE DES ZONES INDUSTRIELLES .....      | 14        |
| 1.3 ASPECTS RÉGLEMENTAIRES .....   | 15        |
| <b>2.0 MÉTHODOLOGIE .....</b>  | <b>18</b> |
| 2.1 ÉTABLISSEMENT DES GROUPES INDUSTRIELS ....                           | 18        |
| 2.2 POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES ESPACES INDUSTRIELS .....             | 22        |
| <b>3.0 CARACTÉRISATION DES ESPACES INDUSTRIELS .....</b>                 | <b>24</b> |
| 3.1 USAGES EXISTANTS ET PROPOSÉS .....                                   | 24        |
| 3.2 OFFRE ACTUELLE ET PROPOSÉE (SUPERFICIE) PAR ARRONDISSEMENT .....     | 25        |
| <b>4.0 BESOINS PRÉVISIBLES .....</b>                                     | <b>31</b> |
| 4.1 DEUX MÉTHODES BASÉES SUR LA DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL .....        | 31        |
| <i>La Population.....</i>  | <i>31</i> |
| <i>L'emploi .....</i>  | <i>32</i> |
| 4.2 MÉTHODE DE LA PRATIQUE DES VENTES ANNUELLES.....                     | 32        |
| 4.3 ESTIMÉ GLOBAL.....   | 33        |
| <b>5.0 PLAN D'ACTION.....</b>  | <b>40</b> |
| 5.1 BILAN SUCCINCT DU DIAGNOSTIC POSÉ .....                              | 40        |
| 5.2 LE TYPE ET LE RYTHME DE DÉVELOPPEMENT SOUHAITÉ.....                  | 41        |
| 5.3 VERS UNE STRATÉGIE DE SPÉCIALISATION INDUSTRIELLE TERRITORIALE ..... | 43        |
| 5.4 RECOMMANDATIONS PAR ARRONDISSEMENT ET SECTEURS INDUSTRIELS .....     | 44        |



## Liste des tableaux

|                |   |    |
|----------------|---|----|
| Tableau I :    | Offre de terrains (tous types et groupes) .....                                       | 25 |
| Tableau II :   | Superficies vacantes existantes viabilisées / Arrondissement.....                     | 26 |
| Tableau III :  | Superficie vacante existante non viabilisée / Arrondissement.....                     | 28 |
| Tableau V :    | Superficies brutes des terrains <i>vacants existants</i> viabilisés .....             | 33 |
| Tableau VI :   | Superficies brutes des terrains <i>vacants existants</i> non viabilisés .....         | 34 |
| Tableau VII :  | Superficies nettes des terrains <i>vacants existants</i> viabilisés .....             | 34 |
| Tableau VIII : | Superficies nettes des terrains <i>vacants existants</i> non viabilisés.....          | 35 |
| Tableau X :    | Superficies privées ajoutés, exclusivement vacantes et non viabilisées .....          | 36 |
| Tableau XI :   | Réserve de terrains industriels <i>vacants</i> en fonction des types 2005 – 2016..... | 37 |
| Tableau XII :  | L'offre optimale de terrains <i>vacants publics</i> par catégorie (en nombre) .....   | 38 |

## Liste des annexes

|           |  |
|-----------|--|
| Annexe A: | Présentation PowerPoint au CCU central du 1 <sup>er</sup> juin 2005 et au Conseil d'administration de la SDÉS le 14 juin 2005. |
|-----------|--|



# Faits saillants



## FAITS SAILLANTS

Après avoir connu, au début des années 2000, une conjoncture économique favorable s'étant traduite par des ventes record de terrains industriels (données SDÉS, juillet 2003), le profil récent montre un retour à la normale au titre des ventes de terrains. Après cette période effervescente, la conjoncture semble propice au développement d'une stratégie globale de développement industriel axée sur la complémentarité des espaces disponibles à court et à long terme dans l'un et l'autre arrondissement de l'agglomération sherbrookoise. Compte tenu de la faible disponibilité de terrains publics viabilisés, et de l'observation de contraintes à la viabilisation des autres terrains publics disponibles, il est de plus souhaitable de développer ce plan d'action en tenant compte des réserves de terrains privés, viabilisés et non viabilisés localisés en divers endroits du territoire. Concrètement, c'est la rareté de l'offre qui devrait guider une allocation optimale des espaces industriels dans une optique de développement stratégique à long terme.

L'augmentation et la diversification de l'offre de terrains viabilisés constituent toujours une stratégie valable afin de soutenir efficacement le mandat de développement dévolu à la SDÉS. Cette stratégie fondée sur l'adéquation entre l'offre et la demande, doit toutefois être accompagnée d'une vision d'ensemble de ce que l'on souhaite développer comme terrains viabilisables. Ainsi se préoccupera-t-on de leur localisation préférentielle selon l'affectation privilégiée au schéma de l'une ou l'autre portion de territoire, du rythme du développement souhaité, de la complémentarité des espaces entre eux à l'échelle de la nouvelle Ville, et de l'effet de levier économique que peut exercer la Ville en développant ici ou là un espace industriel. À cela s'ajoute la nécessaire conformité réglementaire entre les intentions inscrites à l'intérieur du schéma d'aménagement et leur traduction au Plan d'urbanisme.

Le plan directeur de développement des espaces industriels vise à fournir des réponses justes à ces questions et préoccupations. Il répond de plus spécifiquement à la première orientation stratégique en matière d'aménagement des espaces industriels telle que proposée dans la vision de développement de la nouvelle ville :



*« La Ville planifie à long terme le développement de ses espaces industriels. Elle investit dans les infrastructures, pour une offre continue et variée des terrains développables. »<sup>1</sup>*

Le contexte économique actuel milite en effet en faveur d'une véritable stratégie fondée sur la qualification et le calibrage de l'un et l'autre espace viabilisable dans une optique résolument régionale de mise en commun de tous les potentiels identifiés. À ce titre, les espaces industriels associés aux entrées de ville, soit le Parc industriel régional, le Parc biomédical et le Parc industriel de Deauville, méritent une attention particulière et à court terme. Les espaces industriels anciens associés à la ville historique devraient quant à eux faire l'objet de mesures favorisant leur reconversion en harmonie avec la stratégie de Renouveau urbain qui anime l'agglomération sherbrookoise dans son rôle de ville centre à l'échelle régionale.

On conviendra enfin que le plan directeur, dans le contexte précis où s'élaborent en parallèle le schéma d'aménagement de la Ville de Sherbrooke agissant à titre de MRC et le plan d'urbanisme, devient un outil de référence et de stratégie de positionnement non négligeable pour la Ville de Sherbrooke, dans l'espace régional aussi bien qu'à l'échelle québécoise et au-delà.

Le présent plan de développement comporte une caractérisation des espaces industriels inventoriés. Afin d'en faciliter la compréhension et la gestion courante, cette caractérisation a été cartographiée en faisant ressortir distinctement les occupations actuelles et souhaitables conformément à la fusion des différentes classes d'usage industriel sous trois grands groupes associés aux risques et nuisances environnementales. Après analyse des prévisions de l'offre et de la demande, des recommandations sont formulées globalement et par arrondissement et synthétisées sous la forme d'un tableau détaillé visant chacune des zones industrielles. Le plan de développement des espaces industriels à l'horizon 2016 a été présenté au CCU central le 01 juin 2005, de même qu'au CA de la SDÉS le 14 juin 2005.

---

<sup>1</sup> Ville de Sherbrooke, *Sherbrooke 2005-2015 : Vision de développement, Orientations d'aménagement, Plan d'action*, « Espaces industriels – orientation 16 », 2004, p. 26.



# 1.0 État de situation



## 1.0 ÉTAT DE SITUATION

Afin de réaliser le Plan de développement des espaces industriels sherbrookoïses, un portrait actuel de la situation des divers secteurs industriels touchés par l'analyse a été établi et ce, pour l'ensemble du territoire sherbrookoïse tel que le montre le plan joint en annexe A du présent rapport.

Cet état de situation est introduit au point 1.1. suivant par le profil manufacturier tel que révélé par les données les plus récentes compilées par la SDÉS<sup>2</sup>.

Des 782 entreprises présentes à Sherbrooke, quelque 361 (soit 46%) sont catégorisées comme étant des entreprises industrielles et localisées dans des zones industrielles, objet du présent plan directeur. Les autres entreprises sont quant à elles installées en divers endroits dont l'usage est industriel ou commercial (incluant certaines classes d'usage industriel).

De l'ensemble des 361 entreprises installées dans l'une ou l'autre zone industrielle, quelque 139 (soit 39%) appartiennent au secteur tertiaire-moteur. Cela est conforme au profil industriel général à Sherbrooke puisque quelque 40% de toutes les entreprises (314/782) sont de cette même catégorie. C'est au parc industriel régional que sont massivement concentrées les entreprises correspondant au tertiaire-moteur.

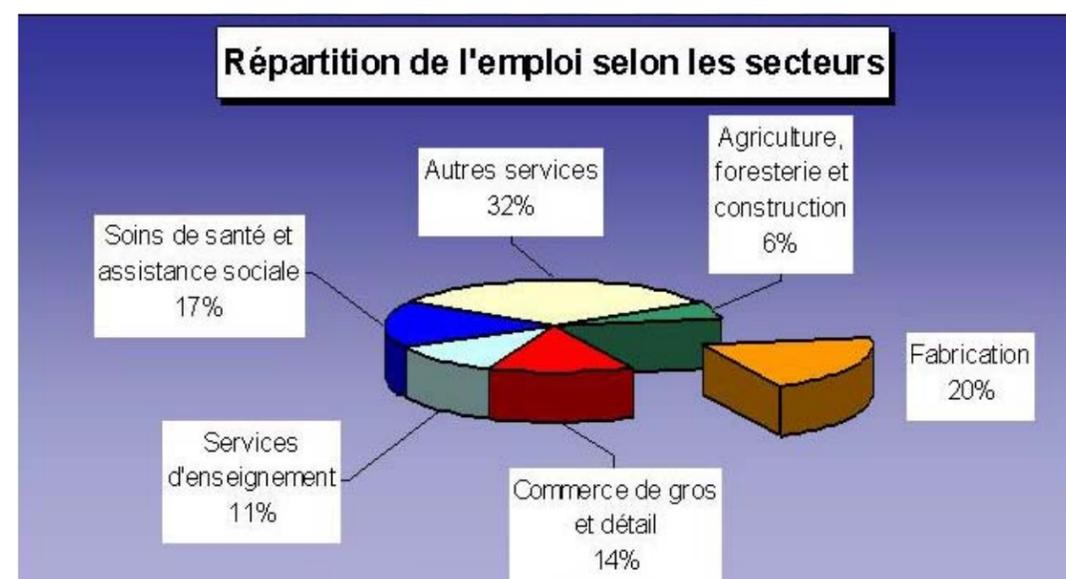
L'état de situation présente par la suite et tour à tour, au point 1.2, les différentes zones industrielles sur la base de leur utilisation actuelle du sol et fait état, au point 1.3, des aspects réglementaires qui les régissent.

---

<sup>2</sup> SDÉS Industrie, rapport annuel 2004



### 1.1 LE PROFIL MANUFACTURIER SHERBROOKOIS 2003-2004



20% de l'ensemble des emplois à Sherbrooke se concentrent dans le secteur de la fabrication.



| RÉPARTITION DU NOMBRE D'ENTREPRISES<br>ET D'EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ |             |               |
|--|-------------|---------------|
|  | Entreprises | Emplois       |
| Produits de caoutchouc et plastique  | 29          | 1 994         |
| Industries des centres d'appels<br>et de communication                     | 7           | 1 954         |
| Produits de métal (machinerie exclue)                                      | 85          | 1 782         |
| Textile, vêtements et produits en cuir                                     | 35          | 1 373         |
| Produits électriques et électroniques                                      | 22          | 1 311         |
| Machinerie   | 31          | 961           |
| Imprimerie et édition  | 37          | 865           |
| Produits de bois (meubles exclus)  | 38          | 832           |
| Meubles et articles d'ameublement  | 32          | 740           |
| Papier   | 10          | 742           |
| Produits minéraux non métalliques  | 23          | 629           |
| Technologies de l'information  | 34          | 593           |
| Aliments   | 27          | 541           |
| Instruments scientifiques et médicaux                                      | 23          | 420           |
| Industries diverses  | 27          | 383           |
| Produits chimiques et environnementaux                                     | 8           | 182           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>468</b>  | <b>15 302</b> |

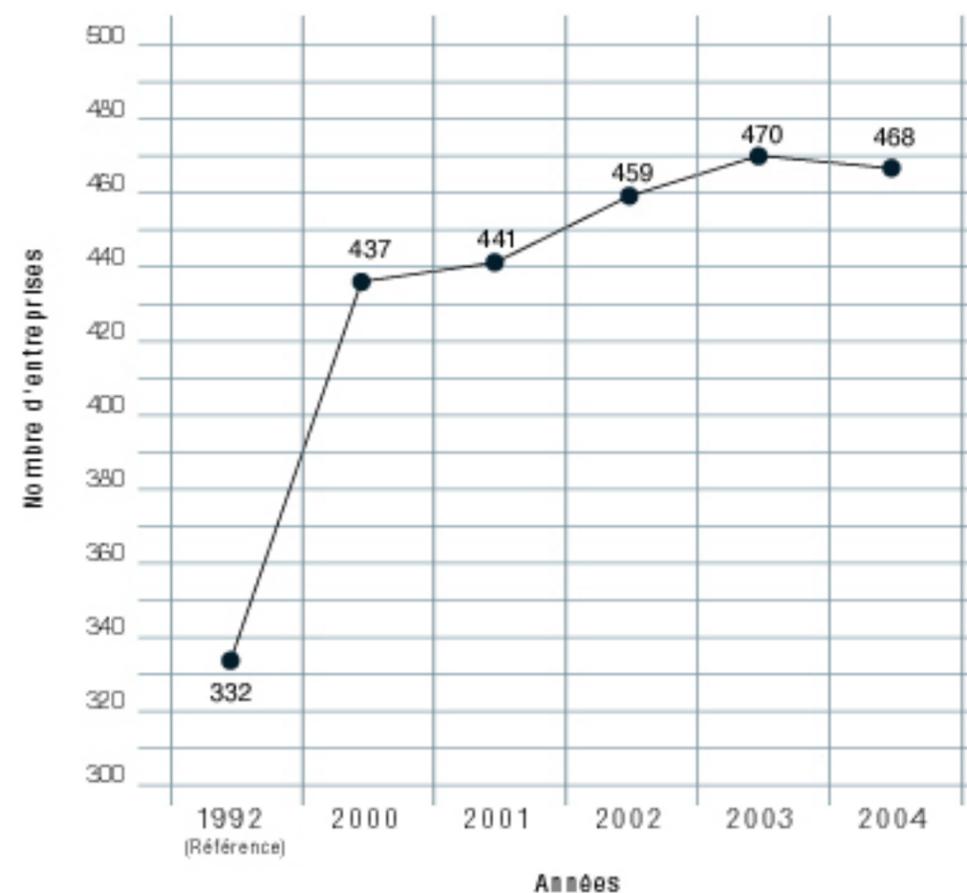
Un secteur manufacturier diversifié.

*Note : Les emplois occasionnels ne sont pas compilés dans ce tableau.*

*Source : SDES Inventaire industriel 2004*



### ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ENTREPRISES



Source : SDÉS Inventaire industriel 2004

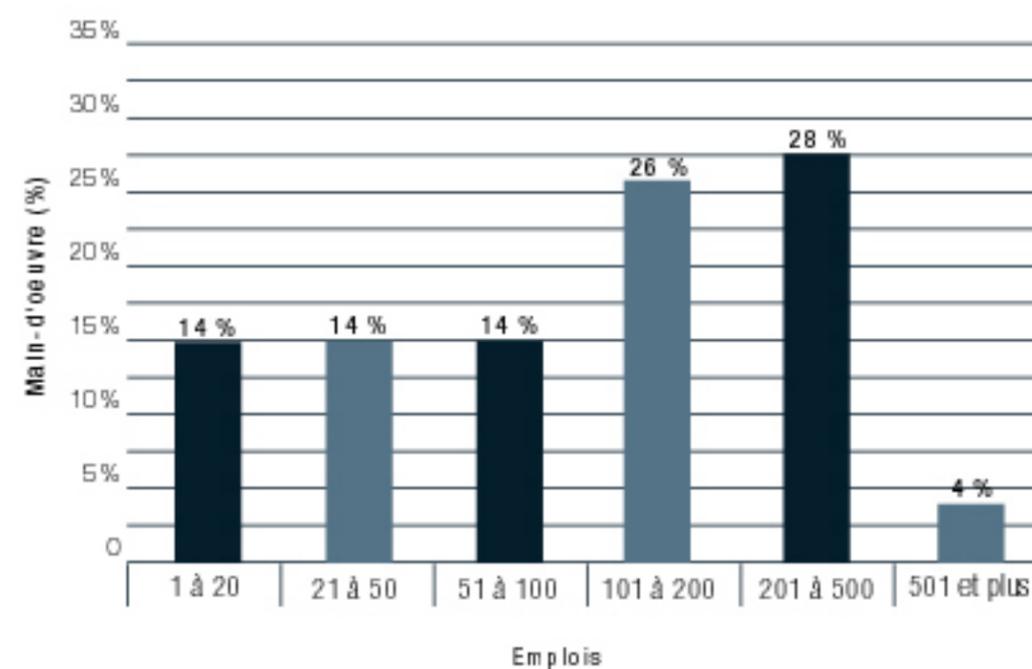
Les 468 entreprises manufacturières sherbrookoises comptent pour près de la moitié des entreprises manufacturières présentes en Estrie.

Les 468 entreprises emploient en 2004 quelque 15 778 personnes, une légère diminution de moins de 1 % par rapport à 2003.

Cette perte est compensée par la croissance du secteur tertiaire-moteur.



### RÉPARTITION DE LA MAIN-D'OEUVRE SELON LA TAILLE DES ENTREPRISES



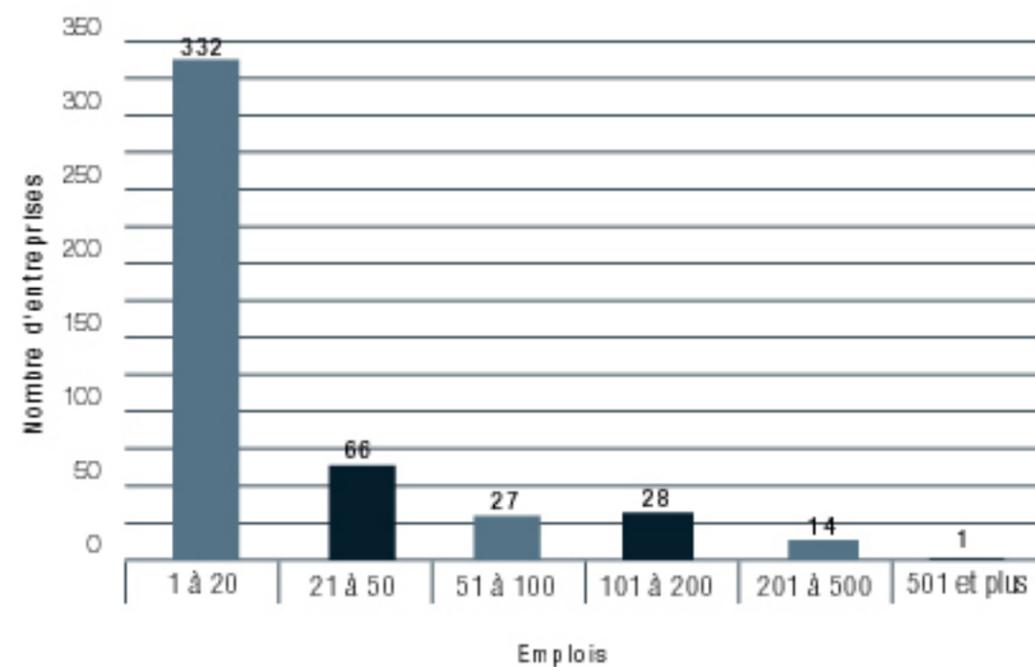
Plus de la moitié (58%) des emplois industriels sont des entreprises de 100 employés et plus.

La catégorie correspondant à la petite et moyenne entreprise occupe également les 42% résiduels des emplois industriels.

Source : SDÉS Inventaire industriel 2004



### RÉPARTITION DU NOMBRE D'ENTREPRISES SELON LA TAILLE

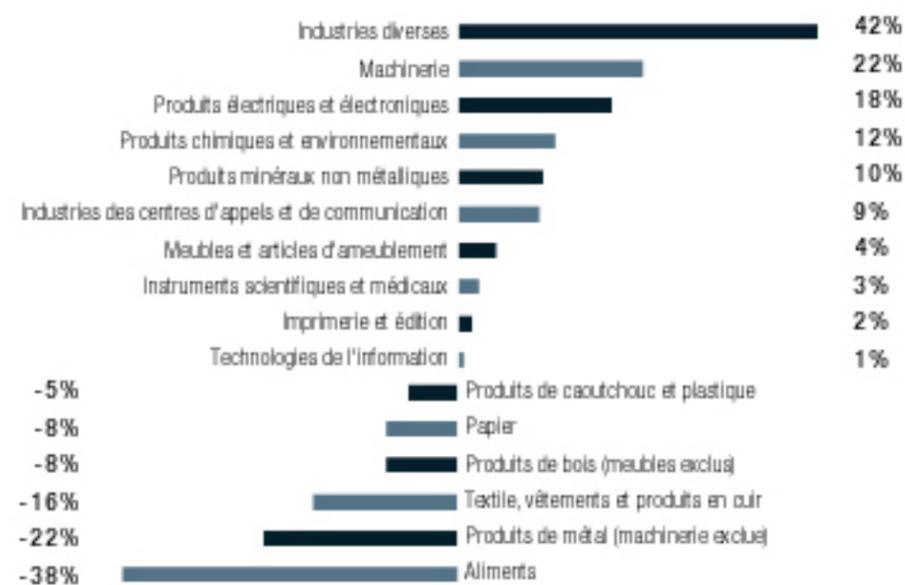


Des 468 emplois totaux, quelque 332 (71%) sont détenus dans des entreprises manufacturières ayant 20 emplois et moins.

Source : SDÉS Inventaire industriel 2004



**VARIATION DES EMPLOIS  
ENTRE 2003 ET 2004 PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ**



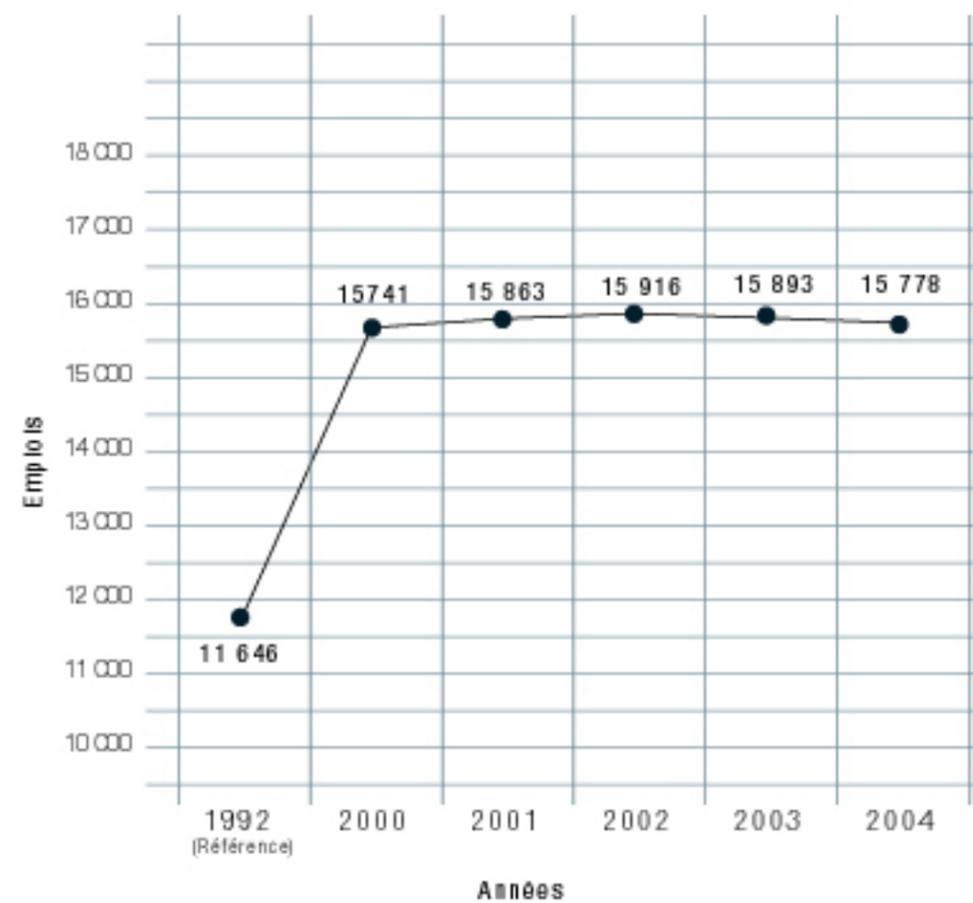
La variation sectorielle des emplois confirme un léger transfert de l'activité manufacturière vers le secteur tertiaire-moteur.

*Note : Les Industries diverses incluent notamment les fabricants d'enseignes, d'articles de sport, d'instruments de musique, de jouets et jeux, les sous-traitants non spécialisés, etc.*

*Source : SDÉS Inventaires industriels 2003-2004*



### ÉVOLUTION DES EMPLOIS



Si les emplois évoluent en présentant un transfert vers le secteur tertiaire-moteur, globalement, ils demeurent, en nombres, équivalents depuis 2000.

Source : SDÉS Inventaires industriels 1992-2004



| RÉPARTITION DES ENTREPRISES ET DES EMPLOIS       |             |              |
|--|-------------|--------------|
|  | Entreprises | Emplois      |
| Construction de bâtiments industriels            | 56          | 1 418        |
| Services spécialisés à l'entreprise industrielle | 81          | 1 339        |
| Distributeurs/grossistes                         | 89          | 1 148        |
| Ingénierie et laboratoires de sol                | 22          | 781          |
| Transport/entreposage                            | 26          | 763          |
| Institutions financières                         | 14          | 867          |
| Centres d'expertise et de recherche              | 26          | 663          |
| <b>Total</b>                                     | <b>314</b>  | <b>6 979</b> |

Le secteur tertiaire-moteur comptait en 2003 quelque 6 602 emplois.

En 2004, une progression de 5,7% des emplois est observée, correspondant à une hausse de 377 emplois dans ce secteur.

Source : SDÉS Inventaire industriel 2004



## 1.2 PORTRAIT DE L'OCCUPATION ACTUELLE DES ZONES INDUSTRIELLES

Une lecture actualisée des secteurs industriels a été réalisée sur la base de l'utilisation effective des espaces, à savoir, par le mode d'occupation observé sur le terrain. La carte no. 1 insérée en pochette montre ces zones industrielles actuelles telles qu'observées.

Des relevés terrain effectués, il ressort globalement, et malgré l'affectation industrielle de l'un et l'autre secteur, une mixité d'usages dont certains contreviennent aux règles élémentaires de compatibilité. Ainsi retrouve-t-on des usages résidentiels dans ou à proximité des zones industrielles étudiées, tout comme des usages de commerce au détail non nécessairement apparentés aux usages industriels existants.

De plus, à l'intérieur même des secteurs affectés d'un usage industriel, diverses occupations non nécessairement compatibles sont contiguës. Des corrections sont à ce titre souhaitables lors de l'accueil de l'une ou l'autre entreprise, de manière à considérer le risque et/ou la nuisance environnementale pouvant être associée à un tel type d'usages.

Il en résulte un paysage composé de zones plus ou moins structurées, à l'image dans certains cas de ces secteurs industriels développés au fur et à mesure des opportunités plutôt qu'en conformité d'une vision d'ensemble à long terme. Il est ici clair que la concurrence livrée entre les anciennes municipalités formant aujourd'hui la Ville de Sherbrooke a contribué à ce paysage d'ensemble peu harmonisé. Il s'agit là d'une situation qu'il convient de corriger dans le Plan directeur au moment de recommander le meilleur usage dans l'un et l'autre secteur, en fonction d'une spécialisation de l'un et l'autre, tout autant que d'une complémentarité de l'un à l'autre.

Afin de saisir l'évolution du secteur industriel dans la région sherbrookoise, une distinction doit être apportée quant au paysage qui se dégage de l'ensemble. Si certaines zones révèlent, par le type d'implantations observé, un non respect réglementaire (usages non autorisés, règles d'implantation non respectées, etc.), d'autres se caractérisent plutôt par une localisation inadéquate en relation avec le voisinage (usages, accessibilité, etc.). Il s'agit ici d'une préoccupation importante pour laquelle le Plan de développement devrait proposer des avenues d'analyse et des pistes de solution.



Outre le Parc biomédical (ou de la santé) et le Parc de l'Université; seul le Parc industriel régional comprend un espace (Le Technoparc) spécifiquement dédié à l'accueil d'entreprises oeuvrant dans la haute technologie et la R&D. Bien que le Technoparc se développe à un rythme moins rapide que prévu, il appert qu'un tel espace réservé soit essentiel à une stratégie de développement industriel axée sur une offre large d'usages potentiels. À moyen terme, il conviendrait toutefois d'établir le bilan des entreprises s'y étant implantées et de revoir la stratégie privilégiée dans un contexte de planification de technoparc de seconde génération. Ces derniers privilégient par exemple des implantations dans des trames urbaines anciennes telles des zones centrales susceptibles de participer à des opérations de Renouveau urbain.

En ce qui a trait au portrait de chacune des zones industrielles, on trouvera au Tableau XIII du présent rapport intitulé Recommandations par arrondissement et secteurs industriels la synthèse des caractéristiques de chacun des espaces industriels inventoriés. Les caractéristiques existantes de chaque zone industrielle ont été établies lors de visites sur le terrain au cours de laquelle une interprétation du mode d'occupation a été effectuée.

### **1.3 ASPECTS RÉGLEMENTAIRES**

Dans un premier temps, une analyse complète des différentes réglementations municipales assujettissant les zones industrielles étudiées a été effectuée. Celle-ci s'est caractérisée dans la mesure du possible par une intégration des différentes classes industrielles, de manière à pouvoir effectuer une comparaison de l'un et l'autre usage observé.

Dans un second temps, une proposition de regroupement selon trois grands groupes industriels associés au risque et à la nuisance a permis de réorganiser l'ensemble des zones industrielles selon un vocable commun. Ainsi, les incidences environnementales que génèrent les entreprises industrielles sont le fondement de la classification proposée. Ces trois grands groupes, présentés au point 2.0 Méthodologie sont les suivants :

- Groupe industriel 1 : Usages dont les incidences se limitent au bâtiment occupé;
- Groupe industriel 2 : Usages dont les incidences se limitent au lot occupé;
- Groupe industriel 3 : Usages dont les incidences se limitent à la zone industrielle.



L'intérêt d'un tel regroupement, outre l'élément comparatif qu'il apporte afin de mieux évaluer les besoins en espaces, tient à l'information qu'il transmet, par rapport à l'occupation actuelle observée, en matière d'occupation souhaitable. Cela permet aux autorités municipales de corriger, au fur et à mesure et grâce à la réglementation révisée, les usages incompatibles ou non souhaitables en différents endroits, de même que les normes d'implantation non respectées. C'est en comparant la série cartographique de l'annexe B et celle de l'annexe C que l'on est le mieux à même de constater les écarts observés. La carte no. 2 insérée en pochette montre le regroupement des anciennes zones industrielles selon les trois grands groupes proposés.



# 2.0 Méthodologie



## 2.0 MÉTHODOLOGIE

Au plan méthodologique, une fois réalisée l'interprétation des différentes occupations des zones industrielles étudiées, une nomenclature à la fois simple et efficace quant au contrôle des usages a été élaborée. Celle-ci permet dans un second temps d'évaluer plus précisément le potentiel de développement des espaces industriels sherbrookois.

### 2.1 ÉTABLISSEMENT DES GROUPES INDUSTRIELS

Fondés sur les incidences environnementales, aussi bien en matière de risques qu'en matière de nuisances, les trois grands groupes ont été établis de manière à inclure l'ensemble des définitions associées aux différents usages industriels.

De façon extensive mais non limitative, ces trois groupes se définissent de la manière suivante :

| Groupes industriels  | Classes d'usages correspondantes   |
|--|--|
| <b>INDUSTRIE 1 :<br/>SANS INCIDENCE<br/>ENVIRONNEMENTALE</b> | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">           Activité apparentée à l'usage Industrie 1, sans nuisance au-delà des limites du bâtiment, sans risque ou à risque minime.         </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Classe 1 (ancienne ville de Sherbrooke)</b></li> <li>➤ <b>Classe 2 (ancienne ville de Sherbrooke)</b></li> <li>➤ <b>Classe 3 (ancienne ville de Sherbrooke)</b></li> <li>➤ <b>Classe 4 (ancienne ville de Sherbrooke)</b></li> <li>➤ <b>Classe A (ancien canton de Brompton)</b></li> <li>➤ <b>Classe A (ancienne ville de Bromptonville)</b></li> <li>➤ <b>Classe A (ancienne ville de Fleurimont)</b></li> <li>➤ <b>Classe B.1 (ancienne ville de Fleurimont)</b></li> <li>➤ <b>Classe A.1 (ancienne ville de Fleurimont)</b></li> <li>➤ <b>Classe B (ancienne ville de Fleurimont)</b></li> <li>➤ <b>Classe A (ancienne municipalité d'Ascot)</b></li> <li>➤ <b>Classe A (ancienne municipalité de Lennoxville)</b></li> <li>➤ <b>4000 – Industrie légère (ancienne ville de Rock Forest)</b></li> <li>➤ <b>4000 – Industrie légère (ancienne municipalité de Saint-Élie-d'Orford)</b></li> <li>➤ <b>4000 – Industrie légère (ancienne municipalité de Deauville)</b></li> </ul> |



| Groupes industriels                  | Classes d'usages correspondantes  |
|--------------------------------------|---|
| <p><b>OBJECTIFS POURSUIVIS</b></p>   | <p>(1) Limiter le risque environnemental au bâtiment;</p> <p>(2) Contribuer à la requalification des zones industrielles et de leur environnement immédiat;</p> <p>(3) Accentuer l'image de prestige des zones industrielles localisées aux portes d'entrée de la ville.</p>  |
| <p><b>CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT</b></p> | <p>(1) Usages dont l'implantation contribue à l'amélioration du cadre bâti existant;</p> <p>(2) Usages sans contraintes environnementales associées au risque tel l'explosion ou l'incendie ou à la nuisance pouvant être associée par exemple au bruit, à la vibration, à la lumière, aux odeurs ou à la poussière, au gaz, à la chaleur, etc.);</p> <p>(3) Usages avec contraintes environnementales minimales, contre lesquelles doivent être prévues des mesures de mitigation adéquates (zones tampons, etc.).</p> |
| <p><b>REMARQUES</b></p>              | <p>Dans certains cas, l'entreposage extérieur peut être autorisé, sous réserve de normes d'implantation strictes et de mesures de mitigation y étant associées.</p>   |





| Groupes industriels  | Classes d'usages correspondantes   |
|--|--|
| <p><b>INDUSTRIE 3 :<br/>À INCIDENCE<br/>ENVIRONNEMENTALE</b></p> <p><b>OBJECTIFS<br/>POURSUIVIS</b></p> <p><b>CRITÈRES<br/>D'AMÉNAGEMENT</b></p> | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Activités dont les nuisances et risques sont limités à la zone industrielle, dans la limite où la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chap. Q-2) l'autorise, et/ou autres normes applicables reconnues.</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Classe 6 (ancienne ville de Sherbrooke)</b></li> <li>➤ <b>Classe C (ancien canton de Brompton)</b></li> <li>➤ <b>Classe C (ancienne ville de Fleurimont)</b></li> <li>➤ <b>Classe C (ancienne municipalité d'Ascot)</b></li> <li>➤ <b>Classe C (ancienne municipalité de Lennoxville)</b></li> <li>➤ <b>4500 - Industrie lourde (ancienne municipalité de Saint-Élie d'Orford)</b></li> </ul> <p>(1) <b>Doter la Ville de Sherbrooke d'espaces dédiés à des activités qui, bien que présentant une incidence environnementale, sont contrôlés quant à leur localisation et à leur mode d'implantation, dans une optique d'intégration optimale à l'environnement bâti ou occupé.</b></p> <p>(2) <b>Contribuer au dynamisme économique régional lié à ce type d'usages, tout en minimisant les sources d'inconvénients pour le voisinage.</b></p> <p>(1) <b>Assurer, au plan réglementaire, le respect des normes applicables édictées par l'une ou l'autre autorité compétente.</b></p> <p>(2) <b>Exercer, au-delà de l'implantation, un contrôle vigilant quant au respect des normes applicables;</b></p> <p>(3) <b>Défendre tout type d'activités présentant des risques et/ou nuisances sans que des bénéfices économiques n'y soient en contrepartie associés (ex. : dépotoirs ou lieux d'entreposage sans traitement ni transformation, etc.)</b></p> |



## **2.2 POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES ESPACES INDUSTRIELS**

À la lumière de la nomenclature précédente et en comparant les usages existants des usages proposés une fois les correctifs souhaitables apportés en terme de superficies utilisables (fermeture de certaines zones et ouvertures de nouveaux terrains), il devient possible de dresser le potentiel de développement des différentes zones industrielles.

Celui-ci est établi sur la base du meilleur usage possible fondé sur le risque et la nuisance tel que proposé dans la nomenclature des trois grands groupes industriels. La série cartographique intitulée Usages proposés des espaces industriels et jointe à l'annexe C fait état du potentiel de développement à la lumière notamment des superficies additionnelles proposées et de celles à retrancher.



# 3.0

## Caractérisation des espaces industriels



### **3.0 CARACTÉRISATION DES ESPACES INDUSTRIELS**

Les espaces industriels sherbrookoïses, qu'il s'agisse de terrains desservis ou non desservis, se caractérisent globalement par des usages reflétant une structure industrielle traditionnelle, principalement basée sur l'industrie manufacturière et ses usages apparentés. Toutefois, l'évolution des dernières années montre que cette structure industrielle est de plus en plus innovante, et de moins en moins contraignante au plan environnemental. Conséquemment, et à la lumière des potentiels identifiés et des intentions de développement manifestées par les autorités municipales, une attention particulière a été portée afin d'accentuer cette tendance naturelle.

Bien qu'un certain nombre d'entreprises correspondent aux caractéristiques de Groupe 1, une partie de celles-ci a été caractérisée à l'intérieur des Groupes 2 et 3 du fait des habitudes observées en matière d'entreposage extérieur notamment (faible suivi réglementaire quant aux normes et exigences associées aux classes industrielles).

#### **3.1 USAGES EXISTANTS ET PROPOSÉS**

Tel que le montre l'une et l'autre série cartographique jointe aux annexes B et C, le potentiel de développement a été établi, sur le terrain, par le retrait de certaines portions antérieurement dédiées à un usage industriel mais non actuellement compatible, soit en vertu des usages limitrophes existants, soit en fonction de normes environnementales plus sévères aujourd'hui qu'au moment où ces usages ont été prescrits.

Certaines entreprises localisées dans l'une ou l'autre zone faisant l'objet de superficies retranchées ou d'usages modifiés (d'un groupe industriel à un autre) peuvent continuer leurs activités mais celles-ci seront dorénavant régies par droits acquis. Cette situation doit être comprise comme une mesure exceptionnelle, rendue nécessaire suivant la volonté d'améliorer, à terme, la qualité de vie dans certaines zones urbaines. Ainsi, une entreprise qui souhaiterait s'agrandir pourra habituellement le faire à hauteur de 50% de la superficie actuelle, dans le respect toutefois des règles d'implantation aujourd'hui en vigueur (usages, hauteurs, marges, etc.). Il est à noter qu'à l'abandon de l'usage pour une période de plus de six mois, le droit acquis



s'éteint. Ces prescriptions sont à valider auprès des autorités compétentes de la Ville de Sherbrooke, en fonction des nouvelles règles régissant les usages tels qu'autorisés au plan d'urbanisme et à la réglementation afférente.

Il est à noter que les usages proposés reflètent la volonté d'augmenter sensiblement les usages industriels de Groupe 1 et de diminuer ceux du Groupe 3.

Le tableau 1 suivant montre le potentiel global de développement établi à partir des retranchements souhaitables (non compatibilité d'usages, localisation inadéquate, etc.) et des agrandissements possibles en fonction de ce que chacun des secteurs peuvent offrir à l'ultime. Au-delà de cette offre de terrains publics et privés, de nouvelles acquisitions et viabilisations devront être envisagées afin de maintenir l'offre, notamment de terrains publics, à un niveau adéquat.

**Tableau I : Offre de terrains (tous types et groupes)**

|                                       | Actuelle<br>m <sup>2</sup> | Proposée<br>m <sup>2</sup> | commentaires      |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Offre totale (m<sup>2</sup>) :</b> | 14 710 647                 | 14 461 234                 | diminution de 2 % |
| Source : Aménatech inc                |                            |                            |                   |

### **3.2 OFFRE ACTUELLE ET PROPOSÉE (SUPERFICIE) PAR ARRONDISSEMENT**

Les tableaux II et III suivants montrent tour à tour, pour chacun des espaces inventoriés et par arrondissement, les superficies vacantes existantes et ajoutées, viabilisées et non viabilisées et ce, en distinguant les secteurs public et privé.

Cette planimétrie a été établie à partir des zones industrielles existantes, sans considération des contraintes physiques ou anthropiques observées. De plus, les totaux d'un tableau à l'autre peuvent ne pas coïncider, à cause d'écarts d'interprétation entre l'existant brut et l'existant net.



**Tableau II : Superficies vacantes existantes viabilisées / Arrondissement**

|  | Superficies existantes (m <sup>2</sup> ) |                |                | Superficies brutes ajoutées |                |
|--|--|----------------|----------------|-----------------------------|----------------|
|  | Public                                   | Privé          | Total          | Privé                       | GRAND TOTAL    |
| <b>Arrondissement de Jacques-Cartier :</b> |  |                |                |                             |                |
| Parc industriel régional †                 | 459 297                                  |                | <b>459 297</b> |                             |                |
| Plateau Saint-Joseph                       |  | 63 509         | <b>63 509</b>  |                             |                |
| Secteur boulevard Queen-Nord               | 64 999                                   | 122 237        | <b>187 235</b> |                             |                |
| Secteur Vieux-Nord                         |  |                |                |                             |                |
| Secteur King Ouest                         |  |                |                |                             |                |
| Total :                                    | <b>524 295</b>                           | <b>185 746</b> | <b>710 041</b> | <b>0</b>                    | <b>710 041</b> |
| <b>Arrondissement du Mont-Bellevue :</b>   |  |                |                |                             |                |
| Secteur rue Pacifique                      |  | 19 645         | <b>19 645</b>  |                             |                |
| Secteur rue Roy                            | 61 212                                   | 19 760         | <b>80 972</b>  | <b>2 419</b>                | <b>83 391</b>  |
| Secteur rue Wellington                     | 4 222                                    | 15 014         | <b>19 236</b>  |                             |                |
| Secteur rue Belvédère Sud                  |  |                |                |                             |                |
| Secteur Ascot                              |  |                |                |                             |                |
| Secteur Université                         |  |                |                |                             |                |
| Total :                                    | <b>65 434</b>                            | <b>54 419</b>  | <b>119 853</b> | <b>2 419</b>                | <b>122 272</b> |

† Incluant le Technoparc et une portion située entre la A-55, le chemin Labonté et le boulevard Industriel; cette portion de territoire appartient dans les faits à l'arrondissement de Rock-Forest – Saint-Élie – Deauville mais est habituellement assimilée à l'entité que forme le Parc industriel régional.



|   | Superficies existantes (m <sup>2</sup> ) |                |                | Superficies brutes ajoutées |                |
|---|--|----------------|----------------|-----------------------------|----------------|
|   | Public                                   | Privé          | Total          | Privé                       | GRAND TOTAL    |
| <b>Arrondissement de Fleurimont :</b>                     |  |                |                |                             |                |
| Secteur rue Woodward                                      |  |                |                |                             |                |
| Secteur rue King Est                                      |  |                |                |                             |                |
| Parc biomédical   |  |                |                | 41 186                      |                |
| Parc industriel de l'Est                                  | 113 320                                  | 45 600         | 158 920        |                             |                |
| <b>Total :</b>  | <b>113 320</b>                           | <b>45 600</b>  | <b>158 920</b> | <b>41 186</b>               | <b>200 106</b> |
| <b>Arrondissement de Lennoxville :</b>                    |  |                |                |                             |                |
| Secteur rue Mallory                                       | 31 087                                   | 49 002         | 80 089         |                             |                |
| Secteur rue Queen/Conley                                  |  |                |                |                             |                |
| <b>Total :</b>  | <b>31 087</b>                            | <b>49 002</b>  | <b>80 089</b>  | <b>0</b>                    | <b>80 089</b>  |
| <b>Arrondissement de Brompton :</b>                       |  |                |                |                             |                |
| Secteur rue Claude-Greffard                               |  |                |                |                             |                |
| Parc industriel Gene H. Kruger                            |  | 3 750          | 3 750          |                             |                |
| Parc industriel du canton de Brompton                     |  | 3 556          | 3 556          |                             |                |
| Secteur chemin Windsor                                    |  | 5 945          | 5 945          |                             |                |
| <b>Total :</b>  |  | <b>13 251</b>  | <b>13 251</b>  | <b>0</b>                    | <b>13 251</b>  |
| <b>Arrondissement de Rock Forest-Saint-Élie-Deauville</b> |  |                |                |                             |                |
| Parc industriel de Deauville                              | 12 566 <sup>§</sup>                      | 315 973        | 328 539        |                             |                |
| Secteur rue Roy   |  |                |                |                             |                |
| Secteur Bertrand-Fabi                                     |  | 28 235         | 28 235         |                             |                |
| <b>Total :</b>  | <b>12 566</b>                            | <b>344 208</b> | <b>356 773</b> | <b>0</b>                    | <b>356 773</b> |

<sup>§</sup> Inclut une portion d'environ 5 000 m<sup>2</sup> non zonée « Industriel » mais appelée à le devenir.



|               |         |         |           |        |           |
|---------------|---------|---------|-----------|--------|-----------|
| Grand total : | 746 702 | 692 225 | 1 438 927 | 43 605 | 1 482 532 |
|---------------|---------|---------|-----------|--------|-----------|

**Tableau III : Superficie vacante existante non viabilisée / Arrondissement**

|   | Superficies existantes (m <sup>2</sup> ) |           |           | Superficies brutes ajoutées |             |
|---|--|-----------|-----------|-----------------------------|-------------|
|   | Public                                   | Privé     | Total     | Privé                       | GRAND TOTAL |
| <b>Arrondissement de Jacques-Cartier :</b>        |  |           |           |                             |             |
| Parc industriel régional (incluant le Technoparc) | 1 312 886                                | 336 181   | 1 649 067 | 801 324                     | 2 450 391   |
| Plateau Saint-Joseph                              |  |           |           | 69 290                      | 69 290      |
| Secteur boulevard Queen-Nord                      |  |           |           |                             |             |
| Secteur Vieux-Nord                                |  |           |           |                             |             |
| Secteur King Ouest                                |  |           |           |                             |             |
| Total :   | 1 312 886                                | 336 181   | 1 649 067 | 870 614                     | 2 519 681   |
| <b>Arrondissement du Mont-Bellevue :</b>          |  |           |           |                             |             |
| Secteur rue Pacifique                             |  |           |           |                             |             |
| Secteur rue Roy                                   |  |           |           |                             |             |
| Secteur rue Wellington                            |  |           |           |                             |             |
| Secteur rue Belvédère Sud                         |  |           |           |                             |             |
| Secteur Ascot                                     |  |           |           |                             |             |
| Secteur Université                                | 52 890                                   | 1 022 277 | 1 075 166 | 346 045                     | 1 421 211   |
| Total :   | 52 890                                   | 1 022 277 | 1 075 166 | 346 045                     | 1 421 211   |



|   | Superficies existantes (m <sup>2</sup> ) |                  |                  | Superficies brutes ajoutées |                  |
|---|--|------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
|   | Public                                   | Privé            | Total            | Privé                       | GRAND TOTAL      |
| <b>Arrondissement de Fleurimont :</b>                       |  |                  |                  |                             |                  |
| Secteur rue Woodward  |  |                  |                  |                             |                  |
| Secteur rue King Est  |  | 50 514           | <b>50 514</b>    |                             |                  |
| Parc biomédical   | 196 306                                  |                  | <b>196 306</b>   | <b>38 244</b>               | <b>234 550</b>   |
| Parc industriel de l'Est                                    | 106 989                                  |                  | <b>106 989</b>   |                             |                  |
| Total :   | <b>303 295</b>                           | <b>50 514</b>    | <b>353 809</b>   | <b>38 244</b>               | <b>392 053</b>   |
| <b>Arrondissement de Lennoxville :</b>                      |  |                  |                  |                             |                  |
| Secteur rue Mallory   |  |                  |                  | <b>103 515</b>              | <b>103 515</b>   |
| Secteur rue Queen/Conley                                    |  |                  |                  |                             |                  |
| Total :   |  |                  |                  | <b>103 515</b>              | <b>103 515</b>   |
| <b>Arrondissement de Brompton :</b>                         |  |                  |                  |                             |                  |
| Secteur rue Claude-Greffard                                 | 233 548                                  |                  | <b>233 548</b>   |                             |                  |
| Parc industriel Gene H. Kruger                              |  | 99 040           | <b>99 040</b>    | <b>25 636</b>               | <b>124 676</b>   |
| Parc industriel du canton de Brompton                       |  | 105 251          | <b>105 251</b>   |                             |                  |
| Secteur chemin Windsor                                      |  |                  |                  |                             |                  |
| Total :   | <b>233 548</b>                           | <b>204 291</b>   | <b>437 839</b>   | <b>25 636</b>               | <b>463 475</b>   |
| <b>Arrondissement de Rock Forest-Saint-Élie-Deauville :</b> |  |                  |                  |                             |                  |
| Parc industriel de Deauville                                | 17 927                                   | 142 870          | <b>160 798</b>   | <b>1 561 133</b>            | <b>1 721 931</b> |
| Secteur rue Roy   |  |                  |                  |                             |                  |
| Secteur Bertrand-Fabi                                       |  |                  |                  |                             |                  |
| Total :   | <b>17 927</b>                            | <b>142 870</b>   | <b>160 798</b>   | <b>1 561 133</b>            | <b>1 721 931</b> |
| Grand total :   | <b>1 920 546</b>                         | <b>1 756 133</b> | <b>3 676 679</b> | <b>2 945 187</b>            | <b>6 621 866</b> |



# 4.0 Besoins prévisibles



#### 4.0 BESOINS PRÉVISIBLES

Les besoins prévisibles en terrains industriels publics et privés sont basés sur la moyenne des estimés présentés ci-après. Trois méthodes distinctes ont été utilisées pour déterminer la superficie en mètres carrés nécessaire à l'horizon 2016. L'une et l'autre méthode doivent être considérées comme complémentaires plutôt que concurrentes en ce sens qu'à la valeur théorique des deux premières (méthodes dites de densité d'occupation du sol à partir d'une part des données démographiques et d'autre part des données relatives à l'emploi) s'ajuste à la considération pratique de la troisième (méthode issue de la pratique des ventes annuelles). Ainsi peut-on orienter le type de développement industriel tout en tenant compte de la réalité sherbrookoise au titre des ventes effectuées au cours des dernières années.

##### 4.1 DEUX MÉTHODES BASÉES SUR LA DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL<sup>5</sup>

Deux facteurs ont été utilisés ici pour déterminer les superficies requises à l'horizon 2016. Il s'agit du rapport entre l'accroissement de la population des dernières années, et celui de l'emploi, en relation dans l'un et l'autre cas avec la densité moyenne d'occupation du sol.

##### LA POPULATION

Les besoins établis à partir de la projection démographique sont basés sur une division de l'accroissement prévu de quelque 8 878 personnes à partir des projections pour 2016<sup>6</sup> sur le rapport entre la population actuelle de 141 000 personnes et la superficie de tous les terrains industriels de Sherbrooke étant de 14 579 323 m<sup>2</sup> (dont a été retranchée une superficie de 15% pour infrastructures). Ce rapport est par la suite divisé par un coefficient de 1,6, correspondant à une occupation

<sup>5</sup> QUÉBEC, Ministère de l'Industrie et du Commerce, *Guide de développement des parcs industriels*, Direction de l'infrastructure industrielle, non daté.

<sup>6</sup> L'estimé de population, pour 2016, de 149 878 personnes a été élaboré selon un accroissement considéré à partir des recensements de 2001 et 1991. Dans l'étude du Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc et Groupe Teknika, *Étude sectorielle sur la gestion de l'urbanisation*, Ville de Sherbrooke, mars 2004, p. 14. les estimés démographiques de l'agglomération sherbrookoise pour 2016 sont de 149 500 personnes.



manufacturière des parcs industriels voisinant les 60%<sup>7</sup>. Il en résulte un coefficient de 0,007. L'accroissement prévu de 8 878 personnes est divisé par ce coefficient, auquel est ajouté 15% pour les infrastructures. De ce calcul résulte une superficie requise de quelque 1 435 737 m<sup>2</sup>.

#### L'EMPLOI

Pour cette seconde méthode, la détermination des besoins en fonction de l'emploi consiste en un calcul multipliant un premier rapport de 0,56 établi à partir des emplois totaux (79 465) divisé par la population totale (141 000 en 2001), et un second rapport de 0,36 établi à partir des emplois manufacturiers (15 893<sup>8</sup>) sur les emplois totaux (79 465). Une densité d'emploi brute<sup>9</sup> de 8 emplois pour 4 046 m<sup>2</sup> est appliquée au résultat précédemment obtenu. Pour 2016, cette évaluation donne une superficie requise de quelque 911 190 m<sup>2</sup>.

#### 4.2 MÉTHODE DE LA PRATIQUE DES VENTES ANNUELLES

La troisième méthode est tirée de l'étude sur *La mise en valeur de sites industriels des parcs de l'Est et régional de Sherbrooke*.<sup>10</sup> On y calcule ainsi la taille d'une réserve de terrains publics selon la moyenne des ventes annuelles passées. Il résulte de l'actualisation de l'estimé de cette étude de 2003 une superficie requise de 117 500 m<sup>2</sup>. Cette superficie correspond à une réserve de terrains viabilisés de 2 ans<sup>11</sup>. Conséquemment, à l'horizon 2016, la superficie requise estimée serait de 646 250 m<sup>2</sup>.

<sup>7</sup> Ministère de l'Industrie et du Commerce, op. cit., p. 44, ce coefficient est tiré d'inventaires faits dans un certain nombre de municipalités québécoises dont Sherbrooke.

<sup>8</sup> Selon la S.D.É.S., il y aurait 15 893 emplois manufacturiers en 2004 pour quelque 79 465 emplois totaux.

<sup>9</sup> Ministère de l'Industrie et du Commerce, op. cit., p. 45. Dans le document intitulé *Préliminaire au Schéma d'Aménagement*, SATRA, août 1971, p. 183, on indique: « En ce qui a trait à la densité d'emploi une analyse comparative de différentes études entreprises à Montréal, Philadelphie et Cincinnati démontre que pour fins d'estimation préliminaire, des densités de quelque 8 emplois / acre pour 2001 sont acceptables. ».

<sup>10</sup> Aménatech inc, *Mise en valeur de sites industriels en 2004*, étude réalisée pour la Ville de Sherbrooke, novembre 2003.

<sup>11</sup> La réserve de 2 ans a été établie à partir de la réserve nécessaire pour la vente de terrains publics (S. D. É. S.)



### 4.3 ESTIMÉ GLOBAL

La planimétrie de l'ensemble des terrains vacants existants<sup>12</sup> pour la Ville de Sherbrooke donne une superficie totale de 5 050 462 m<sup>2</sup>. Les tableaux V et VI ci-après distinguent, outre les terrains viabilisés et non viabilisés, ceux de propriété publique et privée.

**Tableau V : Superficies brutes des terrains *vacants existants* viabilisés**

|                        | Public<br>m <sup>2</sup> | Privé<br>m <sup>2</sup> | Total brut<br>m <sup>2</sup> |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Excluant le Technoparc | 452 888                  | 692 225                 | 1 145 113                    |
| Espace Technoparc      | 59 977                   |                         | 59 977                       |
| <b>Total</b>           | <b>512 865*</b>          | <b>692 225</b>          | <b>1 205 090</b>             |

Source : S. D. É. S. et Aménatech inc

\* Le total de 512 865 m<sup>2</sup> est inférieur à celui de 746 702 m<sup>2</sup> établi en planimétrie au tableau 2, cela à cause d'interprétations négatives liées à l'utilisation réelle de certains terrains, ce dont la planimétrie n'a pas tenu compte.

<sup>12</sup> Ensemble des terrains actuellement vacants, viabilisés et non viabilisés, zonés « industriel » en 2004.



**Tableau VI : Superficies brutes des terrains *vacants existants* non viabilisés**

|                        | Public<br>m <sup>2</sup> | Privé<br>m <sup>2</sup> | Total brut<br>m <sup>2</sup> |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Excluant le Technoparc | 1 095 103                | 1 756 133               | 2 851 236                    |
| Espace Technoparc      | 994 136                  |                         | 994 136                      |
| <b>Total</b>           | <b>2 089 239</b>         | <b>1 756 133</b>        | <b>3 845 372</b>             |

Source : S. D. É. S. et Aménatech inc

Une superficie de quelque 40% correspondant à diverses contraintes<sup>13</sup> auxquelles sont assujettis les terrains industriels a été soustraite, tel que le montre les tableaux VII et VIII suivants, dans le calcul visant à déterminer les réserves affectées aux différents types de terrains.

**Tableau VII : Superficies nettes des terrains *vacants existants* viabilisés**

|                        | Public<br>m <sup>2</sup> | Privé<br>m <sup>2</sup> | Total net<br>m <sup>2</sup> |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Excluant le Technoparc | 271 733                  | 415 335                 | 687 068                     |
| Espace Technoparc      | 35 986                   |                         | 35 986                      |
| <b>Total</b>           | <b>307 719</b>           | <b>415 335</b>          | <b>723 054</b>              |

Source : S D.É.S. et Aménatech inc

<sup>13</sup> La S.D.É.S. a identifié jusqu'à huit types de contraintes : servitude, terrain accidenté, capacité portante du sol, topographie, terrain en arrière lot, besoins de remblai, présence de roc ou forme irrégulière du lot. Ces contraintes comptent pour 40% de la superficie brute.



**Tableau VIII : Superficies nettes des terrains *vacants existants* non viabilisés**

|                        | Public<br>m <sup>2</sup> | Privé<br>m <sup>2</sup> | Total net<br>m <sup>2</sup> |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Excluant le Technoparc | 657 062                  | 1 053 680               | 1 710 742                   |
| Espace Technoparc      | 596 482                  |                         | 596 482                     |
| <b>Total</b>           | <b>1 253 543</b>         | <b>1 053 680</b>        | <b>2 307 223</b>            |

Source : S.D.É.S. et Aménatech inc

En référence aux tableaux II et III et une fois prises en compte les superficies ajoutées telles que proposées aux tableaux IX et X ci-après, les superficies vacantes, viabilisées et non viabilisées, sont au total de l'ordre de 5 437 150 m<sup>2</sup>, à savoir une superficie totale de 735 830 m<sup>2</sup> correspondant aux superficies privées, vacantes et viabilisées, existantes et ajoutées, à laquelle s'ajoutent 4 701 320 m<sup>2</sup> correspondant aux superficies privées, vacantes et non viabilisées, existantes et ajoutées.

**Tableau IX : Superficies privées ajoutées, exclusivement vacantes et viabilisées**

|                        | Total brut<br>m <sup>2</sup> | - 40%         | Total net<br>m <sup>2</sup> |
|------------------------|------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Excluant le Technoparc | 43 605                       | 17 442        | 26 163                      |
| Espace Technoparc      | 0                            | 0             | 0                           |
| <b>Total</b>           | <b>43 605</b>                | <b>17 442</b> | <b>26 163</b>               |

Source : S. D. É. S. et Aménatech inc



**Tableau X : Superficies privées ajoutés,  
exclusivement vacantes et non viabilisées**

|                        | <b>Total brut<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>- 40%</b>     | <b>Total net<br/>m<sup>2</sup></b> |
|------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------------------------|
| Excluant le Technoparc | 2 945 187                           | 1 178 075        | 1 767 112                          |
| Espace Technoparc      | 0                                   |                  | 0                                  |
| <b>Total</b>           | <b>2 945 187</b>                    | <b>1 178 075</b> | <b>1 767 112</b>                   |

Source : S. D. É. S. et Aménatech inc



La traduction en nombre d'années convertit, selon une règle de trois, les superficies vacantes *actuelles*, en fonction du type de terrain, en utilisant le résultat issu de la moyenne des trois méthodes utilisées, soit 997 726 m<sup>2</sup> pour onze années, couvrant la période de 2005 à 2016. L'utilisation de cette moyenne plutôt que celle du résultat de l'une ou l'autre permet, par un effet de pondération, de s'ajuster plus étroitement à la réalité sherbrookoise.

**Tableau XI : Réserve de terrains industriels vacants  
en fonction des types 2005 – 2016**

|   | Superficies existantes<br>traduites en nombre<br>d'années |       |       | Superficies ajoutées<br>traduites en nombre<br>d'années |                       |
|---|---|-------|-------|---|-----------------------|
|   | Public  | Privé | Total | Privé   | TOTAL<br>Public/privé |
| Viabilisé excluant Technoparc           | 3 *   | 8     | 11    | ½   | 11 ½                  |
| Espace Technoparc viabilisé             | 1**   |       | 1     | -   | 1                     |
| Non viabilisé excluant<br>Technoparc*** | 7   | 21    | 28    | 35  | 63                    |
| Espace Technoparc non viabilisé         | 6 ½   |       | 6 ½   | -   | 6 ½                   |

Source : Aménatech inc

\* Le nombre d'années est calculé en fonction des disponibilités *actuelles* des terrains, par catégorie de dimension de terrains. Ainsi, 997 726 m<sup>2</sup> correspondant à 11 années, x m<sup>2</sup> disponibles actuellement dans telle catégorie de terrain donnera y années de réserve.

\*\* Étant donné l'implantation des industries dans le Technoparc sur une plus grande période de temps, la réserve calculée de 7 mois a été augmenté à 1 an.

\*\*\* La réserve des terrains non viabilisés est calculée en considérant une desserte des services publics dans un laps de temps court.



Tel que montre le tableau XII suivant, l'offre optimale ou théorique, établie au total à 1 115 000 m<sup>2</sup> à l'horizon 2016 selon les ventes annuelles, correspond à une superficie comprenant une certaine proportion « d'inventaire ». En effet, la demande réelle établie selon la méthode des densités suggère plutôt une superficie totale, également à l'horizon 2016, de 997 726 m<sup>2</sup>. Il s'agit là d'un écart que l'on peut considérer comme raisonnable.

**Tableau XII : L'offre optimale de terrains *vacants publics* par catégorie (en nombre)**

|   | Catégories de terrain en m <sup>2</sup> |           |           |           |           | Superficies totales |
|---|---|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
|   | 5 000                                   | 10 000    | 20 000    | 50 000    | 100 000   |                     |
| Nombre annuel moyen des ventes en 6 ans                 | 4                                       | 3         | 1         | 1         | 1         |                     |
| Nombre maximum vendu en 1 année                         | 9                                       | 7         | 3         | 2         | 1         |                     |
| Nombre disponible actuellement                          | 5                                       | 6         | 6         | 2         | 0         |                     |
| Nombre de terrains nécessaires*                         | 44                                      | 33        | 11        | 11        | 1         |                     |
| Manque à gagner (disponibilité moins nombre nécessaire) | 39                                      | 27        | 5         | 9         | 1         |                     |
|   | (195 000)                               | (270 000) | (100 000) | (450 000) | (100 000) | (1 115 000)         |

Source : S.D.É.S. et Aménatech inc

\* à l'horizon 2016.



# 5.0 Plan d'action



## 5.0 PLAN D'ACTION

Ce dernier chapitre portant sur un plan d'action comporte quatre volets. Le premier est constitué d'un bilan succinct du diagnostic posé précédemment, tandis que les second et troisième concernent la stratégie de développement industriel recommandée suite à l'analyse. Le quatrième volet détaille, pour chacun des arrondissements et des secteurs industriels, les recommandations dégagées compte tenu des potentiels et contraintes révélés.

### 5.1 BILAN SUCCINCT DU DIAGNOSTIC POSÉ

Les inventaires (selon les données planimétriques) et estimés présentés aux tableaux précédents révèlent un manque théorique, c'est-à-dire au titre de l'offre optimale et à l'horizon 2016, aussi bien en terme de superficies qu'en terme de nombre de terrains et ce, en fonction des trois groupes industriels retenus. Toutefois, il est important de qualifier ce manque à la lumière des terrains publics et privés, et viabilisés ou non viabilisés.

Globalement et tel que le montre le tableau XII précédent, le manque se fait notamment sentir pour la disponibilité de terrains de moindre superficie (5 000 et 10 000 m<sup>2</sup>), de même que pour celle d'un terrain de 100 000 m<sup>2</sup> pouvant accueillir à terme une grande entreprise.

En se référant au tableau II, de l'ensemble des terrains actuellement vacants qui compte pour 5 115 606 m<sup>2</sup>, ceux étant viabilisés comptent pour 1 438 927 m<sup>2</sup>, soit 28 %. Cette superficie est à 52 % de propriété publique et à 48% de propriété privée. En considérant les ajouts – essentiellement privés et totalisant 43 605 m<sup>2</sup> –, la proportion publique – privée de terrains viabilisés passe à 50%.

Il est à noter toutefois que ces terrains disponibles sont inégalement répartis sur le territoire. Ainsi, l'arrondissement de Brompton ne dispose pas de superficies publiques vacantes, tandis que l'arrondissement de Rock-Forest – Saint-Élie – Deauville ne dispose que de 4 % de terrains publics par rapport à la superficie vacante actuelle. Par contre, c'est dans l'arrondissement de Jacques-Cartier, notamment dans le parc industriel régional, de même que dans l'arrondissement de Fleurimont (parc industriel de l'Est) que la disponibilité de terrains publics viabilisés est la plus grande.



Au titre des terrains non viabilisés, et en se référant cette fois au tableau III, ceux-ci comptent pour 72% de l'ensemble des terrains disponibles. Cette proportion, qui représente quelque 3 676 679 m<sup>2</sup>, se répartit à 52% en terrains de propriété publique. En considérant les ajouts privés suggérés, cette proportion de terrains publics passe à 29%.

En ce qui concerne les superficies ajoutées et en comparant les proportions des terrains publics et privés par rapport aux superficies existantes de terrains vacants viabilisés, on remarque d'une part le maintien des superficies sous propriété publique actuellement dédiées à des fins industrielles, contre une augmentation d'autre part des superficies sous propriété privée. Cette augmentation s'explique par les ajouts proposés à l'extérieur des zones industrielles existantes, essentiellement de propriété privée.

Globalement, la proportion détenue par le public rend confortable l'action municipale en matière d'orientation du développement industriel sur son territoire. Cependant, l'inégale répartition sur le territoire de l'agglomération sherbrookoise rend difficile l'accueil d'entreprises dans tous les arrondissements. Cela suppose que des choix devront être pris quant au désir d'une offre équitable dans l'un et l'autre arrondissement, ou encore quant aux priorités à consentir à certains secteurs.

## **5.2 LE TYPE ET LE RYTHME DE DÉVELOPPEMENT SOUHAITÉ**

La meilleure stratégie de développement industriel pour l'agglomération sherbrookoise sera celle sachant intégrer, dans une vision commune, les potentiels et contraintes associés aussi bien aux terrains publics qu'à ceux détenus par des intérêts privés. Dans cette optique, la SDÉS et la Ville de Sherbrooke devraient convenir de n'utiliser les terrains publics disponibles, viabilisés (à court terme) et non viabilisés (à moyen et long termes), qu'à des fins stratégiques, c'est-à-dire comme levier pour inciter par la suite l'implantation d'entreprises privées capables à leur tour de générer de nouvelles implantations compatibles. L'effet de concentration d'entreprises de même nature ou complémentaires garantit au départ la cohérence du développement. Cette double stratégie associant les secteurs public et privé offre également le mérite de minimiser les effets négatifs pouvant être associés à une concurrence à priori déloyale entre des terrains publics subventionnés et des terrains privés évalués au prix du marché.



Un effort particulier, et prioritaire, devrait être consenti en ce qui concerne l'accueil d'entreprises industrielles permettant d'accentuer le passage, à Sherbrooke, d'une économie industrielle traditionnelle vers une économie de pointe, davantage tournée vers la R & D et la haute technologie et pouvant être associée à l'un ou l'autre groupe industriel. L'effort devrait également porter sur l'accueil d'entreprises à risques et nuisances limités, notamment dans les secteurs anciens où prévaut une volonté manifeste d'encourager la reconversion d'anciennes zones industrielles centrales, notamment dans le but de repeupler les secteurs historiques existants au centre de l'agglomération. De la même façon, une attention particulière devrait être apportée aux immeubles vacants actuellement propriété de la Ville de Sherbrooke. Ceux-ci, après inventaire, pourrait faire l'objet d'une requalification favorisant des usages industriels peu ou non contraignants par rapport au voisinage.

Pour l'ensemble des autres secteurs industriels présents sur le territoire, l'effort devrait porter sur l'extinction de zones ou secteurs de zones devenus incompatibles par rapport à l'environnement immédiat, que celui-ci soit bâti ou naturel. De plus, un accueil préférable pour les groupes industriels 1 et 2 devrait permettre de corriger certaines anomalies (compatibilité associée au risque et à la nuisance) liées à la présence importante d'industries appartenant aux Groupes 2 et 3.

De la caractérisation effectuée des différents secteurs industriels, il ressort un besoin pressant de corriger la situation en matière d'usages permis, notamment dans les espaces extérieurs. Ainsi, l'entreposage dans la cour avant ou dans les cours latérales, dépendamment de la localisation, de même que le stationnement actuellement toléré un peu partout, devraient en maints endroits être prohibé. Diverses lacunes d'aménagement pourraient être comblées de manière à améliorer l'esthétique générale des espaces industriels. La comparaison des situations existante et proposée permet de visualiser aisément le type de correctifs à apporter au plan d'urbanisme et à la réglementation afférente.

Dans le cas des secteurs industriels bornés par le réseau autoroutier, tels le Parc industriel régional, le Parc biomédical et le Parc industriel de Deauville, des normes particulières devraient s'appliquer de manière à présenter une image industrielle contemporaine. Ainsi, et tel qu'en font état les intentions inscrites au schéma d'aménagement de la Ville de Sherbrooke agissant à titre de MRC, des zones d'intérêt esthétique pourraient contribuer au rehaussement de l'image de marque souhaitée en matière de développement industriel.



### 5.3 VERS UNE STRATÉGIE DE SPÉCIALISATION INDUSTRIELLE TERRITORIALE

Depuis le redéploiement municipal du grand Sherbrooke, les différents secteurs industriels gagnent à être considérés comme étant complémentaires. Cela appelle une certaine spécialisation de l'un et l'autre territoire. Cette complémentarité est également évaluée à la lumière des services et infrastructures disponibles à l'heure actuelle et dans un futur prochain. Cela explique pourquoi certains territoires antérieurement affectés par un usage industriel ne le sont plus dans une perspective de développement industriel intégré.

En fonction des superficies viabilisées disponibles et de la demande observée, le Parc industriel régional (arrondissement de Jacques-Cartier), le Parc biomédical (arrondissement de Fleurimont), de même que le parc industriel de Deauville (arrondissement de Rock-Forest – Saint-Élie – Deauville) devraient compter parmi les priorités de développement. Qu'il s'agisse de superficies à développer à court terme, ou encore d'espaces de réserve pour un horizon de moyen terme, des investissements d'acquisition et de viabilisation de terrains sont à prévoir.

De plus, et compte tenu du dynamisme observé dans le Parc industriel Gene H Kruger (arrondissement de Brompton), l'acquisition prochaine (et prévue) d'un terrain devrait être effectuée.

Les secteurs industriels anciens et habituellement centraux devraient faire l'objet d'une reconversion favorisant des usages davantage compatibles avec le Renouveau urbain que vit la Ville de Sherbrooke dans sa portion historique. Pour la plupart concentrés dans l'arrondissement de Jacques-Cartier (secteur du boulevard Queen Nord et du Vieux-Nord), de même que dans l'arrondissement du Mont-Bellevue (rue Pacifique et Ascot), ces secteurs industriels anciens devraient bénéficier de mesures incitatives à cet égard, dans l'hypothèse où une politique en ce sens serait souhaitée et énoncée par les autorités municipales. Outre le bénéfice de ramener une population active en ville, une telle politique, même entrevue à long terme, offre le mérite de contribuer directement à la sauvegarde d'un patrimoine immobilier jusqu'alors délaissé.



En matière de besoin pour un vaste site à incidence environnementale élevée (Groupe 3) capable d'accueillir par exemple un lieu d'enfouissement technique (LET), l'état d'avancement des discussions avec des partenaires extra territoriaux ne permet pas à l'heure actuelle de statuer sur une localisation privilégiée à l'intérieur ou à l'extérieur de l'agglomération sherbrookoise. Une étude de localisation devrait également être effectuée pour un site dédié à du Groupe 3, autre qu'utile à un LET. Entre autres critères, les vents dominants, la proximité d'un axe autoroutier et de résidents, de même que les angles de visibilité sont à prendre en considération.

#### **5.4 RECOMMANDATIONS PAR ARRONDISSEMENT ET SECTEURS INDUSTRIELS**

Dans le contexte d'une spécialisation souhaitable des espaces industriels répartis dans les divers arrondissements sherbrookoïses, le choix stratégique de développer ici ou là, et à plus ou moins long terme, devrait tenir compte aussi bien des potentiels en terme de localisation et d'accessibilité que des contraintes observées, en matière d'infrastructures notamment.

Tel que le présente le tableau XIII suivant, pour chacun des arrondissements et des zones industrielles inventoriées, les recommandations suivantes sont formulées.

TABLEAU XIII : RECOMMANDATIONS PAR ARRONDISSEMENT ET SECTEURS INDUSTRIELS

| Arrondissements                                   | Cartographie | Caractéristiques   | Recommandations générales  | Recommandations additionnelles   | Disponibilité immédiate   | Incidences urbanistiques  | Incidences budgétaires   | Remarques  |
|---|--------------|--|--|--|---|---|--|--|
| <b>Arrondissement de Jacques-Cartier</b>          |              |  |  |  |   |   |  |  |
| Parc industriel régional (incluant le Technoparc) | 071- 072     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débits véhiculaires importants;</li> <li>▪ Localisation stratégique (près des axes autoroutiers, dans l'axe Montréal / É-U, proximité des services, accessible par le transport en commun);</li> <li>▪ Inclut un Technoparc (un des trois espaces industriels municipaux réservés à des projets à caractère technologique);</li> <li>▪ Présence importante de terrains vacants publics non viabilisés;</li> <li>▪ Terrains disponibles difficiles à développer (topographie, présence occasionnelle de roc affleurant, sol marécageux);</li> <li>▪ Usages industriels peu harmonisés, comprenant usages commerciaux incompatibles, principalement sur les boulevards Industriel et Portland;</li> <li>▪ Actuellement, le ponceau à l'angle de la route 220 et de la rue Léger ne peut supporter tout nouveau développement industriel, à moins d'aménagement de bassins de rétention;</li> <li>▪ Présence d'une entreprise de Gr 3 peu compatible avec les entreprises adjacentes (fait l'objet de plaintes des entreprises avoisinantes).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Affecter Gr 1 et Gr 2 l'ensemble des terrains (éliminer U c et U r);</li> <li>▪ Retrancher secteur N-W de la A-10 / 55;</li> <li>▪ Ajouter secteur actuellement agricole angle A-10 / 55 – boul. Industriel;</li> <li>▪ Maintenir usage technologique 2 dans le Technoparc;</li> <li>▪ Prévoir viabilisation de terrains publics;</li> <li>▪ Prévoir acquisition de terrains privés pour du développement stratégique.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sélectivité accrue souhaitable dans l'accueil de nouvelles entreprises industrielles;</li> <li>▪ Maximiser la qualité des affectations industrielles par un contrôle accru des usages permis (limitation des commerces et de l'entreposage extérieur);</li> <li>▪ Contrôler le déboisement et le remblai-déblai lors de nouvelles implantations (bâtiments et espaces extérieurs requis), afin de minimiser le ruissellement des eaux de surface dans le but notamment de contribuer à un milieu bâti de qualité, intégré au milieu naturel.</li> <li>▪ Prioriser à moyen terme (3 à 5 ans) le développement du secteur actuellement utilisé à des fins agricoles puisque ce secteur présente moins de contraintes à l'implantation; en valider la faisabilité puisque les services doivent y être installés via le boulevard de Portland.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Très faible disponibilité de terrains publics viabilisés;</li> <li>▪ Plusieurs terrains disponibles viabilisés présentent des contraintes d'implantation importantes.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intention d'aire d'intérêt esthétique le long de la A-10 / 55 et A-10 / 410, de même que de part et d'autre du boulevard Portland et de la rue Lesage (schéma); conséquemment, prévoir PIIA dans ces zones (PU);</li> <li>▪ Instaurer des mesures de contrôle pour les activités des entreprises de Gr 3 (volume, type d'activités et types de matières traitées) et diriger les projets d'expansion d'entreprises appartenant au Gr 3 dans une zone Gr 3. De plus, exiger que ces entreprises fassent des aménagements pour que l'aire de traitement ne soit plus visible;</li> <li>▪ Ajuster les limites de zones en fonction des tracés de rue projetés.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afin de créer une réserve suffisante, prévoir un budget annuel de 150 000\$ (indexé) pour le préaménagement de sites, notamment ceux présentant d'importantes contraintes d'implantation;</li> <li>▪ Prolongement du boul. Portland (franchissement du marais env. 250 mètres) en 2005;</li> <li>▪ Ouverture d'une rue perpendiculaire au boul. de Portland vers le nord permettant de viabiliser des terrains pouvant accueillir des entreprises de Gr. 1 et de Gr 2 (2006);</li> <li>▪ Urbanisation de la rue Lesage Phase I (2005);</li> <li>▪ Pavage de la rue Lesage Phase II (2006);</li> <li>▪ Ouverture d'une rue perpendiculaire à Léger (2007);</li> <li>▪ Prolongement de rues (2007);</li> <li>▪ Prolongement ou ouverture de rue dans le Technoparc à moyen terme;</li> <li>▪ Acquisition de terrains;</li> <li>▪ Aménagement, à moyen terme, d'un bassin de rétention et de régularisation des eaux pluviales et de sédimentation dans le prolongement de la rue Léger (réaménagement du marais) afin de contrer le ruissellement.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ce parc industriel devrait faire l'objet d'un contrôle strict de la réglementation applicable pour les secteurs soumis à PIIIA, notamment en ce qui concerne l'aménagement souhaité (entreposage extérieur, % d'occupation au sol, usages complémentaires, architecture, intégration au site, etc.);</li> <li>▪ L'accès du boul. de Portland à la A-10 permettra également une circulation plus fluide dans secteur;</li> <li>▪ Le prolongement du boul. de Portland nécessitera plusieurs ponceaux reliant les côtés nord et sud afin d'éviter d'assécher la partie la plus basse du marais;</li> <li>▪ Prévoir le réaménagement naturel de la zone affectée du marais.</li> </ul> |

| Arrondissements      | Cartographie | Caractéristiques   | Recommandations générales  | Recommandations additionnelles                          | Disponibilité immédiate   | Incidences urbanistiques  | Incidences budgétaires  | Remarques  |
|----------------------|--------------|--|--|---|---|---|---|--|
| Plateau Saint-Joseph | 101- 102     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Secteur industriel réservé à l'implantation d'entreprises de très grande superficie;</li> <li>▪ Localisation stratégique (près des axes autoroutiers, dans l'axe Montréal / É-U, proximité des services, accessible par le transport en commun);</li> <li>▪ Topographie très favorable;</li> <li>▪ Boisé en place.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ajouter superficies industrielles Gr 1;</li> <li>▪ Ne permettre l'accueil que pour des entreprises de très grandes surfaces (terrain minimum de 60 000 m<sup>2</sup>);</li> <li>▪ Retrancher la superficie située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.</li> </ul> |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disponibilité essentiellement associée au secteur privé.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intention d'aire d'intérêt esthétique boul. Mgr Fortier (schéma); conséquemment, prévoir PIIA dans ces zones (PU).</li> <li>▪ Valider l'actuel pourcentage d'occupation au sol (POS) fixé à 40% (possibilité d'une fourchette variant de 35 à 45%);</li> <li>▪ Corriger le périmètre d'urbanisation en fonction des ajouts proposés.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ouverture de rues de desserte locale.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contrôle limité de la Ville pour s'assurer que l'offre sera compétitive pour attirer des entreprises structurantes (prix des terrains étant fixé par le privé).</li> </ul>  |
| Boulevard Queen Nord | 081-082      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Secteur industriel ancien, déstructuré au plan de la compatibilité des usages;</li> <li>▪ Localisation non stratégique (distance importante de l'autoroute);</li> <li>▪ Topographie peu favorable des terrains vacants situés à l'ouest de la rue Queen.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévoir une affectation transitoire avec implantation conditionnelle si conversion, cela en vue d'éliminer l'usage industriel lourd dans l'ensemble du secteur.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ N/A</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faible disponibilité de terrains, par ailleurs presque tous de propriété privée;</li> <li>▪ Les terrains publics sont soit affectés au site de dépôt à neige, soit en zone inondable.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réaffecter, à des fins de commerce artériel en relation avec la fonction résidentielle à l'ouest et la rivière à l'est, les usages commerciaux dits « semi industriels » tels fabrication de remorques, pépinières et usages de type entreposage;</li> <li>▪ Ne maintenir les autres usages industriels existants que sur droits acquis.</li> <li>▪ Prévoir certificat au changement d'usage au règlement sur les permis et certificats (PU).</li> </ul> |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Étude disponible pour desserte ferroviaire d'un site;</li> <li>▪ Le site de dépôt à neige fait de plus en plus l'objet de plaintes du voisinage;</li> <li>▪ Un terrain situé plus au nord, en zone agricole, pourrait être desservi par chemin de fer. Les conditions d'implantation y sont aussi idéales.</li> </ul> |
| Vieux-Nord           | 091-092      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone industrielle ancienne non compatible avec usages avoisinants;</li> <li>▪ Localisation non stratégique (loin des axes autoroutiers, incidences sur le voisinage).</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévoir affectation transitoire avec implantation conditionnelle si reconversion.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ N/A</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disponibilité éventuelle pour une reconversion d'usages.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utiliser « Usages conditionnels » comme mesures transitoires;</li> <li>▪ Prévoir certificat au changement d'usage au règlement sur les permis et certificats (PU).</li> </ul>  |   |  |

| Arrondissements                        | Cartographie | Caractéristiques   | Recommandations générales   | Recommandations additionnelles  | Disponibilité immédiate  | Incidences urbanistiques   | Incidences budgétaires                                | Remarques  |
|--|--------------|--|---|---|--|--|---|--|
| King-Ouest                             | 111-112      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone industrielle ancienne entièrement occupée.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Confirmer usage industriel de Gr 2.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune disponibilité.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul> |
| <b>Arrondissement du Mont-Bellevue</b> |              |  |   |   |  |  |   |  |
| Rue Pacifique / Secteur de la Rand     | 141-142      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone industrielle ancienne inscrite dans un territoire en reconversion (Renouveau urbain Cité des Rivières);</li> <li>Accueille actuellement la cour de triage.</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Éliminer usage industriel existant dans l'ensemble du secteur;</li> <li>Retrancher secteur soumis à ZAD, secteur à l'est de la rue Courcellette, et secteur au nord de la rue Galt.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Élaborer un plan d'action afin de relocaliser éventuellement la cour de triage;</li> <li>Vérification de la contamination des sols.</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Disponibilité éventuelle pour une reconversion d'usages;</li> <li>Favoriser la reconversion à des fins résidentielles.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ZAD en accord avec plan directeur de Cité des Rivières;</li> <li>Utiliser « Usages conditionnels » comme mesures transitoires pour la réaffectation de la zone (partie retranchée);</li> <li>Prévoir certificat au changement d'usage au règlement sur les permis et certificats (PU).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul> |
| Rue Roy                                | 151-152      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone industrielle ancienne située entre la rivière et un secteur résidentiel central de densité moyenne;</li> <li>Problématique de circulation lourde en zone résidentielle.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Confirmer usage industriel Gr 2 au nord de la rue Roy;</li> <li>Retrancher superficies industrielles au nord du secteur (sud de la rivière).</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>En cas de renouvellement des entreprises en place, au sud de la rue Roy, préférer Gr 1 avec « Usages conditionnels » par rapport aux zones résidentielles avoisinantes.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Quasi absence de disponibilité (zone pratiquement toute occupée).</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Contrôle via les « Usages conditionnels » par rapport aux zones résidentielles avoisinantes;</li> <li>Prévision de zone tampon le cas échéant.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul> |
| Rue Wellington                         | 161-162      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone industrielle ancienne située le long de la rivière;</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Transférer usage industriel du Gr 2 vers Gr 1;</li> <li>Éliminer usage industriel à l'ouest de la rivière Saint-François.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune disponibilité.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Application de la réglementation associée à Gr 1 : entreposage interdit dans les marges (PU).</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul> |
| Rue Belvédère Sud                      | 171-172      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone industrielle ancienne;</li> <li>Potentiel nul pour développement industriel.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Transférer usage industriel du Gr 2 vers Gr 1.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune disponibilité.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Application de la réglementation associée à Gr 1 (entreposage interdit dans les marges (PU).</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul> |
| Ascot                                  | 181-182      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone industrielle ancienne non compatible avec usages avoisinants.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Éliminer usage industriel dans l'ensemble du secteur.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune disponibilité.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune affectation industrielle (schéma).</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul> |

| Arrondissements                     | Cartographie | Caractéristiques   | Recommandations générales  | Recommandations additionnelles   | Disponibilité immédiate   | Incidences urbanistiques   | Incidences budgétaires  | Remarques  |
|-------------------------------------|--------------|--|--|--|---|--|---|--|
| Université                          | 191-192      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur industriel réservé à des projets à caractère technologique (R&amp;D), notamment ceux en lien avec l'expertise du campus ouest de l'Université de Sherbrooke.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ajouter superficies industrielles Gr 1 au sud du boulevard de l'Université;</li> <li>Retrancher superficies industrielles au sud-ouest de la future 410 et le long du chemin de Sainte-Catherine.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Associer l'Université de Sherbrooke à la reconfiguration de la zone industrielle en bordure du boulevard de l'Université.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Disponibilité essentiellement privée sous réserve de viabilisation des terrains.</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Intention d'aire d'intérêt esthétique le long du boulevard de l'Université et de la future 410 (schéma).</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Envisager viabilisation de terrains à long terme.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>La stratégie de développement de cette zone devrait être développée en partenariat avec l'Université de Sherbrooke;</li> <li>La caractérisation de cette zone devrait être précisée afin de localiser judicieusement les projets technologiques (affectations respectives et complémentaires du Technoparc / Parc Biomédical / Parc de l'Université à préciser).</li> </ul> |
| <b>Arrondissement de Fleurimont</b> |              |  |  |  |   |  |   |  |
| Rue Woodward                        | 201-202      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur industriel ancien à maintenir, mais en Gr 1 seulement;</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Confirmer usages industriels dans le secteur actuel mais en Gr 1 seulement.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune disponibilité.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>En cas de changement d'usages, restreindre au Gr 1 seulement, afin d'assurer une requalification de la zone.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>   |
| Rue King Est                        | 211-212      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Usage industriel incompatible avec usages avoisinants.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Éliminer usage industriel dans l'ensemble du secteur.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune disponibilité.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune affectation industrielle (schéma);</li> <li>Confirmer usage industriel existant par droit acquis uniquement;</li> <li>Prévoir certificat au changement d'usage au règlement sur les permis et certificats (PU).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>   |
| Parc biomédical                     | 221-222      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Porte d'entrée importante;</li> <li>Secteur industriel réservé à des projets à caractère technologique (R&amp;D), notamment ceux en lien avec l'expertise du campus est de l'Université de Sherbrooke, du CHUS, de l'IPS, du CRC et du CDB;</li> <li>Localisation stratégique (grande accessibilité)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>La superficie du secteur excède les besoins compte tenu du potentiel de développement à des fins strictement biomédicales ou de santé. Intérêt à délimiter l'espace réservé aux projets biomédicaux et à évaluer les affectations à retenir pour l'espace résiduel : entreposage – distribution, en vue de desserte locale</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>En fonction d'un prochain plan de développement du Parc et de son accessibilité à déterminer, privilégier accueil d'entreprises de distribution (entreposage en vue de redistribution locale).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Disponibilité importante sous réserve de viabilisation et d'acquisition de terrain (secteur du centre).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Intention d'aire d'intérêt esthétique secteur NW de l'échangeur 410 – 216 (schéma); conséquemment, prévoir PIIA dans ces zones (PU).</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Acquisition de terrain (secteur du centre) en 2005;</li> <li>Étude disponible sur les accès routiers de l'ensemble du complexe biomédical en 2005;</li> <li>Éclairage de la rue Jean-Migneault en 2006;</li> <li>Sous réserve de validation, viabilisation prioritaire du terrain situé à l'angle de la</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Priorisation souhaitée pour acquisition, viabilisation et accessibilité.</li> </ul>   |

| Arrondissements                      | Cartographie | Caractéristiques  | Recommandations générales  | Recommandations additionnelles  | Disponibilité immédiate   | Incidences urbanistiques  | Incidences budgétaires   | Remarques   |
|--------------------------------------|--------------|---|--|---|---|---|--|---|
|                                      |              | <p>autoroutière, accessible par transport en commun);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Synergie avec le CHUS /IPS /CRC /Université / CDB);</li> <li>▪ Accessibilité d'équipements de pointe et d'une animalerie;</li> <li>▪ Développement de la zone industrielle en accord avec intention R&amp;D du CHUS.</li> </ul>  | <p>par camions;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ajouter superficies industrielles Gr 1 (entreprises spécialisées en biomédical) à l'ouest de la 12<sup>e</sup> Ave Nord (rte 216), de part et d'autre du CHUS.</li> </ul>     |   |   |   | <p>410 – 216</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Travaux d'infrastructures requis pour l'aménagement des accès au complexe biomédical (2007);</li> <li>▪ Ouverture d'une rue donnant accès à la zone de fabrication (secteur au sud du CHUS) (2007).</li> </ul>   |   |
| Parc industriel de l'Est             | 231-232      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localisation préférentielle pour l'implantation d'entreprises ayant un rayonnement local, étant donné l'éloignement des axes autoroutiers;</li> <li>▪ Accessibilité par transport en commun;</li> <li>▪ Usages industriels et commerciaux développés de part et d'autre de la rue Galt Est;</li> <li>▪ Difficulté à faire respecter la réglementation quant à l'usage sur la rue Longpré;</li> <li>▪ Secteur industriel difficile à développer à l'est de la rue Longpré (topographie contraignante), de part et d'autre de la rue Galt Est;</li> <li>▪ Le dédoublement des rues du côté nord de la rue Galt Est et leur sur largeur ne sont pas justifiés.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transférer usages industriels du Gr 2 vers Gr 1;</li> <li>▪ Éliminer superficies industrielles à l'est de la rue Longpré.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Restreindre l'implantation d'usages commerciaux dans ce secteur de la Ville;</li> <li>▪ Étudier et corriger le dédoublement de la rue Galt Est.</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disponibilité de lots vacants publics viabilisés et non viabilisés;</li> <li>▪ Seulement un terrain viabilisé permet l'entreposage extérieur.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Confirmer la vocation « Commerce artériel » de part et d'autre de la rue Galt est (PU);</li> <li>▪ Application de la réglementation associée à Gr 1 : entreposage interdit dans les marges (PU);</li> <li>▪ Préférer implantation d'usages du Gr 1 compatibles avec l'usage résidentiel avoisinant.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deuxième couche de pavage sur les rues Léon-Trépanier et Thomas Tremblay afin d'augmenter la longévité de ces rues (2006);</li> <li>▪ Prolongement, à moyen terme, de la rue Léon-Trépanier afin d'augmenter l'offre de terrains publics viabilisés en Gr 1.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ce secteur devrait faire l'objet d'une promotion pour l'accueil d'entreprises industrielles non ou peu contraignantes plutôt que commerciales;</li> <li>▪ Contrôle accru souhaité pour assurer le respect des usages;</li> <li>▪ Des travaux d'aménagement et de reconstruction devraient être envisagés afin d'augmenter l'attractivité.</li> </ul> |
| <b>Arrondissement de Lennoxville</b> |              |   |  |   |   |   |  |   |
| Rue Mallory                          | 121-122      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localisation non stratégique puisque très éloigné d'un axe autoroutier. Toutefois, potentiel intéressant dans le contexte du prolongement de la 410 (voie de service requise);</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Affecter Gr 1 et Gr 2 l'ensemble des terrains (éliminer U r);</li> <li>▪ Ajouter Gr 1 et Gr 2 à l'est et au nord de l'actuelle zone industrielle;</li> <li>▪ Éliminer usage industriel</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévoir réserve de terrain pour usages industriels de Gr 3 (si le tracé de la 410 donne accès à cette zone) assujettie à des normes pour camoufler l'entreposage.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disponibilité de lots vacants privés viabilisés;</li> <li>▪ Non disponibilité de terrains publics, viabilisés ou non viabilisés.</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Restreindre usages industriels aux Gr 1 et Gr 2 (PU);</li> <li>▪ Réviser usages dans superficies additionnelles proposées;</li> <li>▪ U r sur droits acquis</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faire une étude pour évaluer les contraintes d'implantation et valider si ce secteur est la localisation la plus stratégique pour des usages Gr.3 (2006);</li> <li>▪ Acquisition éventuelle</li> </ul>  | <p>Si la zone est agrandie, elle donnerait accès au chemin de fer, donc possibilité d'accueillir des entreprises exigeant ce pré-requis.</p>  |

| Arrondissements                     | Cartographie | Caractéristiques  | Recommandations générales  | Recommandations additionnelles  | Disponibilité immédiate   | Incidences urbanistiques   | Incidences budgétaires  | Remarques   |
|-------------------------------------|--------------|---|--|---|---|--|---|---|
|                                     |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Actuellement, contraintes liées à la circulation lourde dans les zones résidentielles.</li> <li>Présence d'entreprises industrielles de Gr 3 côtoyant des usages résidentiels (ce secteur fait déjà l'objet de plaintes);</li> <li>Potentiel intéressant pour développement du Gr 3 mais configuration inadéquate de la zone industrielle;</li> </ul>                | (la3) au nord.   |   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>uniquement (PU);</li> <li>Prévoir des zones tampon pour les lots adjacents aux limites résidentielles.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>de terrain pour Gr 3 et entreprises nécessitant le chemin de fer; (devrait être envisagé avant spéculation sur les terrains);</li> <li>Ouverture de rue pour donner accès aux futurs terrains publics (2006) si localisation Gr. 3 retenue.</li> </ul> |   |
| Centre-ville : rues Queen et Conley | 131-132      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone entièrement occupée par usage industriel de Gr 3;</li> <li>Présence de micro zones industrielles incompatibles au cœur du village.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Confirmer usage industriel existant (Gr 3), sous réserve de vérifier qu'on ne confirme pas un usage plus contraignant qu'actuellement.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Évaluer intérêt de limiter à Gr 2 l'actuel usage, en vue de renouvellement futur.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune disponibilité.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les micro zones localisées au centre de l'arrondissement, prévoir certificat au changement d'usage au règlement sur les permis et certificats (PU).</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>  |
| <b>Arrondissement de Brompton</b>   |              |   |  |   |   |  |   |   |
| Rue Claude-Greffard                 | 081-082      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bonne accessibilité via la A-10;</li> <li>Lots vacants non viabilisés;</li> <li>Topographie favorable; toutefois une partie est en zone inondable de récurrence 0 – 20 ans.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Confirmer usage industriel Gr 2 au nord du Centre de tri;</li> <li>Éliminer portion industrielle à l'ouest de l'usine d'épuration.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Valider la portion en zone inondable et l'affectation possible.</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Disponibilité sous réserve de viabilisation de terrains (au nord du Centre de tri)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zonage industriel de Gr 2 au nord du Centre de tri par l'agrandissement de la zone (PU).</li> </ul>   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Une partie de cette zone est située en zone inondable (récurrence 0-20 ans).</li> </ul>  |
| Parc industriel Gene H. Kruger      | 041-042      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Parc industriel dont les usages sont harmonieux (presqu'exclusivement entreprises manufacturières);</li> <li>Accessible par transport en commun;</li> <li>Topographie favorable;</li> <li>Limites de la zone nord et sud adjacentes à une zone résidentielle;</li> <li>Une partie (privée) de la zone industrielle est située hors périmètre urbain et en</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Confirmer Gr 1 en zone agricole permanente;</li> <li>Retrancher partie industrielle au nord de Laval (présence de Uc et Ur);</li> <li>Agrandir la zone industrielle vers le sud ouest.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Contrôler usages pour Gr 1 et Gr 2;</li> <li>Maintenir</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune disponibilité à court terme;</li> <li>Disponibilité à long terme sous forme de réserve (privé, hors périmètre urbain).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Éliminer usages associés au Gr 3.;</li> <li>Affecter à des fins industriels Gr 1 la portion ajoutée;</li> <li>Prévoir une zone tampon pour les limites de la zone adjacente à des affectations résidentielles.</li> <li>Ne maintenir les usages industriels existants que sur droits acquis pour les entreprises situées sur la rue Saint-Jean Batiste</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Acquisition de terrain pour bonifier l'offre de terrains publics dans ce secteur (2005);</li> <li>Ouverture d'une rue pour rendre accessible et desservir l'agrandissement du parc industriel (2006).</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Évaluer la possibilité de disposer d'une politique d'intervention pour l'acquisition de bâtiment dérogatoire afin de favoriser leur reconversion.</li> </ul> |

| Arrondissements   | Cartographie | Caractéristiques   | Recommandations générales   | Recommandations additionnelles  | Disponibilité immédiate   | Incidences urbanistiques  | Incidences budgétaires   | Remarques   |
|---|--------------|--|---|---|---|---|--|---|
|   |              | <p>zone agricole permanente (avec droit d'usage autre qu'agricole);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accès à l'autoroute relativement facile vers l'ouest; toutefois certaines entreprises empruntent la route 143 pour le transport vers le centre-ville de Sherbrooke, d'où circulation intense en zone résidentielle.</li> </ul>  |   |   |   | <p>Nord;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévoir certificat au changement d'usage au règlement sur les permis et certificat (PU).</li> </ul>   |  |   |
| Parc industriel du canton de Brompton                         | 051-052      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Porte d'entrée importante;</li> <li>▪ Parc industriel comprenant divers usages non industriels (Ur et Uc);</li> <li>▪ Contraintes d'infrastructures : absence de services municipaux;</li> <li>▪ Topographie favorable;</li> <li>▪ Entreprise faisant l'objet de plusieurs plaintes du voisinage à cause des incidences environnementales principalement reliées aux odeurs;</li> <li>▪ Image peu esthétique principalement dûe au fait que les normes d'entreposage ne sont pas respectées.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Confirmer Gr 1 en bordure de l'autoroute et Gr 2 en arrière lot;</li> <li>▪ Éliminer U c et U r.</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Régulariser situation de l'activité d'extraction en l'incluant dans Gr 2;</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faible disponibilité, terrains privés uniquement dont aucun n'est viabilisé;</li> <li>▪ Aucune disponibilité de terrains publics.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intention d'aire d'intérêt esthétique en bordure de la A-55 (schéma); conséquemment, prévoir PIIA dans ces zones (PU).</li> <li>▪ Outre Festival, ne permettre que des usages industriels associés au Gr 1;</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nécessité d'une étude sectorielle à moyen terme afin d'éviter de sérieux problèmes environnementaux liés à l'absence de services municipaux.</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Compte tenu des activités d'extraction, une étude environnementale devrait valider l'occupation actuelle et prévisible.</li> <li>▪ Le chemin du Parc industriel est une rue privée;</li> <li>▪ Ce parc industriel devrait faire l'objet d'un contrôle strict de la réglementation applicable.</li> </ul> |
| Chemin Windsor  | 061-062      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vaste secteur industriel occupé principalement par deux entreprises.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Confirmer usages existants;</li> <li>▪ Éliminer autres secteurs antérieurement industriels.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ N/A</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucune disponibilité.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir Gr 3;</li> <li>▪ Rezonner secteurs antérieurement industriels à l'extérieur de la propriété de la Kruger (PU).</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ N/A</li> </ul>  |   |
| <b>Arrondissement de Rock-Forest – Saint-Élie – Deauville</b> |              |  |   |   |   |   |  |   |
| Parc industriel de Deauville                                  | 011-012      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Porte d'entrée importante;</li> <li>▪ Localisation stratégique : facilité d'accès (proximité de la A-10), excellente visibilité;</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Augmenter superficie industrielle en confirmant Gr 1 en façade nord de la A-10 et en constituant réserve pour Gr 2 en arrière-lot, au</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ N/A</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disponibilité (majoritairement de terrains privés) sous réserve d'investissement public</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intention d'aire d'intérêt esthétique de part et d'autre de la A-10 (schéma); conséquemment, prévoir</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réalisation d'une étude de faisabilité (coûts / bénéfices) pour desservir le côté nord et mettre à niveau le côté sud; si l'étude de faisabilité</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Priorisation souhaitée en fonction d'un développement contribuant à améliorer le cadre bâti et le respect strict des</li> </ul>  |

| Arrondissements | Cartographie | Caractéristiques  | Recommandations générales  | Recommandations additionnelles | Disponibilité immédiate   | Incidences urbanistiques  | Incidences budgétaires  | Remarques  |
|-----------------|--------------|---|--|--------------------------------|---------------------------|---|---|--|
|                 |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quasi absence de terrains publics;</li> <li>▪ Présence importante de terrains privés mais dont seulement ceux du côté sud sont viabilisés;</li> <li>▪ Plusieurs terrains du côté sud requièrent des investissements importants d'aménagement du fait qu'ils sont situés en contrebas de l'autoroute; les autres terrains ont une topographie plutôt favorable;</li> <li>▪ Contraintes d'infrastructures: absence de services municipaux du côté nord de la A-10 et mise à niveau requise du côté sud de la A-10 : pression d'eau limitée et non raccordement des égouts à l'usine d'épuration;</li> <li>▪ Mixité des usages du côté nord (Uc, Ur, Ui) à être corrigée;</li> <li>▪ Les cadastres, particulièrement du côté nord, n'optimisent pas le développement de ce secteur. Ceux-ci n'étant pas prévus en fonction du tracé de la A-10;</li> <li>▪ Perte de terrain occasionné par l'absence de norme minimale d'occupation au sol;</li> <li>▪ Image peu esthétique principalement dû au fait que les normes d'entreposage ne sont pas respectées.</li> </ul> | <p>nord de la A-10;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Augmenter superficie industrielle en constituant réserve pour Gr 2 en arrière-lot, au sud de la A-10;</li> <li>▪ Augmenter la superficie industrielle au sud-est du secteur afin que les terrains publics soient inclus dans la zone industrielle.</li> </ul> |                                | pour les infrastructures. | <p>PIIA dans ces zones (PU).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gr 2 sous PAE au nord de la A-10 (PU);</li> <li>▪ Éliminer usage commercial et résidentiel (PU);</li> <li>▪ Normes d'implantation plus sévères : % minimum d'occupation au sol (PU);</li> <li>▪ Mieux contrôler l'entreposage extérieur et s'assurer que la réglementation ne permette pas l'entreposage et/ou de vitrine commerciale visible depuis la A-10;</li> <li>▪ Prévoir réserve pour Gr 2 à l'est de la A-10, en arrière-lot (PU), accompagnée des prescriptions habituelles pour zones tampons de part et d'autre de la zone associée au Gr 2;</li> <li>▪ Favoriser l'ajustement du cadastre (lots tronqués) en fonction de l'angle du tracé de l'autoroute.</li> </ul> | <p>est concluante, prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- acquisition de terrains plus stratégiques afin de bonifier l'offre de terrains publics dans ce secteur;</li> <li>- des investissements au titre des infrastructures : implantation des services municipaux du côté nord de la A-10 et mise à niveau des infrastructures existantes du côté sud de la A-10;</li> </ul> | <p>normes d'entreposage considérant l'entrée de ville de part et d'autre de la A-10;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ne pas accueillir, sur les terrains publics (au sud-est de la A-10), des entreprises nécessitant des déplacements intensifs vers l'ouest afin d'assurer la sécurité routière.</li> </ul> |

| Arrondissements         | Cartographie | Caractéristiques  | Recommandations générales   | Recommandations additionnelles   | Disponibilité immédiate   | Incidences urbanistiques  | Incidences budgétaires                                | Remarques  |
|-------------------------|--------------|---|---|--|---|---|---|--|
| Rue Roy                 | 031-032      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Usage industriel incompatible avec usages avoisinants.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Éliminer usage industriel.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir l'entreprise présente sur droits acquis.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune disponibilité.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune affectation industrielle (schéma).</li> <li>Secteur à rezoner autre qu'industriel, en fonction des usages avoisinants (PU);</li> <li>Préciser modalités de droits acquis.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul> |
| Boulevard Bertrand-Fabi | 021-022      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Usage industriel incompatible avec usages avoisinants;</li> <li>Localisation non stratégique puisque l'accès à l'autoroute requiert une circulation lourde en zone résidentielle.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Éliminer usage industriel dans l'ensemble du secteur illustré au plan 022 (boulevard Bertrand-Fabi, rue Fontaine et chemin Saint-Rock).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Valider circulation lourde en zone résidentielle.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune disponibilité.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune affectation industrielle (schéma).</li> <li>Secteur à rezoner autre qu'industriel;</li> <li>Confirmer l'usage de la cimenterie Demix mais sur droit acquis;</li> <li>Ne maintenir les autres usages industriels existants que sur droits acquis;</li> <li>Prévoir certificat au changement d'usage au règlement sur les permis et certificat (PU).</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>N/A</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul> |



# Annexe A

ZONES INDUSTRIELLES DE LA VILLE DE SHERBROOKE



Plan de développement des  
espaces industriels à  
l'horizon 2016

Présenté au CCU Central, 1<sup>er</sup> juin 2005  
et au Conseil d'administration de la SDÉS, 14 juin 2005



SM



## Rappel du mandat

- Établir le portrait actuel des espaces industriels
- Proposer une nomenclature (groupes industriels) inclusive et corrective
- Évaluer le potentiel de développement des zones industrielles existantes et proposer, au besoin, de nouvelles zones industrielles
- Établir un plan d'action comprenant des recommandations par arrondissement

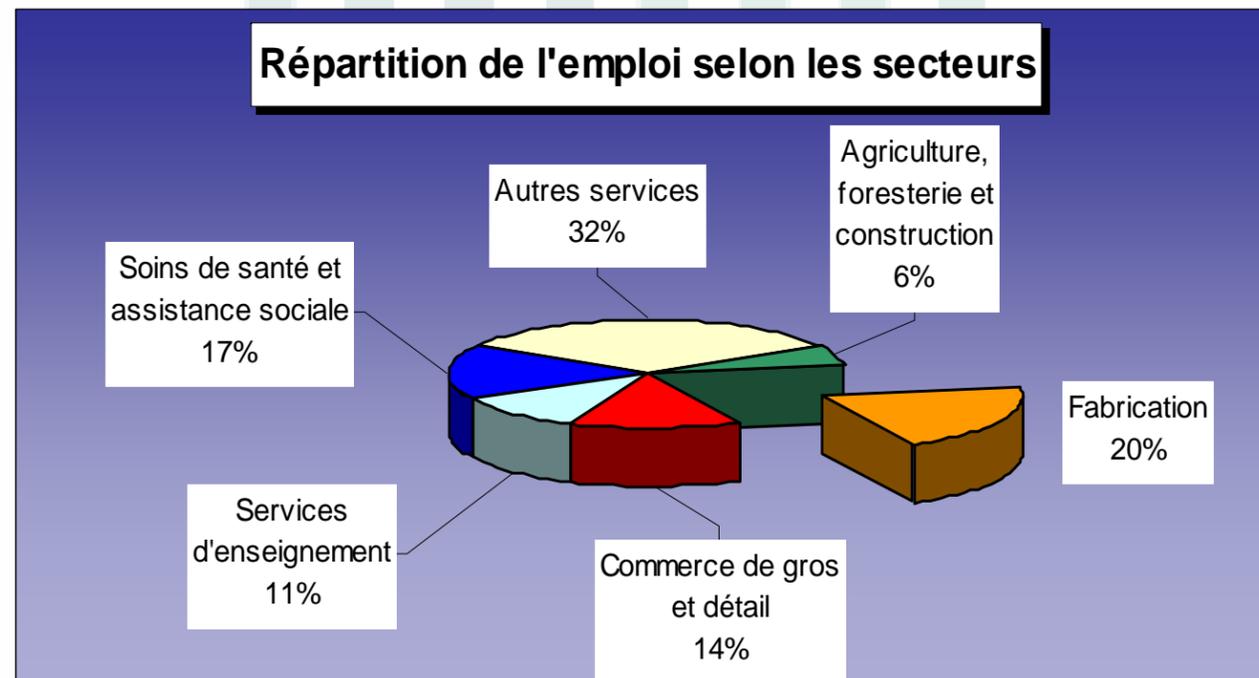


## Rappel du mandat (suite)

- Mettre en lumière l'affectation et les orientations du territoire en matière de planification industrielle (schéma et plan d'urbanisme)
- Éclairer la S.D.E.S. et le conseil dans ses choix et la priorisation et les investissements en infrastructures.

## Le profil manufacturier en 2004

- 20 % de l'ensemble des emplois à Sherbrooke se concentrent dans le secteur de la fabrication





## Le profil manufacturier en 2004 (suite)

- Présence de 468 entreprises manufacturières
- Elles représentent près de la moitié des entreprises manufacturières en Estrie
- Le nombre d'emplois manufacturiers s'élève à 15 778
- Par rapport à 2003, 115 emplois manufacturiers ont été perdus (moins de 1 %)
- La perte d'emplois dans le secteur manufacturier a été compensée par la croissance du secteur tertiaire moteur



## Le profil manufacturier en 2004 (suite)

- Un secteur manufacturier diversifié :

### RÉPARTITION DU NOMBRE D'ENTREPRISES ET D'EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

|   | Entreprises | Emplois       |
|---|-------------|---------------|
| Produits de caoutchouc et plastique                 | 29          | 1 994         |
| Industries des centres d'appels et de communication | 7           | 1 954         |
| Produits de métal (machinerie exclue)               | 85          | 1 782         |
| Textile, vêtements et produits en cuir              | 35          | 1 373         |
| Produits électriques et électroniques               | 22          | 1 311         |
| Machinerie  | 31          | 961           |
| Imprimerie et édition                               | 37          | 865           |
| Produits de bois (meubles exclus)                   | 38          | 832           |
| Meubles et articles d'ameublement                   | 32          | 740           |
| Papier  | 10          | 742           |
| Produits minéraux non métalliques                   | 23          | 629           |
| Technologies de l'information                       | 34          | 593           |
| Aliments  | 27          | 541           |
| Instruments scientifiques et médicaux               | 23          | 420           |
| Industries diverses                                 | 27          | 383           |
| Produits chimiques et environnementaux              | 8           | 182           |
| <b>TOTAL</b>  | <b>468</b>  | <b>15 302</b> |

Note : Les emplois occasionnels ne sont pas compilés dans ce tableau.

Source : SDÉS Inventaire industriel 2004



## Le profil manufacturier en 2004 (suite)

- Un secteur manufacturier représenté par une forte proportion de PME (71 % des entreprises, soit 332, ont 20 emplois ou moins)
- Toutefois 58 % de la main-d'œuvre industrielle est concentrée dans les entreprises de plus de 100 employés



## L'état de situation

- Des zones industrielles où la mixité d'usages (peu compatibles) prédomine
- Des zones industrielles développées ponctuellement au fur et à mesure des opportunités plutôt que selon une vision d'ensemble à long terme
- Un paysage d'ensemble reflétant, jusqu'à récemment, la concurrence plutôt que la complémentarité à l'échelle sherbrookoise
- Des zones industrielles anciennes - parfois déstructurées- sans relation avec le voisinage



## Les intentions et les moyens

- Caractériser l'une et l'autre zones industrielles dans une optique de complémentarité (élaborer un plan d'ensemble)
- Actualiser la compatibilité des usages (trois groupes industriels)
- Déterminer le potentiel de développement de l'une et l'autre zones industrielles (fermeture et agrandissement à l'ultime)
- Considérant les besoins à l'horizon 2016, assurer une réserve de terrains viabilisés adéquate pour les diverses catégories industrielles











## Méthodologie

- Une cartographie interprétative fondée sur le mode d'occupation à l'intérieur des zones industrielles actuelles
- Trois groupes industriels établis à partir des incidences environnementales :
  - Industrie 1 : sans incidence environnementale (risque et nuisance limités au bâtiment)
  - Industrie 2 : faible incidence environnementale (ne dépassant pas les limites du terrain)
  - Industrie 3 : à incidence environnementale (ne dépassant pas les limites de la zone)



## Méthodologie (suite)

- Une cartographie des usages proposés selon la nouvelle nomenclature, et indiquant les fermetures de zones et agrandissements à l'ultime



## Les résultats

- Une superficie globale à peu près similaire : de 14 710 647 m<sup>2</sup> à 14 461 234 m<sup>2</sup>, soit une diminution de quelque 2 % au total
- Une meilleure répartition des zones dans l'ensemble des arrondissements
- Des secteurs priorités (parc industriel régional, parc biomédical, parc industriel de Deauville et parc industriel Gene H. Kruger)
- Des réserves établies à moyen et long terme
- Une proportion globale suffisante de terrains publics
- Une répartition inadéquate de terrains publics sur le territoire



## Les résultats (suite)

- Une faible réserve de terrains publics viabilisés
- Une rareté de terrains disponibles de moindre superficie (5 000 m<sup>2</sup> et 10 000 m<sup>2</sup>) et de très grande superficie (100 000 m<sup>2</sup>)
- Une proportion déséquilibrée des terrains dédiés aux groupes industriels 1, 2 et 3
- L'absence de terrains pouvant être affectés au groupe industriel 3



## Les recommandations

- convenir d'une spécialisation des zones industrielles dans l'ensemble du territoire :
  - R & D et fabrication dans le secteur biomédical au parc Biomédical
  - R & D et haute technologie de groupe 1 à l'Université de Sherbrooke (campus principal) et dans les zones centrales en reconversion
  - R & D et haute technologie de groupe 2 à l'intérieur du Technoparc
  - Manufacturier et distribution en gros de groupe 1 et 2 dans les autres zones
  - Manufacturier de groupe 3 dans une nouvelle zone à définir



## Les recommandations (suite)

- Prioriser et soigner esthétiquement les entrées de ville : parc régional, parc Biomédical, parc de Deauville
- Utiliser à des fins stratégiques les terrains publics (levier de développement)
- Déterminer un site pouvant accueillir des entreprises dont les activités s'apparentent au Groupe 3
- Amélioration de l'esthétique et investissements dans les aménagements publics
- Exercer une vigilance à l'intérieur des zones industrielles anciennes (droits acquis, reconversion et achèvement des aménagements privés requis par la réglementation)



## Les recommandations (suite)

- Augmenter la réserve de terrains publics viabilisés selon les zones priorisées
- Réserver à moyen et long terme des espaces en contiguïté des zones industrielles priorisées
- Prévoir un budget annuel (150 000 \$) pour des travaux de préaménagement de sites