

**235**

**DB23**

Projet de contournement sud de l'agglomération de  
Sherbrooke dans le prolongement de l'autoroute 410  
**Sherbrooke** **6211-06-0j9**

PLAN D'URBANISME DE SHERBROOKE, CAPITALE REGIONALE



# VILLE DE SHERBROOKE

## RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME

VERSION FINALE

VISION CAPITALE

AVRIL 2005

  
GROUPE GAUTHIER,  
BIANCAMANO, BOLDUC  
*urbanistes-conseils*

  
GROUPE TEKNIKA

## MOT DU MAIRE

---

Que nous soyons citoyennes, citoyens ou encore gens d'affaires, la qualité de notre quartier, de nos rues commerciales, de nos espaces industriels et de nos lieux publics revêt une importance certaine, soit pour notre tranquillité, nos affaires, notre emploi, notre environnement ou même la valeur de notre propriété.

Pour assurer un développement et un aménagement du territoire qui répondent aux attentes de toutes et de tous, la Ville de Sherbrooke se doit d'avoir un plan d'urbanisme qui propose à l'ensemble des citoyennes et citoyens une vision du territoire, et ce, dans un horizon de dix ans, et des orientations d'aménagement permettant d'atteindre cette vision.

Dans le contexte du regroupement municipal du 1er janvier 2002, les travaux relatifs à la planification du territoire visent une organisation d'un territoire harmonisé dans le respect des forces des anciennes municipalités.

Par cette responsabilité municipale, le conseil propose à ses citoyennes et citoyens un projet de plan d'urbanisme et un projet de réglementation d'urbanisme qui comprennent l'organisation territoriale de la ville regroupée, principalement en ce qui concerne la gestion de l'urbanisation, la mise en valeur du milieu rural, la qualité architecturale et paysagère de nos quartiers, le respect du milieu naturel, que ce soit nos cours d'eau, notre topographie ou nos arbres, de même que différents moyens pour renforcer les espaces commerciaux, industriels et institutionnels.

L'opérationnalisation des moyens de mise en œuvre du plan d'urbanisme et le respect de

la réglementation qui en découle doivent assurer un développement durable de notre territoire.

Je tiens à remercier l'ensemble des collaborateurs qui ont permis la réalisation de ce projet de plan d'urbanisme.

Je vous invite à lire attentivement ce résumé du projet collectif de plan d'urbanisme et à nous donner votre opinion lors des séances de consultation publique.

Je suis persuadé que cette planification du territoire va contribuer plus que jamais à faire de Sherbrooke, la ville du savoir, du savoir-faire et du savoir vivre.

Le maire,

Jean Perrault

## MOT DU PRÉSIDENT DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

L'élaboration de ce projet de plan d'urbanisme pour notre nouveau territoire a exigé un travail de réflexion en profondeur sur ses attributs et sur son organisation future. Avec la contribution de nos urbanistes municipaux, de nos consultants et des membres du comité consultatif d'urbanisme, une première étape a été franchie, en 2003 et en 2004, par la réalisation de différentes études concernant des sujets stratégiques du développement et de l'aménagement du territoire.

La première étude intitulée « Sherbrooke 2005-2015 - Vision de développement - Orientations d'aménagement - Plan d'action » est le fondement de l'ensemble du contenu du projet de plan d'urbanisme qui vous est proposé.

Ce document, qui a fait l'objet d'un processus élargi de concertation auprès de plus de deux cents acteurs socio-économiques, a été adopté le 21 mars 2005, par le conseil municipal. Il est aussi la base du projet de schéma d'aménagement et de développement que la Ville doit adopter à titre de MRC au cours de l'année 2007.

Les autres études qui ont alimenté le projet de plan d'urbanisme sont :

- La gestion de l'urbanisation;
- L'aménagement des artères commerciales et l'affichage;
- La gestion de la foresterie urbaine et rurale.

Les grands défis suggérés par le projet de plan d'urbanisme sont principalement l'affirmation du rôle de capitale régionale, la réduction de l'étalement urbain, le

renforcement du centre-ville, la structuration et la qualité de nos artères commerciales, la revitalisation des quartiers anciens et la protection du milieu naturel.

Cette planification nous permet de voir avec optimisme le devenir de notre ville. Toutefois, l'atteinte des orientations énoncées va demander la collaboration des citoyennes, des citoyens, des partenaires institutionnels et de l'ensemble des acteurs socio-économiques.

Des commentaires et suggestions de votre part sont attendus lors des séances de consultation publique afin de bonifier cette planification et de permettre sa mise en œuvre.

Ensemble, nous pourrons ainsi faire de notre ville un milieu de vie harmonieux.

Le président du comité consultatif d'urbanisme,

Louida Brochu

## TABLE DES MATIÈRES

<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</b>	<b>1</b>	<b>ORIENTATION 6 PRÉSERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET NATUREL</b>	<b>39</b>
Dispositions déclaratoires	1	<b>ORIENTATION 7 CONSOLIDER LA DESSERTÉ EN TRANSPORT</b>	<b>42</b>
Dispositions interprétatives	1	<b>VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>	<b>46</b>
<b>PARTIE 1 LE CONTEXTE DE PLANIFICATION</b>	<b>2</b>	<b>PARTIE 3 LA STRATÉGIE DE MISE EN OEUVRE</b>	<b>55</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>	<b>GRANDES AFFECTATIONS ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>56</b>
Plan d'urbanisme et autres instruments d'urbanisme et de gestion municipale	3	Grandes affectations du sol	56
Conformité au Schéma d'aménagement	3	Densités d'occupation du sol	56
Contexte de planification	3	<b>SECTEURS D'INTERVENTION PARTICULIÈRE ET DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE</b>	<b>65</b>
Politiques sectorielles	4	<b>PROJET « CENTRE-VILLE »</b>	<b>65</b>
Structure du plan d'urbanisme	4	<b>QUARTIERS ENVIRONNANTS DES CAMPUS UNIVERSITAIRES DES UNIVERSITÉS DE SHERBROOKE ET BISHOP'S</b>	<b>66</b>
<b>LECTURE DU MILIEU</b>	<b>5</b>	<b>NOYAUX URBAINS PÉRIPHÉRIQUES</b>	<b>66</b>
Portrait général	5	<b>PÔLES COMMERCIAUX À VOCATION MUNICIPALE</b>	<b>67</b>
Composantes structurantes et identitaires	8	<b>PÔLES INDUSTRIELS DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT</b>	<b>67</b>
Composantes paysagères	10	<b>PÔLES INDUSTRIELS MIXTES</b>	<b>67</b>
Milieux de vie	14	<b>SECTEURS DÉSTRUCTURÉS</b>	<b>68</b>
Deuxième couronne suburbaine	14	<b>CADRE DE GESTION DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>69</b>
Milieu rural	14	<b>CADRE DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>71</b>
Secteurs d'emplois	16	<b>PLAN D'ACTION</b>	<b>72</b>
<b>PARTIE 2 LA VISION D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>19</b>	<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>76</b>
<b>GRANDES ORIENTATIONS</b>	<b>20</b>		
<b>ORIENTATION 1 GÉRER EFFICACEMENT LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL</b>	<b>21</b>		
<b>ORIENTATION 2 PRÉSERVER L'AUTHENTICITÉ, LA QUALITÉ ET LA DIVERSITÉ DES MILIEUX DE VIE</b>	<b>22</b>		
<b>ORIENTATION 3 STRUCTURER, CONSOLIDER ET METTRE EN VALEUR LES ACTIVITÉS COMMERCIALES, DE SERVICES ET INSTITUTIONNELLES</b>	<b>27</b>		
<b>ORIENTATION 4 ASSURER LE DYNAMISME, LA COMPLÉMENTARITÉ ET LA SPÉCIALISATION DES ESPACES VOUÉS AU DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL</b>	<b>33</b>		
<b>ORIENTATION 5 PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE TERRITOIRE AGRICOLE ET RURAL</b>	<b>37</b>		

## TABLE DES PLANS SYNTHÈSES

<b>FIGURE 1 – COMPOSANTES IDENTITAIRES ET STRUCTURANTES</b>	<b>9</b>
<b>FIGURE 2 – ZONE PRIORITAIRE DE DÉVELOPPEMENT ET PÉRIMÈTRE D'URBANISATION</b>	<b>49</b>
<b>FIGURE 3 - MILIEUX DE VIE – COLLECTIVITÉS HOMOGÈNES</b>	<b>50</b>
<b>FIGURE 4 - SECTEURS D'EMPLOIS – VOCATION COMMERCIALE</b>	<b>51</b>
<b>FIGURE 5 - SECTEURS D'EMPLOIS – VOCATION INDUSTRIELLE</b>	<b>52</b>
<b>FIGURE 6 - PATRIMOINE PAYSAGER ET NATUREL</b>	<b>53</b>
<b>FIGURE 7 - RÉSEAUX ET PROJETS DE TRANSPORT</b>	<b>54</b>
<b>FIGURE 8 – AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS DE SON OCCUPATION</b>	<b>64</b>

*Note particulière :*

*La majorité des photographies insérées au document du plan d'urbanisme sont issues des visites de terrain effectuées au cours du mandat 2004-2005 par le Groupe Teknika et le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc. Certaines photographies proviennent également de la Ville de Sherbrooke.*

## DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### Dispositions déclaratoires

#### Titre du règlement

Ce règlement s'intitule « Plan d'urbanisme de la Ville de Sherbrooke ».

#### Règlement remplacé

Sont remplacés par le présent règlement :

- Les dispositions du règlement de plan d'urbanisme numéro 3401 de la Ville de **Sherbrooke** et ses amendements.
- Les dispositions du règlement de plan d'urbanisme numéro 91-1008 de la Ville de **Rock Forest** et ses amendements.
- Les dispositions du règlement de plan d'urbanisme numéro 456 de la Ville de **Lennoxville** et ses amendements.
- Les dispositions du règlement de plan d'urbanisme numéro 537 de la Ville de **Fleurimont** et ses amendements.
- Les dispositions du règlement de plan d'urbanisme numéro 575 de la Ville de **Bromptonville** et ses amendements.
- Les dispositions du règlement de plan d'urbanisme numéro 339 de la Municipalité du Canton de Brompton et ses amendements.
- Les dispositions du règlement de plan d'urbanisme numéro 644 de la Municipalité d'**Ascot** et ses amendements.
- Les dispositions du règlement de plan d'urbanisme numéro 275 de la Municipalité de **Deauville** et ses amendements.
- Les dispositions du règlement de plan d'urbanisme numéro 258-91 de la Municipalité de **Stoke** et ses amendements.

#### Territoire assujéti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sherbrooke.

### But du plan d'urbanisme

Les dispositions de ce règlement déterminent les orientations qui guideront l'aménagement et le développement harmonieux du territoire, et ce en optimisant le potentiel naturel et humain.

### Plans synthèses

Les figures suivantes font partie intégrante de ce règlement à toutes fins que de droit :

1° La **figure 1 – Composantes identitaires et structurantes**, datée de avril 2005, préparée par le Groupe Teknika et le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc.

2° La **figure 2 – Zone prioritaire de développement et périmètre d'urbanisation**, datée de avril 2005, préparée par le Groupe Teknika et le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc.

3° La **figure 3 – Milieux de vie – Collectivités homogènes**, datée de avril 2005, préparée par le Groupe Teknika et le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc.

4° La **figure 4 – Secteurs d'emplois – Vocation commerciale**, datée de avril 2005, préparée par le Groupe Teknika et le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc.

5° La **figure 5 – Secteurs d'emplois – Vocation industrielle**, datée de avril 2005, préparée par le Groupe Teknika et le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc.

6° La **figure 6 – Patrimoine paysager et naturel**, datée de avril 2005, préparée par le Groupe Teknika et le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc.

7° La **figure 7 – Réseaux et projets de transport**, datée de avril 2005, préparée par le Groupe Teknika et le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc.

8° La **figure 8 – Affectations du sol et densités de son occupation**, datée de avril 2005, préparée par le Groupe Teknika et le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc.

### Dispositions interprétatives

#### Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement

L'entrée en vigueur du règlement du plan d'urbanisme ne crée aucune obligation concernant l'échéance et les modalités de réalisation des orientations, des interventions, des équipements et des infrastructures formulés et prévus.

# **PARTIE 1**

## LE CONTEXTE DE PLANIFICATION

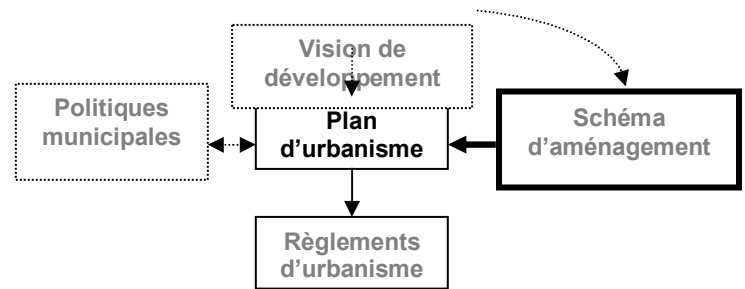
## INTRODUCTION

### Plan d'urbanisme et autres instruments d'urbanisme et de gestion municipale

Les cinq principaux outils d'urbanisme et de gestion municipale sont :

- Le **schéma d'aménagement**, qui établit les principales balises de l'organisation d'un territoire régional (MRC) selon les orientations des ministères du gouvernement du Québec en matière d'aménagement du territoire.
- Le **plan d'urbanisme**, qui établit les principales balises de l'organisation du territoire d'une municipalité. Il doit être conforme au schéma d'aménagement. Il doit être cohérent avec les orientations énoncées dans le cadre d'un exercice de **planification stratégique**. Il doit enfin inciter la municipalité à définir des **politiques** sectorielles, tel un plan de transport ou une politique du patrimoine.
- Les **règlements d'urbanisme**, qui permettent de mettre en application les intentions du plan d'urbanisme. Il s'agit, entre autres, du règlement de zonage, du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ou encore des règlements de lotissement et de construction.
- La **vision de développement** constitue un outil facultatif au service du Conseil municipal et de la Direction générale qui permet de définir le positionnement d'une ville et de dégager les grandes orientations stratégiques, politiques et administratives à privilégier. Ainsi, à partir d'une analyse de l'environnement externe et interne de la municipalité, des projets mobilisateurs sont élaborés.
- Les **politiques municipales et sectorielles**, souvent issues de comités particuliers, traduisent des volontés spécifiques pour des secteurs précis de la vie urbaine. En règle générale, une politique énonce une mission et identifie des enjeux qui se déclinent en objectifs, orientations et pistes de stratégies.

Le schéma suivant positionne le plan d'urbanisme par rapport aux autres principaux outils d'urbanisme et de gestion municipale.



### Conformité au Schéma d'aménagement

Conformément aux prescriptions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), la refonte du plan d'urbanisme s'est appuyée sur le contenu du **Schéma d'aménagement de Sherbrooke**, entré en vigueur en 1987. Les orientations qui y sont privilégiées et les dispositions d'encadrement du document complémentaire ont été suivies afin d'assurer la conformité.

### Contexte de planification

En plus du schéma d'aménagement, la Ville de Sherbrooke a élaboré en janvier 2005 sa **vision de développement du territoire**<sup>1</sup> qui a été finalisée en mars 2005. Les préoccupations suivantes ressortent du document de planification :

- La revitalisation du **centre-ville** pour confirmer son caractère de pôle régional et la consolidation des **noyaux urbains** périphériques de Lennoxville, Deauville et Bromptonville.
- Le respect de la diversité des **milieux de vie** et la protection du paysage bâti et naturel.
- La limitation et la spécialisation des **zones commerciales**, et la définition de vocations pour chacune des **aires industrielles**.

<sup>1</sup> Sherbrooke 2005-2015 – Vision de développement, orientations d'aménagement, plan d'action, 14 mars 2005.



- La protection du **territoire agricole**, le contrôle de l'urbanisation en **zone rurale**, et la protection des **milieux naturels**.
- La diminution du **camionnage** en ville, la promotion du **transport en commun**, la sécurité des **usagers de la route** et le développement du **transport ferroviaire**.
- La **stratégie de mise en œuvre du plan d'urbanisme** qui définit le **plan d'affectation des sols**, les **secteurs particuliers d'intervention**, le **cadre de gestion de l'utilisation du sol et de l'environnement** et le **plan d'action**. La stratégie de mise en œuvre du plan d'urbanisme permet de mettre à la disposition du milieu les outils de son développement.

## Politiques sectorielles

Révélatrices des orientations que préconise la Ville de Sherbrooke quant à la qualité de vie qu'elle souhaite offrir à ses résidants, des **politiques municipales et sectorielles** ont été réalisées ou sont en cours d'élaboration. Mentionnons, à titre indicatif :

- L'étude sur la gestion de l'urbanisation.
- L'étude sur la gestion de la foresterie.
- L'étude sur l'aménagement des artères commerciales et l'affichage.
- La politique globale de développement durable.
- La politique sur la famille et l'immigration.
- La politique culturelle.
- Le plan de transport.
- Le plan directeur des parcs et espaces verts.
- Le plan directeur de développement des espaces industriels.

## Structure du plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme de Sherbrooke comporte trois grandes parties :

- La **lecture du milieu** qui est une photographie de la réalité sur laquelle se distinguent les **milieux de vie**, les **milieux d'emplois** et les **paysages**. La lecture du milieu a pour but de mettre à jour les **composantes identitaires et structurantes** qui façonnent la ville.
- La **vision d'aménagement** qui présente les **orientations** et les **objectifs d'aménagement** du territoire ainsi que le **concept d'organisation spatiale**. Cette partie vise à répondre principalement aux problématiques liées au développement et à l'aménagement du territoire.

## LECTURE DU MILIEU

## Portrait général

## Positionnement stratégique

La Ville de Sherbrooke est la capitale de la région administrative de l'Estrie. Nouvelle ville depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, elle est issue du regroupement des villes de Sherbrooke, de Rock Forest, de Lennoxville, de Fleurimont et de Bromptonville et des municipalités d'Ascot, de Deauville et de Saint-Élie-d'Orford ainsi que d'une partie de la municipalité de Stoke. De plus, elle possède les compétences d'une municipalité régionale de comté (MRC).

Se classant 6<sup>e</sup> ville de la province en terme de population (après Montréal, Québec, Laval, Longueuil, Gatineau et Saguenay), Sherbrooke occupe une position stratégique de par sa proximité avec les États-Unis. En effet, elle bénéficie d'une localisation privilégiée au centre du triangle technologique formé par les villes de Montréal, de Québec et des États de la Nouvelle-Angleterre.



La nouvelle ville est constituée de 6 arrondissements. Il s'agit des arrondissements de Brompton, de Fleurimont, de Lennoxville, du Mont-Bellevue, de Rock Forest–Saint-Élie–Deauville et de Jacques-Cartier.

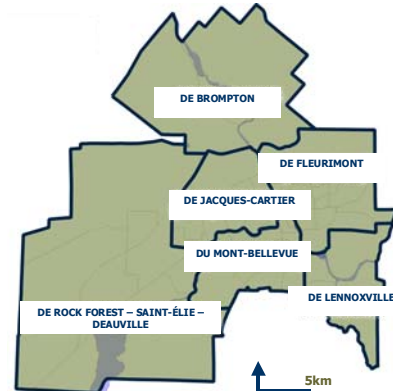
## Rôle régional

Le statut de capitale régionale de la Ville de Sherbrooke repose sur divers domaines, soit les services administratifs et publics, la desserte commerciale, l'activité économique et le rayonnement touristique.

La présence des universités de Sherbrooke et Bishop's, du Cégep de Sherbrooke, du Collège Champlain, du Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke, de l'Institut universitaire de gériatrie et de

nombreux services publics et parapublics confèrent à la Ville de Sherbrooke le statut de pôle institutionnel et universitaire de l'Estrie.

La Ville de Sherbrooke et ses 6 arrondissements



\* Source : Ville de Sherbrooke, 2004.

Le centre-ville, les centres commerciaux d'envergure (Carrefour de l'Estrie, Plateau Saint-Joseph, etc.), les corridors commerciaux et de services (boulevard Bourque, rues King Est et King Ouest, etc.) ainsi que les noyaux de proximité offrent un ensemble commercial rayonnant au delà des limites de la municipalité. Ceci confère également à Sherbrooke le statut de pôle commercial régional.

Les parcs industriels de Sherbrooke, notamment le technoparc et l'implantation récente du parc biomédical, contribuent à dynamiser l'économie de la ville. Avec plus de 470 entreprises et 309 entreprises du tertiaire-moteur, Sherbrooke se positionne comme le pôle d'emplois de l'Estrie.

Les rivières (Magog, Saint-François et Massawippi), la présence de parcs d'envergure et le patrimoine bâti confèrent un potentiel de tourisme urbain à mettre en valeur.

## Desserte routière

Le territoire de Sherbrooke est desservi par l'autoroute des Cantons-de-l'Est (10) et l'autoroute Joseph-Armand-Bombardier (55), qui permettent de rallier les grands centres urbains québécois et les États-Unis. La route 112, qui traverse la ville, constitue le principal axe est-ouest structurant, la route 143 agit de même pour l'axe nord-sud.

La Société de transport de Sherbrooke propose un service local de transport en commun qui s'appuie sur un réseau couvrant une grande partie du territoire de la nouvelle ville. Par ailleurs, l'Université de

Sherbrooke par une entente avec la Société de transport offre la gratuité du transport collectif aux étudiants. Des discussions ont cours avec d'autres institutions pour étendre cette pratique.

### Structuration du territoire

Le périmètre d'urbanisation de la Ville de Sherbrooke s'articule autour du centre-ville localisé à la confluence des rivières Magog et Saint-François.

Une première couronne d'urbanisation enserre le centre-ville, tandis que la deuxième couronne, le secteur riverain et les noyaux urbains (Bromptonville, Lennoxville, Deauville et Saint-Élie) viennent compléter le paysage urbain sherbrookoise.

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, les milieux ruraux, agroforestiers et agricoles dominent le paysage.

#### Sherbrooke en bref :

142 958 habitants

15 100 étudiants s'ajoutent à la population totale

60 550 ménages

365,5 km<sup>2</sup>

72 380 personnes actives

Source : Ville de Sherbrooke, 2004.

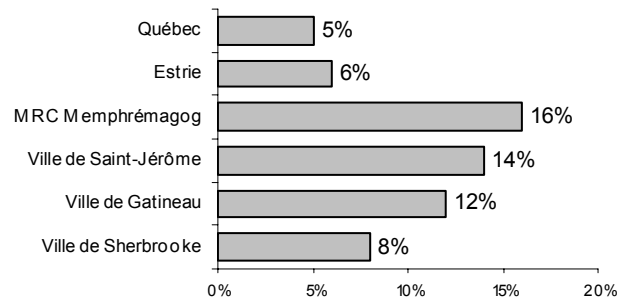
### Profil dynamique de la population de 1991 à 2001

Le profil socio-démographique de la Ville de Sherbrooke, basé sur les recensements de 1991 et 2001 de Statistique Canada, révèle certaines particularités :

- **Une croissance démographique modérée.** La population sherbrookoise a augmenté de 8 % entre 1991 et 2001. Durant la même période, des villes comparables telles que Gatineau et Saint-Jérôme ont vu leur population augmenter respectivement de 12 % et 14 %. La MRC de Memphrémagog, voisine de celle de Sherbrooke, a vu sa population augmenter de 16 %. Malgré son caractère modéré, la croissance de la population de Sherbrooke reste supérieure aux taux de variations des populations régionale et provinciale.

- **Un vieillissement de la population.** Entre 1991 et 2001, la part de la population âgée de 45 ans et plus est passée de 31 % à 37 % de la population totale.

### Taux de variation de la population (1991-2001)



### Profil dynamique du cadre bâti de 1991 à 2001

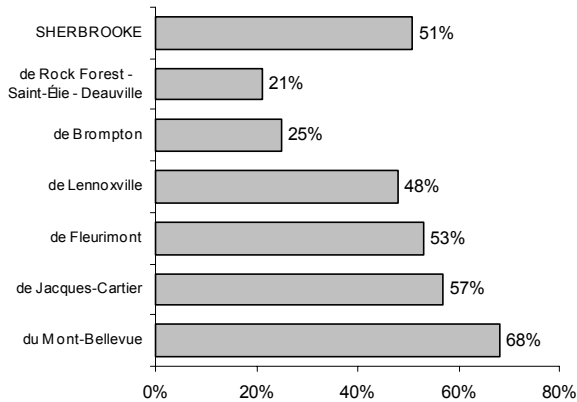
Les données relatives au cadre bâti résidentiel, compilées à partir des recensements de 1991 et 2001 de Statistique Canada pour la ville de Sherbrooke permettent d'identifier les particularités suivantes :

- **Un parc de logement plus important.** En 2001, Sherbrooke comptait 8 560 unités résidentielles de plus qu'en 1991.
- **Une augmentation de la valeur marchande des logements.** La valeur moyenne des logements est passée de 90 093 \$ en 1991 à 98 789 \$ en 2001.
- **Plus de propriétaires.** La proportion de ménages propriétaires a connu une légère augmentation entre 1991 et 2001 pour passer de 47 % à 49 % du nombre de ménage total.
- **Une proportion importante de maisons unifamiliales.** Entre 1991 et 2001, la Ville de Sherbrooke a vu sa proportion de maisons unifamiliales augmenter de 43 % à 46 % du nombre total de logements.

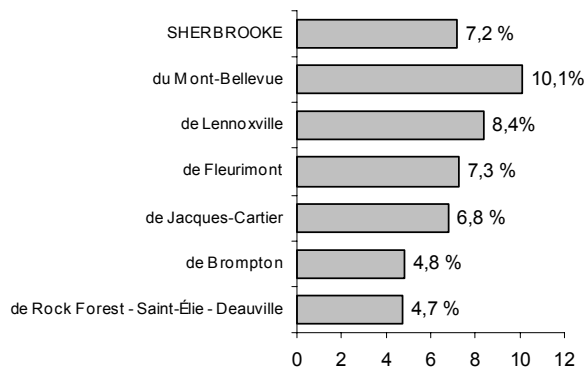
### Particularités par arrondissement de la population et du cadre bâti

Les données du recensement 2001 de Statistique Canada permettent de mettre en lumière des disparités socio-démographiques entre les différentes parties du territoire de Sherbrooke.

## Proportion de ménages locataires, 2001



## Taux de chômage par arrondissement, 2001



- Au vue des statistiques, les ménages des arrondissements de Brompton, de Lennoxville, de Rock Forest – Saint-Élie – Deauville et de Jacques-Cartier enregistrent les revenus moyens les plus élevés et les taux de chômage les plus faibles.
- Les taux observés pour les arrondissements de Fleurimont et du Mont-Bellevue se situent en deça de la moyenne observée pour la municipalité. Les proportions de ménages locataires par arrondissement y sont parmi les plus élevés alors que les proportions de maisons unifamiliales y sont les plus faibles.

## Composantes structurantes et identitaires

La lecture du milieu effectuée aux pages précédentes du plan d'urbanisme permet de relever et synthétiser les composantes distinctives et structurantes de la Ville de Sherbrooke.

### Rivières et reliefs

Le territoire de Sherbrooke est composé de collines et de deux vallons principaux dans lesquels coulent les rivières Magog et Saint-François. Cette particularité marque l'organisation spatiale de la ville car les axes de circulation majeurs se sont positionnés dans les vallons. Cette particularité a aussi pour effet de faire profiter Sherbrooke d'un paysage significatif.

### Centre-ville

Le centre-ville de Sherbrooke comporte de nombreux attraits. Les bâtiments patrimoniaux témoignent d'une histoire riche d'événements marquants. La position au confluent des rivières Magog et Saint-François renforce la présence de la nature au centre-ville. L'existence de commerces et services spécialisés comme les antiquaires de la rue Wellington Nord et la concentration d'équipements culturels, tels que le théâtre Granada, la bibliothèque Éva-Sénécal, le musée de la Nature et des Sciences, le musée des Beaux-Arts, la maison du Cinéma, le centre des arts de la scène Jean-Besré, le petit théâtre situé au 174, rue du Palais, ajoutent à la spécificité du centre-ville.

### Secteur d'intérêt patrimonial

Les quartiers résidentiels formant la première couronne urbaine autour du centre-ville participent aussi à la richesse patrimoniale de Sherbrooke. Ainsi, le secteur du Vieux-Nord est composé d'anciennes maisons bourgeoises qui ont conservé leur caractère. Dans les secteurs est et ouest, les duplex et les triplex rappellent l'architecture ouvrière de la première partie du XX<sup>e</sup> siècle.

### Équipements institutionnels et administratifs structurants

La concentration d'établissements institutionnels sur le territoire et plus particulièrement au centre, confère à Sherbrooke le rôle de ville-centre de l'Estrie. Parmi les équipements institutionnels et administratifs structurants, on compte notamment :

- l'hôtel de ville;
- le palais de justice;
- la cathédrale de Saint-Michel;
- la concentration d'édifices gouvernementaux à l'intérieur du centre-ville (ex. : édifice Yvette-Boucher-Rousseau, édifice fédéral);
- l'Université de Sherbrooke;
- le Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke;
- l'Université Bishop's;
- le Centre de recherche et de développement du gouvernement fédéral sur les bovins laitiers et les porcs;
- le Séminaire de Sherbrooke;
- le Cégep de Sherbrooke;
- le Collège Champlain.

### Pôles d'activités économiques dynamiques

La grande diversité des activités commerciales, de services et industrielles contribue au dynamisme économique de la ville.

### Milieus de vie diversifiés

De par la présence de nombreux quartiers résidentiels, la Ville de Sherbrooke offre une grande variété de cadres de vie susceptibles de répondre aux différents besoins de la population.

### Milieu agroforestier

Le milieu agroforestier (zone rurale et zone agricole permanente) couvre une superficie importante du territoire, soit un peu plus de 20 650 hectares, et constitue un élément structurant du territoire. Le nombre d'entreprises est environ de 90. Le milieu rural contribue à la richesse des paysages et au dynamisme économique de Sherbrooke.

### Attraits et équipements récréotouristiques

Le parc du Mont-Bellevue, le parc du Bois-Beckett, la base de plein air André-Nadeau, le sanctuaire de Beauvoir, la promenade du Lac-des-Nations (projet de Sherbrooke, Cité des rivières), le réseau cyclable et les sentiers le long des rivières sont autant d'attraits qui contribuent à la fonction touristique de Sherbrooke.

### Attraits et équipements culturels

La Ville de Sherbrooke compte un réseau muséologique et des équipements et des circuits culturels bien développés. Parmi ces équipements, mentionnons :

- le musée de la Nature et des Sciences;
- le musée des Beaux-Arts de Sherbrooke;
- le Centre d'interprétation de l'histoire de Sherbrooke;
- le Centre culturel et du patrimoine Uplands;
- le musée Mère-Marie-Léonie;
- le musée régimentaire les Fusiliers de Sherbrooke;
- le musée du Séminaire de Sherbrooke;
- la salle Maurice-O'Bready;
- le Vieux-Clocher de Sherbrooke;
- le théâtre Granada – salle Sylvio-Lacharité;
- le théâtre Centennial;
- la salle Bandeen;
- le Centre d'interprétation de l'histoire;
- le cinéma Galaxy Sherbrooke;
- la maison du Cinéma.

### Axes structurants

Les autoroutes 10, 55, 410 et les routes 112 et 143 forment les axes structurants de la ville. L'autoroute 10 place Sherbrooke sur l'axe Montréal – États-Unis. L'autoroute 55 relie Sherbrooke au centre et à l'est du Québec, tandis que la route 112 dans un axe est-ouest et la route 143 dans un axe nord-sud relie les quatre coins de la région. À ce réseau s'ajoutent les routes 108, 216 et 220.

## FIGURE 1 – COMPOSANTES IDENTITAIRES ET STRUCTURANTES

## Composantes paysagères

La caractérisation des unités paysagères s'inspire, en partie, de l'étude sectorielle sur la gestion de la foresterie. La diversité des paysages de la ville de Sherbrooke s'explique par la multitude des éléments et des ressources de la municipalité tels que la topographie du territoire, les cours d'eau, le patrimoine bâti et les boisés. Cette richesse contribue à façonner l'identité sherbrookoise.

Le plan d'urbanisme identifie différentes unités paysagères qui représentent des ensembles distinctifs du territoire.

### Centre-ville

Le centre-ville se démarque fortement des autres unités paysagères par la **diversité des activités** qu'on y retrouve et par son **caractère patrimonial** autant que **culturel** (ex. : église Plymouth Trinity, monument historique classé par le ministère de la Culture et des Communications) et **naturel** (ex. : la confluence des rivières Magog et Saint-François).

### Noyau central de visibilité

Sherbrooke est une ville composée de vallées qui convergent vers un noyau central. Ce noyau, dont le centre-ville forme le cœur, est **visible en de nombreux points élevés de la ville**. En terme de paysage, le noyau central de visibilité constitue ainsi un **milieu vulnérable**.

### Milieu urbain

Le paysage urbanisé regroupe le territoire compris à l'intérieur du **périmètre d'urbanisation**. Différentes formes urbaines se distinguent : **la première couronne urbaine, la deuxième couronne suburbaine et les noyaux urbains périphériques**. Sherbrooke apparaît en règle générale comme étant une **ville verte** comprenant des espaces publics et récréatifs de qualité (ex. : le parc du Mont-Bellevue, le parc Jacques-Cartier, le bois Beckett, le parc du Domaine-Howard, le parc Victoria, le parc central à Rock Forest).

De plus, de nombreux ensembles et bâtiments d'intérêts historique et patrimonial dans chacun des arrondissements contribuent à la qualité du paysage.

### Arrondissement de Brompton

- la centrale Saint-François sur la rivière Saint-François;
- le sanctuaire de Beauvoir (169, chemin de Beauvoir);
- les maisons de colonisation (rue Larocque, et angle des rues Iberville et des Érables);
- les maisons de style Craftsman bungalow (rue Larocque et Notre-Dame);
- les maisons de style Four Squares (rues Iberville et Plaisant);
- les maisons de style Queen Ann (rue Saint-Lambert);
- le secteur autour de l'église de Sainte-Praxède.

### Arrondissement de Fleurimont

- l'église anglicane Church of the Advent (473, rue Bowen Sud);
- l'église de Saint-Jean-Baptiste (260, rue du Conseil);
- la résidence des Filles de la Charité du Sacré-Cœur-de-Jésus (605, rue Bowen Nord);
- l'ancienne maison Ives;
- les balcons de l'ancien sanatorium (rue Woodward);
- le séminaire des Saint-Apôtres (500, rue Murray);
- le complexe Saint-Vincent (300, rue King Est);
- le Centre hospitalier universitaire.

### Arrondissement de Lennoxville

- l'Université Bishop's et le Bishop College School;
- la chapelle St. Mark's de l'Université Bishop's (MHC);
- le Centre culturel et du patrimoine Uplands (rue Speid);
- certaines résidences des rues Church, Hunting et Speid;
- l'édifice de la Caisse populaire Desjardins (rue Queen);
- l'église Unie de Lennoxville (rue Queen);
- l'église Anglicane de Lennoxville (rue Queen).

### Arrondissement du Mont-Bellevue

Sur la rue Wellington Nord, les édifices suivants :

- l'hôtel de ville;
- le théâtre Granada;
- l'édifice de l'ancienne Banque de Montréal;
- les édifices Odell, Whiting et Clément (« His Majesty's »);
- le Café Presse Boutique.

Sur la rue Frontenac :

- l'édifice de l'ex-Kayser;
- l'enfilade des commerces en brique;
- les bâtiments construits en escalier dans la basse partie de la rue.

Sur la rue de la Cathédrale :

- la cathédrale de Saint-Michel;
- la chapelle de l'Archevêché et le Palais épiscopal;
- le collège Mont-Notre-Dame.

Sur la rue Belvédère Sud :

- l'ancienne gare du CN (rue du Dépôt);
- le manège militaire;
- l'ancienne caserne des pompiers.

Sur la rue Marquette :

- le séminaire de Sherbrooke;
- la bibliothèque Éva-Sénécal.

Sur la rue Galt Ouest :

- la maison provinciale des Sœurs de la Sainte-Famille;
- l'édifice du Vieux-Clocher.

Sur la rue Belvédère Nord :

- le complexe de la place Andrew-Paton;
- les maisons de brique en rangée sur la rue Ball;
- les résidences de prestige des rues Brooks à Gillespie;
- les maisons typiques d'ouvriers sur la rue du Pacifique;
- les centrales Abénaquis, Frontenac et Paton sur la rivière Magog.

#### Arrondissement Rock Forest–Saint-Élie–Deauville

- l'ancienne école de rang (chemins Beaudette et de Sainte-Catherine);
- la chapelle Notre-Dame-du-Laus (chemins Blanchette et de Sainte-Catherine);
- les centrales Drummond et de Rock Forest sur la rivière Magog.

#### Arrondissement de Jacques-Cartier

Sur la rue Dufferin :

- l'église Plymouth Trinity Church (rue Dufferin);
- l'église Peter's;
- le Centre d'interprétation de l'histoire (bureau de poste);
- le musée des Beaux-Arts (Eastern Townships Bank);
- le Magog House;
- le Stanstead and Sherbrooke Insurance Company;
- l'édifice de La Tribune.

Sur la rue Prospect :

- la maison Beckett;
- l'édifice du Club Social;
- le Sherbrooke Snowshoe Club.

Sur la rue Montréal :

- l'ancienne synagogue Agudath Achim;
- le cimetière protestant Peter;
- le dôme de l'édifice Eckanar;
- la vieille prison (rue Winter);
- l'édifice de l'American Biltrite (rue Bank);
- l'édifice du club de curling (rue des Abénaquis);
- la résidence de pierre au toit en ardoise à l'angle du boulevard de Portland et de la rue de l'Ontario;
- les dépendances à l'arrière ou sur le côté de certaines résidences du quartier du Vieux-Nord;
- l'église de Sainte-Thérèse (rue King Ouest);
- les centrales Abénaquis, Frontenac et de la Paton sur la rivière Magog;
- le carré Strathcona.

#### Zone riveraine et aires d'intérêt écologique

La zone riveraine est composée des berges des rivières Magog, Saint-François, Massawippi et de celles des lacs Magog et des Nations. De par la **présence des cours d'eau et des écosystèmes reliés**, la zone riveraine forme un **milieu particulier** à l'intérieur du territoire de la ville. Elle constitue donc une unité paysagère en soi. De plus, certains projets particuliers tels que la promenade du Lacs-Nations contribuent à la mise en valeur du paysage.

Outre les zones riveraines, le territoire compte plusieurs aires d'intérêt écologique. Mentionnons :

- le parc du Mont-Bellevue;
- le parc du Bois-Beckett;
- le marais du lac Magog et l'embouchure du ruisseau Rouge;
- le marais de la rivière Réal-D.-Carbonneau;
- la gorge de la Magog;
- le marais du lac des Nations;
- la berge nord de la rivière Saint-François à l'est du site de l'usine de papier Kruger;
- un secteur situé au nord de la rue Wallace et à l'ouest de la route 143 dans l'arrondissement de Brompton;
- un secteur situé à l'est de la rue Peter-McLellan et à l'ouest de la station d'épuration des eaux usées de Sherbrooke;
- un secteur à l'ouest du terrain de golf Longchamps;
- le secteur compris dans le quadrilatère formé par le parc du Bois-Beckett, la rue Duvernay, l'autoroute 10 et le boulevard Queen;
- le secteur compris dans le quadrilatère formé par l'autoroute 10, la rue Duplessis, le chemin Champigny et la rue Goddard;
- l'île des Sœurs;
- le secteur circonscrit par les rues Galt Est, Lemire et le chemin Duplessis;
- le secteur de la confluence de la Massawippi et de la Saint-François;
- les secteurs boisés circonscrits par les rues Bel-Horizon, Belvidere, Belvédère et Queen;
- le milieu humide situé dans le parc industriel régional;
- l'habitat de rat musqué situé dans l'arrondissement de Brompton, près de l'embouchure du ruisseau de Kee.



## Milieu rural

---

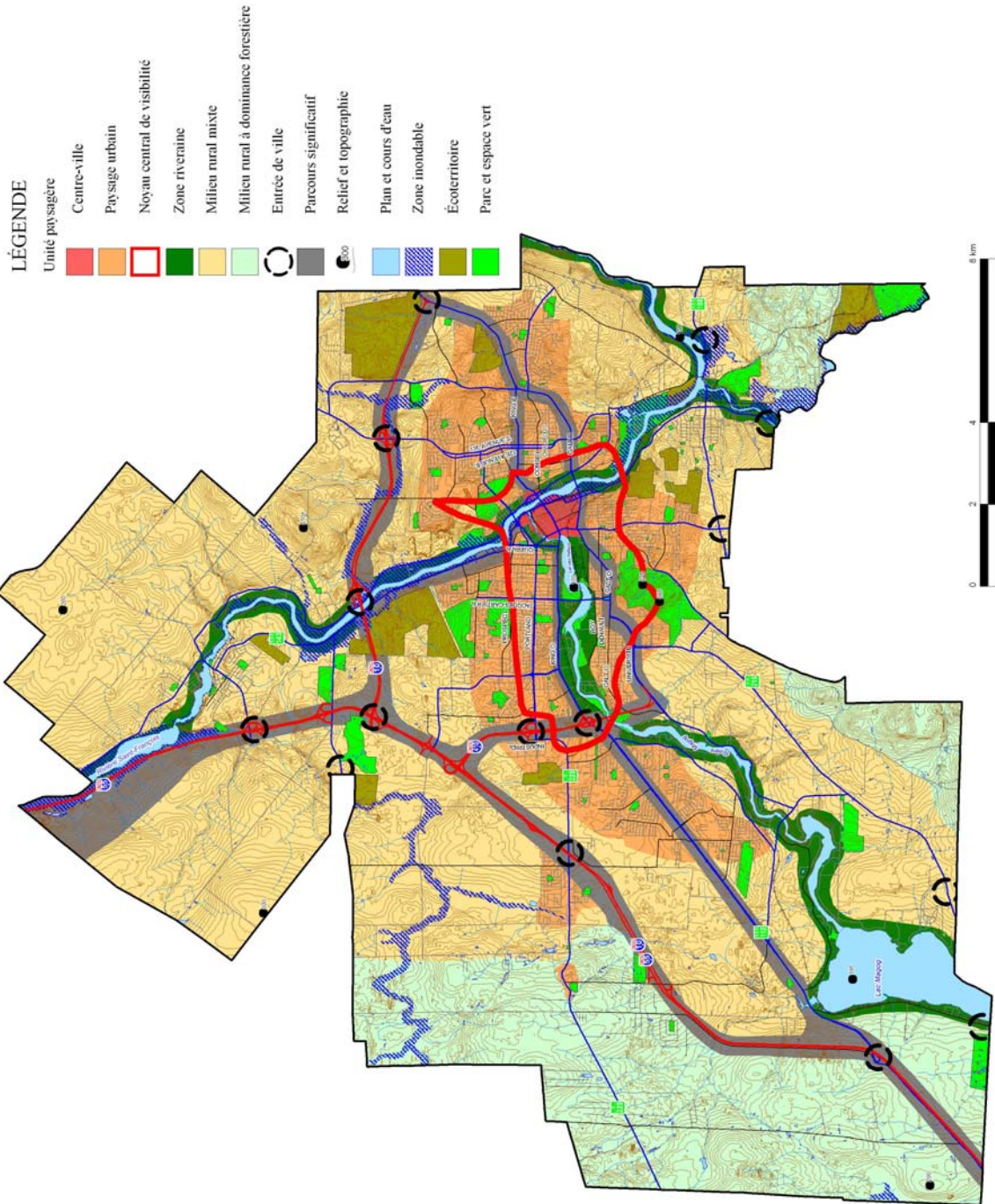
Dans ce milieu prédomine l'**exploitation agricole et forestière ainsi que le récréotourisme**. Selon leur intensité, ces usages contribuent à façonner le territoire. L'activité humaine domine dans le **milieu rural mixte** où les champs cultivés séparés par des boisés ou des haies brise vent composent le paysage. Dans le **milieu rural à dominance forestière**, l'activité humaine est moins prépondérante. L'importante couverture végétale donne au paysage un caractère naturel ou sauvage.

## Entrées de ville et parcours significatifs

---

Ces unités paysagères se résument à tous les **grands axes routiers** (autoroutes 10, 55, 410, routes 112 et 143) et qui, de fait, correspondent aux **principales portes d'entrées de la ville**. Compte tenu du rôle prépondérant du réseau de transport au sein de la structuration urbaine, les principaux corridors de circulation sont **fortement porteurs de l'image de la ville**. Mis à part leur passage dans les terres agricoles ou naturelles et sur certains tronçons urbains de qualité (par exemple, la forêt urbaine mature du boulevard Queen Nord à la sortie du centre-ville), les parcours significatifs, que ce soit en bordure des zones commerciales ou industrielles, ne profitent pas d'un paysage esthétique.

Composantes paysagères



## Milieux de vie

La caractérisation des milieux de vie repose sur une analyse croisée de diverses données relatives à la population et au cadre bâti. L'établissement des limites entre les milieux de vie s'appuie notamment sur les barrières physiques du territoire ainsi que sur le périmètre d'urbanisation<sup>2</sup>.

### Centre-ville

- **Pôle multifonctionnel** (habitations, commerces, services, institutions, etc.) à prédominance institutionnelle.
- **Regroupement de bâtiments d'intérêt patrimonial.**
- **Population jeune** : forte proportion de 15-24 ans (25 %).
- **Population pauvre** : taux de chômage élevé (12 %) et faible revenu moyen des ménages (24 000 \$).
- **Typologie résidentielle typique de centre-ville** : plus de 90 % de logements multifamiliaux.
- **Parc de logement vieillissant** : majorité de constructions antérieures à 1946 (60 %) et proportion significative de logements nécessitant des réparations majeures (10 %).

### Première couronne urbaine

- **Milieu de vie établi** de type urbain (moyenne à forte densité de construction) à prédominance résidentielle : **secteur Est, Ouest et Vieux-Nord**; Mixité des activités sur certains tronçons de rues commerciales.
- **Regroupement de logements d'intérêt patrimonial** : patrimoine ouvrier dans les **secteurs Est et Ouest**, et bourgeois dans le **secteur du Vieux-Nord**.
- **Population âgée** : forte proportion de 65 ans et plus (20 %).
- **Population pauvre** dans les **secteurs Est et Ouest** : taux de chômage élevé (près de 10 %) et faible revenu moyen des ménages (approximativement de 30 000 \$). **Population plus aisée** dans le **secteur du Vieux-Nord** : taux de chômage moins élevé (7,5 %) et revenu moyen des ménages plus élevé (44 000 \$).
- **Typologie résidentielle urbaine** : plus de 70 % de logements multifamiliaux.
- **Parc de logement vieillissant** : majorité de constructions antérieures à 1961 (60 %) et proportion significative de logements nécessitant des réparations majeures (10 %).

### Deuxième couronne suburbaine

- **Ensemble de collectivités homogènes** de type suburbain (faible à moyenne densité de construction) exclusivement résidentiel : **secteurs Ascot, Est, Galvin, Nord, Rock Forest et Université**.
- **Population « familiale »** : De façon générale, forte proportion de 0-14 ans (20 %), plus spécifiquement, dans le secteur nord forte proportion de 45-54 ans (20 %) et dans le secteur Université forte proportion de 15-24 ans (20 %).
- **Population pauvre** dans les **secteurs Ascot et Est** : taux de chômage élevé (près de 10 %) et faible revenu moyen des ménages (aux alentours de 35 000 \$); **Population plus aisée** dans les **secteurs Galvin, Nord, Rock Forest et Université** : faible taux de chômage (5 % à 6 %) et revenu moyen des ménages élevé (44 000 \$ à 60 000 \$).
- **Typologie résidentielle suburbaine** : majorité de logements unifamiliaux (50 % à 90 %); concentration de logements multifamiliaux sur les grandes artères (par exemple la 12<sup>e</sup> Avenue dans le secteur Est) et aux abords des grands centres commerciaux (par exemple le Carrefour de l'Estrie dans le secteur Nord).
- **Parc de logement récent** : majorité de constructions postérieures à 1971.

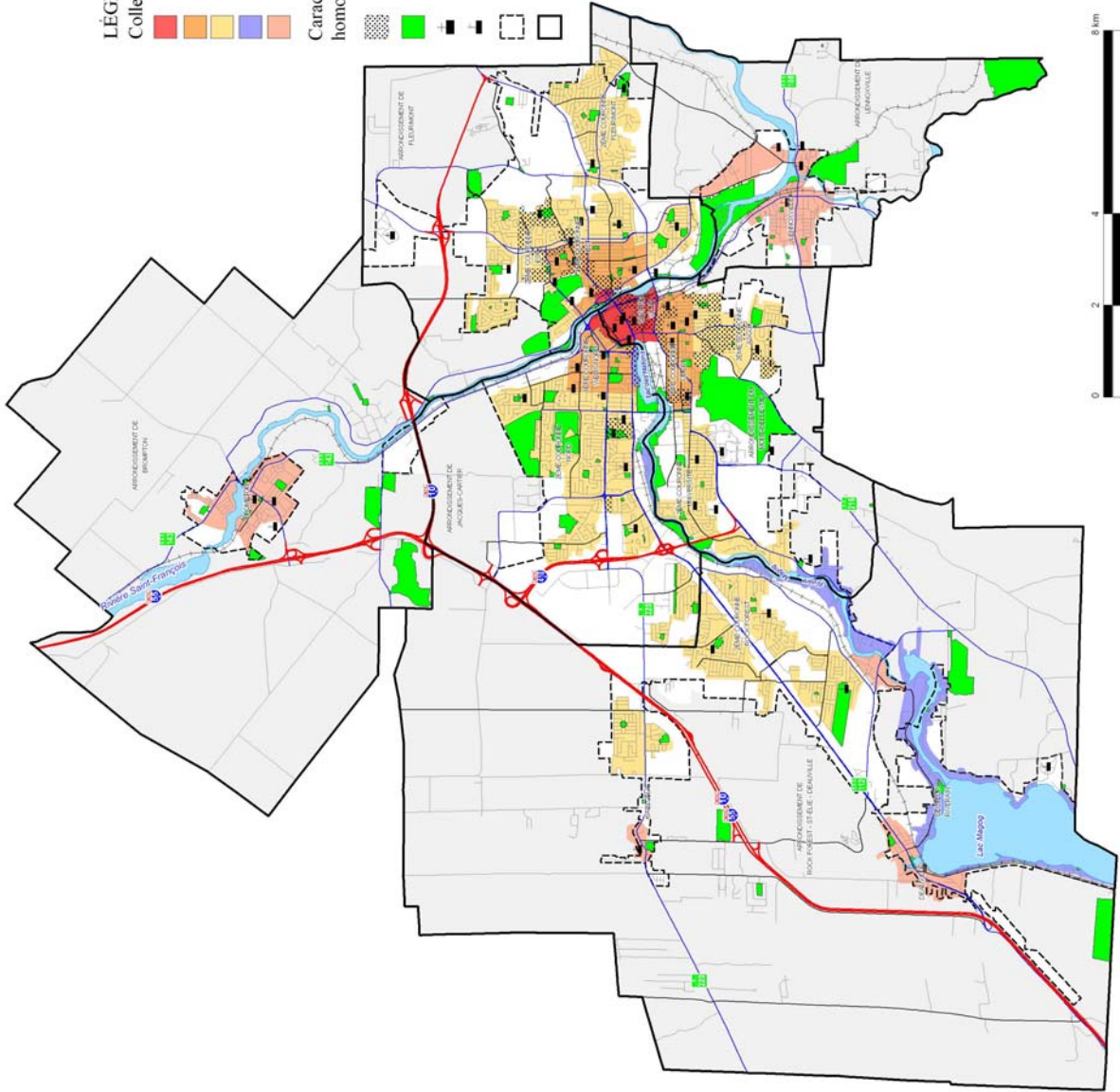
### Milieu rural

Aux cours des dernières années, environ 15 % des unités d'habitation se sont localisées dans le milieu rural, dans des lotissements de type urbain ou semi-urbain. Cette extension de la fonction résidentielle à l'intérieur du milieu rural vient diminuer le potentiel de mise en valeur de cette zone à des fins autres (agriculture, foresterie, etc.) et menace la préservation des ressources naturelles. Le Domaine Joli et le camping Tivoli sont deux exemples d'aménagements précaires en zone rurale.

<sup>2</sup> Les données statistiques utilisées pour présenter les milieux de vie sont issues de compilations réalisées à partir du recensement de 2001 de Statistique Canada selon les secteurs de recensement. Les limites de ceux-ci ne coïncident pas parfaitement à celles des milieux de vie. Il importe donc de considérer les données à titre indicatif.

Structuration des milieux de vie

- LÉGENDE**
- Collectivité homogène
  - Centre-ville
  - Première couronne urbaine
  - Deuxième couronne suburbaine
  - Milieu riverain
  - Noyau urbain
  - Caractérisation des collectivités homogènes
  - Zone défavorisée (données 2001)
  - Parc et espace vert
  - Hôpital
  - Établissement d'enseignement
  - Périmètre d'urbanisation
  - Limite d'arrondissement



## Secteurs d'emplois

La caractérisation des secteurs d'emplois à vocation commerciale s'appuie sur l'étude sectorielle sur l'aménagement des artères commerciales et sur l'affichage ainsi que sur l'analyse des éléments suivants :

- la structure (nodale ou linéaire);
- le type de commerces (produits ou services de première nécessité, etc.);
- le rayonnement (proximité, local, régional);
- la mixité et la continuité des activités.

La caractérisation des secteurs d'emplois à vocation industrielle se fonde, quant à elle, sur l'analyse des critères suivants :

- la structure des bâtiments (isolée ou regroupée en condos industriels);
- le type d'activité (légère ou lourde);
- les nuisances sur l'environnement immédiat;
- la qualité du cadre bâti et des aménagements.

### Composantes commerciales

#### Pôles et tronçons de vocation régionale

- **Centre-ville** : secteur multifonctionnel (résidentiel, commercial, économique, institutionnel et récréotouristique).
- **Pôle A-410, boulevard de Portland, plateau Saint-Joseph, rue King Ouest** : concentration d'activités structurantes de grandes surfaces de commerces lourds et légers.

#### Pôles de vocation municipale

- **Galleries Quatre-Saisons, terrasses Rock Forest, place Belvédère, etc.** : centres commerciaux de superficie moyenne dont les terrains de certains paraissent sous-utilisés, alors que d'autres semblent sur-utilisés.

#### Tronçons commerciaux de quartier

- **Rue King Est, rue Galt Ouest et rue du Conseil** : secteurs mixtes (résidentiels et commerciaux).

#### Noyaux urbains

- **Lennoxville, Deauville, Brompton et Saint-Élie-d'Orford** : secteurs mixtes (résidentiels, commerciaux, institutionnels et récréatifs).

#### Noyaux de vocation locale

- **Intersections sur certaines artères** (ex. : rue du Conseil, rue Galt Ouest, 12<sup>e</sup> Avenue) : secteurs mixtes résidentiels et commerciaux.

#### Tronçons déstructurés

- **Boulevard Bourque, route 143 et rue King Est** : tronçons d'entrée de ville mixtes (résidentiels et commerciaux lourds de faible intensité).

### Composantes industrielles

#### Pôles institutionnels de recherche et développement

- **Parc biomédical, Université de Sherbrooke et Université Bishop's** : pôles universitaires et centres de recherches établis.
- **Secteur au sud du parc biomédical, technoparc et Centre de recherche et de développement sur les bovins laitiers et les porcs (ferme expérimentale) à Lennoxville** : secteurs d'entreprises directement liés à l'activité de recherche et développement (en planification et développement).

#### Secteurs industriels traditionnels lourds et légers

- **Secteur mono-industriel de l'usine Kruger, parc industriel Gene-H.-Kruger, parc industriel Joseph-Latour, parc industriel lourd / léger régional, secteur industriel lourd des rues Roy et du Pacifique, parc Industriel lourd / léger de Deauville, secteur industriel lourd / léger de la rue Mallory, secteur centre de l'arrondissement de Lennoxville et parc de l'Est** : secteurs d'industries établis, dynamiques et plus ou moins nuisibles pour l'environnement.

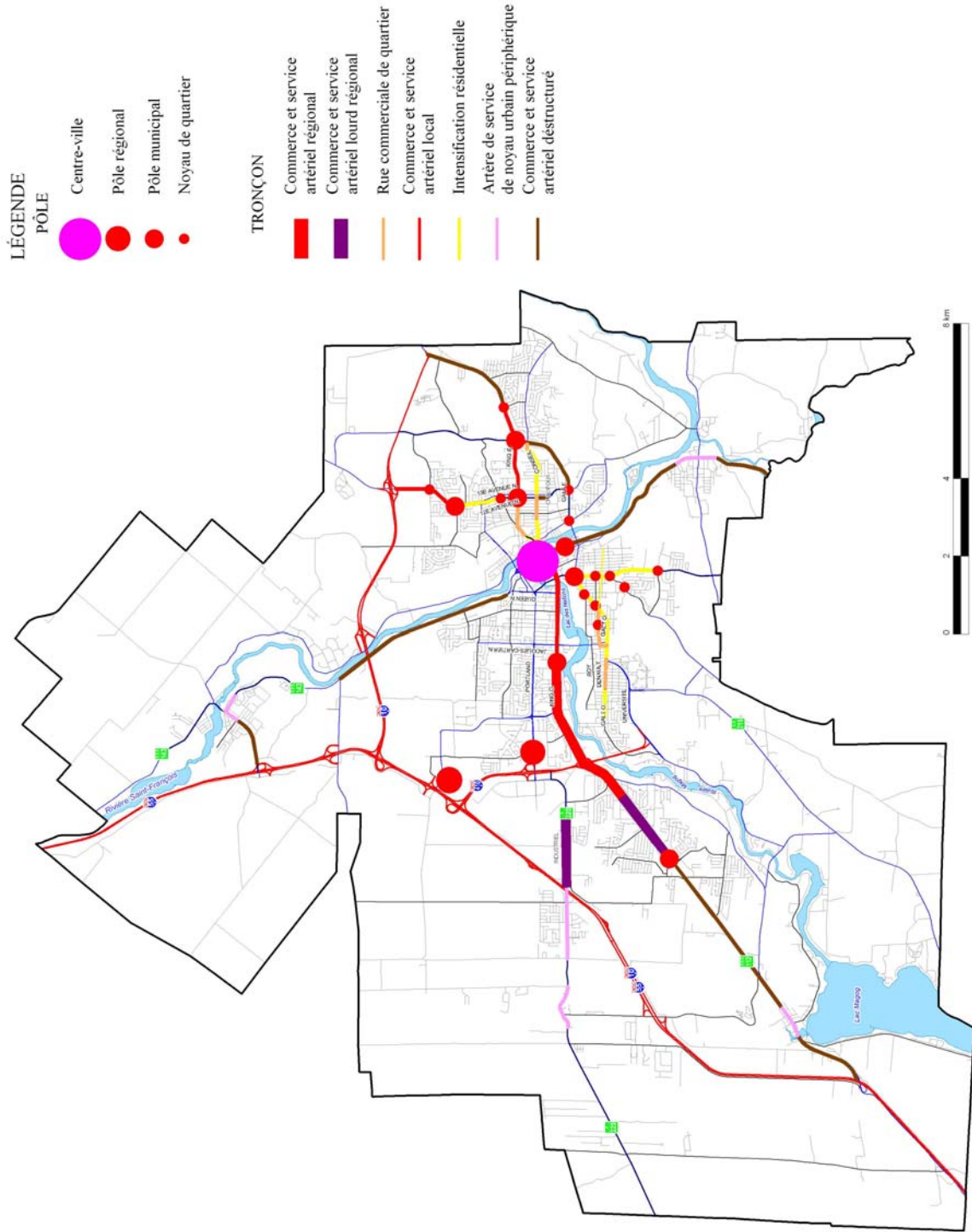
#### Secteurs industriels déstructurés

- **Secteur du boulevard Queen Nord et secteur du boulevard Bertrand-Fabi** : secteurs d'industries peu dynamiques.

#### Industries urbaines

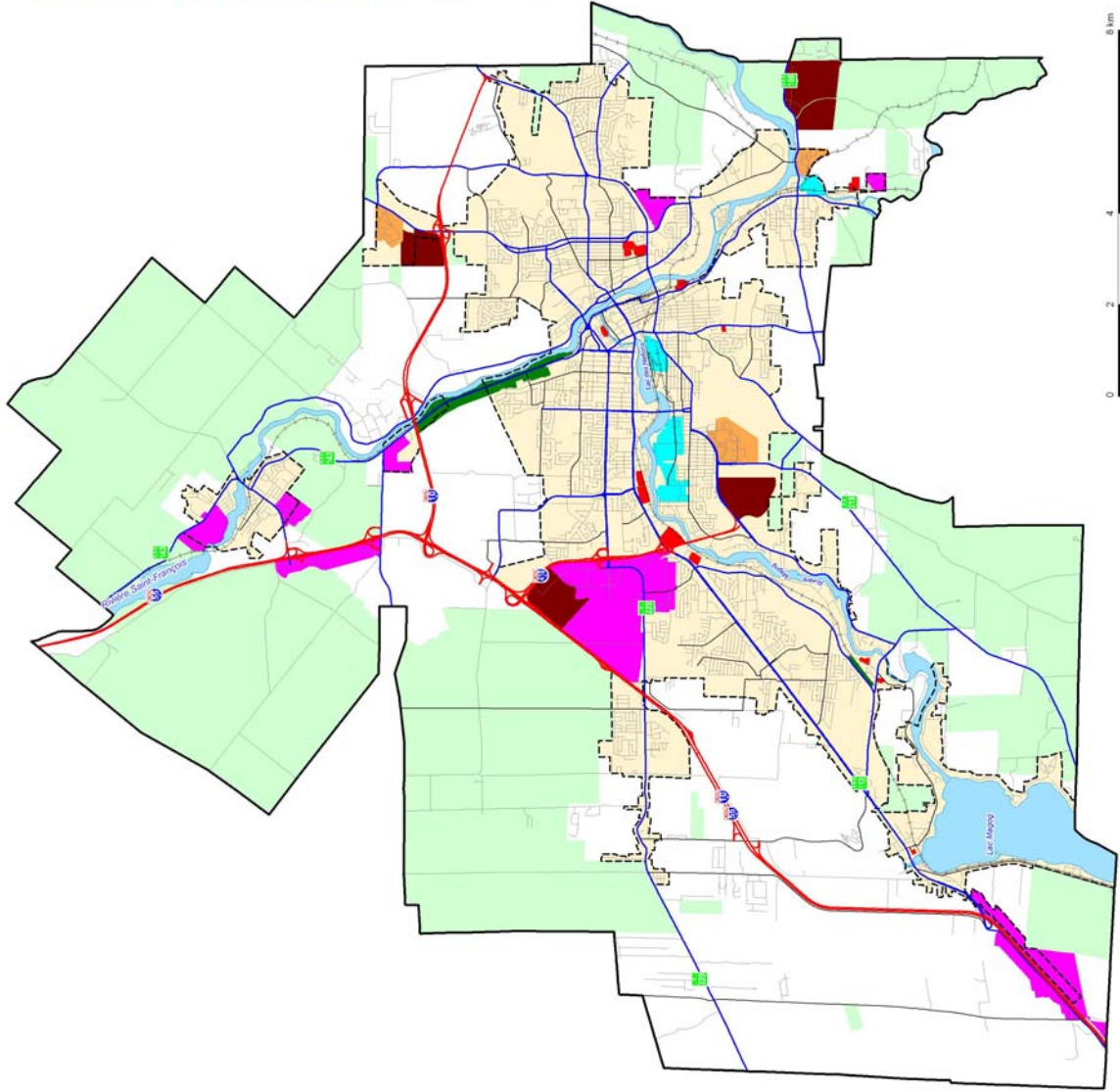
- **Industries isolées insérées dans les milieux de vie** (ex. : industrie sur le chemin Saint-Roch Nord à Rock Forest) : activités de type industriel présentant, selon le cas, un bon dynamisme ou un faible dynamisme économique.

Structuration des secteurs d'emplois



**Structuration des secteurs d'emplois**

- LÉGENDE**
- Pôle institutionnel de recherche et développement
  - Pôle industriel de haute technologie, de recherche et développement
  - Secteur industriel lourd/léger
  - Secteur multifonctionnel
  - Secteur industriel déstructuré/sous-utilisé
  - Industrie urbaine
  - Plan et cours d'eau
  - Zone agricole permanente
  - Zone rurale
  - Périmètre d'urbanisation
  - Réseau ferroviaire



## **PARTIE 2**

### LA VISION D'AMÉNAGEMENT



## GRANDES ORIENTATIONS

Les orientations d'aménagement correspondent aux lignes directrices de l'aménagement et du développement du territoire de la municipalité. Elles apportent une réponse aux enjeux de l'aménagement du territoire et faciliteront les choix en ce qui concerne les différents moyens qui s'offrent à la municipalité pour encadrer toute intervention publique ou privée sur son territoire.

S'inscrivant en continuité du schéma d'aménagement et de la vision de développement, le plan d'urbanisme énonce sept grandes orientations qui constituent autant de défis à atteindre pour la Ville de Sherbrooke.

### Grandes orientations du plan d'urbanisme :

- 1<sup>ère</sup> *Gérer efficacement le développement résidentiel***
- 2<sup>e</sup> *Préserver l'authenticité, la qualité et la diversité des milieux de vie***
- 3<sup>e</sup> *Structurer, consolider et mettre en valeur les activités commerciales, de services et institutionnelles***
- 4<sup>e</sup> *Assurer le dynamisme, la complémentarité et la spécialisation des espaces voués au développement industriel***
- 5<sup>e</sup> *Protéger et mettre en valeur le territoire agricole et rural***
- 6<sup>e</sup> *Préserver le patrimoine paysager et naturel***
- 7<sup>e</sup> *Consolider la desserte en transport***



Cadre urbain et naturel exceptionnel



Économie diversifiée



Réseau routier efficient

## ORIENTATION 1 GÉRER EFFICACEMENT LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

La gestion de l'urbanisation signifie le contrôle de l'expansion urbaine et plus particulièrement celle de la fonction résidentielle.

À titre de capitale régionale, la Ville de Sherbrooke supporte d'importantes pressions de développement. Son potentiel d'extension urbaine étant encore considérable, il importe de diriger et de structurer les développements futurs. Cette démarche s'inscrit dans une perspective d'urbanisation rationnelle du territoire et de continuité du tissu urbain. À cet égard, le plan d'urbanisme intègre les dispositions de gestion d'urbanisation du schéma d'aménagement issues de l'étude sectorielle sur la gestion de l'urbanisation.

### OBJECTIF 1.1

#### Planifier le développement résidentiel du territoire en continuité avec la trame urbaine existante

*Secteur visé : Périmètre d'urbanisation.*

S'appuyant sur le nombre de logements construits au cours des 15 dernières années et sur les nouvelles tendances de réduction en milieu rural, la Ville de Sherbrooke estime les besoins en espace d'ici 2016 à environ 360 hectares.

Le plan d'urbanisme favorise ainsi la consolidation de la trame urbaine existante de manière à optimiser l'occupation du sol et à assurer la rentabilisation des équipements et infrastructures déjà établis. L'identification de secteurs de développement résidentiel prioritaire ainsi que de zones de réserve en périmètre urbain favorisera également un développement séquentiel du territoire.

Considérant les pressions exercées pour le développement résidentiel, il convient de déjà planifier et encadrer le développement de ces secteurs.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Identifier une stratégie de développement des terrains non utilisés et de redéveloppement des terrains sous-utilisés en périmètre urbain afin d'optimiser le potentiel d'occupation du sol.

- Assujettir les zones prioritaires et zones de réserve de développement au dépôt d'un plan d'aménagement.
- Analyser les projets de développement en regard du prolongement des services municipaux, de leur qualité et intégration ainsi que de leur capacité à favoriser le transport en commun.

### OBJECTIF 1.2

#### Limiter et contrôler l'extension diffuse des développements résidentiels en zone rurale

*Secteur visé : Zone rurale.*

L'implantation d'habitations isolées et dispersées dans la zone rurale sherbrookoise, c'est-à-dire les parties du territoire soustraites du périmètre d'urbanisation et de la zone agricole permanente, posent certaines problématiques. Ces unités résidentielles engendrent des coûts importants pour la municipalité. Ces derniers sont liés notamment au développement des réseaux d'infrastructures et aux contraintes environnementales induites par la mauvaise qualité des infrastructures sanitaires.

Par ailleurs, la zone rurale est caractérisée par diverses composantes naturelles et paysagères telles que des boisés, cours d'eau et ravages de cerfs de Virginie. Le développement résidentiel diffus en zone rurale menace grandement la préservation de ces ressources naturelles.

Afin d'éviter que le phénomène d'urbanisation diffuse en zone rurale ne s'amplifie, il devient important d'agir de manière coercitive et réfléchie. Le plan d'urbanisme privilégie ainsi l'identification de mesures de mise en valeur de la zone rurale à d'autres fins que l'extension résidentielle.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Autoriser, en zone rurale, la construction résidentielle uniquement en bordure des rues publiques existantes.
- Prescrire une surface minimale de terrain variant entre 3 000 et 5 000 mètres carrés.

## ORIENTATION 2

### PRÉSERVER L'AUTHENTICITÉ, LA QUALITÉ ET LA DIVERSITÉ DES MILIEUX DE VIE

La notion de qualité des milieux de vie repose sur de nombreux éléments parmi lesquels on distingue : une typologie résidentielle qui correspond aux divers besoins de la population, la proximité des pôles commerciaux, de services, institutionnels et récréatifs, un environnement urbain convivial et sécuritaire ainsi qu'une cohabitation harmonieuse entre les différents usages.

Cette notion s'avère primordiale pour Sherbrooke, considérant son apport au rayonnement de la ville. En effet, pour qu'elle soit attractive et concurrentielle, la Ville de Sherbrooke se doit d'offrir un cadre résidentiel enviable et de qualité.

#### OBJECTIF 2.1

##### Requalifier le centre-ville comme milieu de vie

*Secteur visé : Centre-ville.*

Le secteur du centre-ville se délimite de la façon suivante : rivière Magog, rues Dufferin et Terrill, rivière Saint-François, rues Bowen Nord, Kennedy et Conseil, rivière Saint-François, rues Galt Ouest et Courcellette et lac des Nations.

Principal pôle multifonctionnel du territoire, le centre-ville correspond à un milieu de vie privilégié puisqu'il offre, dans un périmètre restreint, des activités diversifiées de nature économique, commerciale, institutionnelle, culturelle et récréative. Toutefois, à la lumière de la lecture du territoire, le centre-ville apparaît comme un milieu peu valorisé. Effectivement, on y observe un taux de chômage élevé, de nombreux locataires ainsi qu'un faible revenu des ménages.

Dans le but de repositionner le centre-ville comme un milieu de vie attrayant, la Ville de Sherbrooke doit se doter d'un véritable projet pour consolider son centre-ville. En matière d'habitation, le principal enjeu consiste au développement d'un parc résidentiel de qualité diversifié qui répond à une mixité de clientèles.



Environnement résidentiel de qualité

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Adopter une politique d'habitation privilégiant la création d'une diversité de produits résidentiels offerts aux différentes classes socio-économiques et différentes formes de ménages (personne âgée, personne à faible revenu, étudiant, artiste, etc.) :
  - Favoriser l'implantation de projets résidentiels de moyenne et forte densité.
  - Accroître les possibilités d'accès à la propriété et à son maintien (mise en œuvre de programmes particuliers).
  - Favoriser l'inclusion de logements abordables dans les projets impliquant des opérations de construction, de conversion ou de recyclage (logement social, coopérative d'habitation, etc.).

#### OBJECTIF 2.2

##### Préserver les caractéristiques distinctives des collectivités homogènes

*Secteurs visés : Centre-ville, première couronne, deuxième couronne, secteur riverain, noyaux urbains.*

La ville de Sherbrooke abrite plusieurs zones à caractère patrimonial qui doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les secteurs historiques visés correspondent au centre-ville, à certains secteurs anciens de la première couronne urbaine et aux noyaux urbains périphériques. Parmi les bâtiments d'intérêt, les établissements religieux et scolaires contribuent à l'identité des milieux de vie. Les pressions de développement, les demandes de modification ou d'agrandissement des bâtiments ainsi

que les changements de la vocation de ces établissements publics peuvent avoir des effets sur la préservation du patrimoine bâti et urbain de la municipalité.



**Milieu de vie champêtre**



**Milieu de vie riverain**



**Bâtiment d'intérêt patrimonial**

À l'intérieur de la deuxième couronne, plusieurs quartiers tels que Anjou, Chauveau et Mi-Vallon présentent un caractère homogène et une forêt urbaine mature qui méritent d'être préservés.

Les milieux riverains constituent également des milieux de vie de qualité propices au développement résidentiel. Il devient très important de favoriser des projets qui s'intègrent harmonieusement au milieu naturel.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Mettre à jour l'inventaire des bâtiments d'intérêts historique, patrimonial et architectural et identifier des stratégies de protection et de mise en valeur du cadre bâti.
- Élaborer une étude sur la vocation des ensembles religieux et scolaires et encadrer la conversion des établissements en exigeant, dans le cadre d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), une étude d'impact sur la valeur patrimoniale et la préservation des caractéristiques architecturales.
- Établir les objectifs et critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour les noyaux urbains des arrondissements de Lennoxville et de Brompton et du secteur Vieux Rock Forest.
- Préciser les dispositions normatives d'encadrement pour les secteurs suburbains homogènes (deuxième couronne) et les milieux riverains afin d'assurer notamment l'intégration architecturale des nouvelles insertions ou nouveaux développements.
- Élaborer et mettre en œuvre un programme d'entretien de la forêt urbaine et de plantation d'arbres.
- Proposer des aménagements qui contribuent à minimiser les impacts des chaleurs accablantes (plantation d'arbres, aménagement des parcs et espaces verts, revitalisation des quartiers défavorisés, etc.).

## OBJECTIF 2.3

### Intégrer les campus universitaires des universités de Sherbrooke et Bishop's aux quartiers environnants

*Secteur visé : Secteur environnant des universités.*

Sherbrooke fait cinq fois son poids en termes d'activité universitaire avec 20 % de sa population aux études supérieures. Avec les universités de Sherbrooke et Bishop's ainsi que les centres de recherche, la Ville de Sherbrooke se positionne en tant que ville universitaire intégrée à l'échelle provinciale et régionale.

Localisé sur le flanc ouest du Mont Bellevue, le campus principal de l'Université de Sherbrooke, générateur d'achalandage, contribue à la vitalité économique de la municipalité. Le quartier résidentiel environnant l'université, actuellement peu mis en valeur, présente un potentiel de développement et de diversification des activités.

Le plan d'urbanisme propose de créer un quartier latin distinctif qui intègre les diverses composantes du secteur tant la fonction résidentielle que les activités commerciales, de services, culturelles et récréotouristiques. Le tronçon commercial de la rue Galt (quartier latin), la rivière Magog, le Mont Bellevue et le réseau récréatif constituent autant d'éléments qui favoriseront l'émergence d'un quartier différent et original.

Quant au quartier environnant l'Université Bishop's, ce dernier revêt déjà un caractère particulier par la valeur patrimoniale des bâtiments et la qualité des aménagements. Il convient bien sûr de préserver cet environnement de prestige et de qualité et de lier le campus au pôle urbain (rue Queen).

Par ailleurs, la venue d'une population jeune à l'intérieur des quartiers résidentiels adjacents aux pôles institutionnels n'est pas sans contrainte. L'étalement de logements étudiants au sein de milieux de vie homogènes modifie le caractère de voisinage de ces secteurs et nuit à la quiétude des résidents. Cette problématique est observée particulièrement dans le quartier ouest, le milieu urbain de Lennoxville et le secteur du Cégep de Sherbrooke. Des modes d'insertion et des mesures d'encadrement doivent être déterminés pour répondre à la fois aux besoins des étudiants et préserver la quiétude des quartiers résidentiels.

## MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Élaborer et mettre en œuvre un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le quartier latin de Sherbrooke de façon à :
  - Consolider et développer les activités connexes au secteur universitaire de Sherbrooke et de support aux usagers du quartier (développer le quartier latin autour du tronçon commercial de quartier de la rue Galt, renforcer la desserte commerciale et de services, offrir des services spécialisés et adaptés à la clientèle étudiante, etc.).
  - Encourager la production de projets architecturaux et d'aménagement novateurs et intégrés (signature distinctive, promenade aménagée, signalisation, plantations, etc.).
  - Favoriser l'intégration des espaces naturels et récréatifs à proximité du campus principal (Mont-Bellevue, rivière Magog, réseau récréatif).
  - Promouvoir le développement d'un secteur industriel mixte en bordure de la rivière Magog.
- Élaborer et mettre en œuvre un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le noyau urbain de l'arrondissement de Lennoxville en tenant compte de l'intégration à l'Université Bishop's.
  - Mettre en œuvre l'étude de mise en valeur de la route 108, de l'Université Bishop's à la rue Queen.
- Développer et encadrer les modes d'insertion et de gestion des logements étudiants dans les quartiers résidentiels adjacents aux pôles universitaires.

## OBJECTIF 2.4

### Rehausser la qualité des zones résidentielles moins favorisées

*Secteurs visés : Zones incluses à l'intérieur du centre-ville, de la première et de la deuxième couronne.*

Outre certaines portions du centre-ville, le territoire de la Ville de Sherbrooke comprend des zones de forte à très forte défavorisation sociale et matérielle selon les indicateurs du ministère de la Santé et des Services sociaux (données 2001).

**Quartier résidentiel**

Dans le but de réduire les inégalités sociales et matérielles au sein de la ville, le plan d'urbanisme préconise d'améliorer significativement la qualité des zones résidentielles parmi les moins favorisées.

**MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

- Mettre en œuvre des stratégies de revitalisation urbaine intégrée applicables aux zones de forte et très forte défavorisation matérielle et sociale afin de :
  - Cibler les programmes d'aide de nature sociale et matérielle applicables aux zones tels que les programmes de rénovation du cadre bâti.
  - Faciliter l'accès au logement de qualité pour les populations à faibles et moyens revenus (logement social, logement abordable et coopérative d'habitation).
  - Mettre en œuvre un programme de mixité sociale tant à l'intérieur des zones défavorisées que des zones plus favorisées.
- Évaluer l'intérêt de mettre en application un code du logement.

**OBJECTIF 2.5**

**Consolider les parcs et espaces verts ainsi que les équipements communautaires, récréatifs, culturels et récréotouristiques**

*Secteur visé : Ville de Sherbrooke.*

Le réseau de parcs et d'espaces verts constitué d'une centaine d'îlots de verdure et de parcs (parc du Mont-Bellevue, parc du Bois-Beckett, parc Victoria, etc.) ainsi que les nombreux équipements et plateaux sportifs où se tiennent des événements de calibre

international (stade de 10 000 places, terrains de golf, plateaux sportifs, etc.) agrémentent le paysage de la municipalité et contribuent à la qualité de vie des citoyens. Ce réseau récréatif permet la pratique d'activités variées liées à la détente, au nautisme, au plein-air et au sport. Parmi les établissements de loisir, la Ville de Sherbrooke compte les équipements suivants :

- Palais des sports Léopold-Drolet;
- Centre de l'activité physique du Collège de Sherbrooke;
- Centre sportif de l'Université de Sherbrooke (pavillon Univestrie);
- Centre sportif John-H.-Price de l'Université Bishop's;
- Aréna Yvan-Dugré;
- Centre Eugène-Lalonde;
- Aréna du Mont-Saint-Anne;
- Centre communautaire Julien-Ducharme;
- Centre récréatif de Rock Forest;
- Aréna Cibrona de Brompton.

La vie culturelle est aussi très favorisée à l'intérieur de la municipalité avec la présence de théâtres, de galeries d'art, de cinémas et d'activités de divertissement (festivals et visites guidées).

**Espaces de jeux****Parcs et espaces de détente**



### Activités nautiques

Pour assurer le maintien et la qualité des équipements communautaires et pour rendre Sherbrooke encore plus attrayante aux yeux des visiteurs et futurs résidents, il convient de développer et de valoriser le potentiel récréatif, culturel et récréotouristique de la municipalité.

D'autre part, les besoins en service de garde à Sherbrooke sont importants. Le réseau de garderies est en développement actuellement car plusieurs projets sont à l'étude. La localisation d'une garderie se fait soit dans les milieux résidentiels près des foyers familiaux, soit dans les milieux de travail où se dirigent les familles utilisatrices des services de garde. Or, les possibilités d'implantation dans les milieux de vie résidentiels sont de plus en plus limitées et les garderies implantées en milieu de travail se font rares.

Pour répondre aux besoins, ou du moins à une partie de ceux-ci, il faudra localiser des services de garde là où les familles utilisatrices se destinent, soit dans leur milieu de travail.

### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs visant à favoriser :
  - La consolidation des aménagements et des équipements sportifs;
  - L'aménagement et la mise en place de nouvelles infrastructures (réseaux cyclables et pédestres, parcs et espaces verts et parcs canins).
- Mettre en œuvre les plans directeurs des parcs Jacques-Cartier, du Mont-Bellevue et de la plage municipale de Deauville et mettre à jour le plan directeur de la rivière Saint-François.

- Compléter la connaissance biophysique du parc du Bois-Beckett et des espaces adjacents afin de les protéger et de les mettre en valeur.
- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des équipements culturels et réaliser les recommandations de la politique culturelle.
- Encourager les garderies à s'implanter dans les milieux d'activités économiques dans la mesure où elles se donnent des aménagements extérieurs susceptibles d'atténuer les nuisances légères qu'occasionneraient ces milieux. La localisation en milieu d'activités lourdes est à éviter.

### ORIENTATION 3

## STRUCTURER, CONSOLIDER ET METTRE EN VALEUR LES ACTIVITÉS COMMERCIALES, DE SERVICES ET INSTITUTIONNELLES

Le dynamisme et la diversité des activités commerciales, de services et institutionnelles contribuent au rayonnement de la municipalité. La Ville de Sherbrooke doit notamment miser sur cet avantage pour le maintien de la population et la venue de nouveaux résidents.

Le plan d'urbanisme structure l'activité commerciale selon une hiérarchie bien définie de manière à contrôler l'éparpillement de cette fonction sur l'ensemble du territoire. Il vise à consolider les zones commerciales existantes selon leur vocation et à limiter leur extension à l'intérieur des zones résidentielles.

#### OBJECTIF 3.1

##### Renforcer le rôle du centre-ville en tant que cheflieu régional

*Secteur visé : Centre-ville.*

Le centre-ville de Sherbrooke se présente comme un milieu mixte résidentiel, commercial, institutionnel et récréotouristique. Suite à une première phase d'investissements consentis à l'aménagement des espaces publics, à la protection du bâti et à la dynamisation de l'activité commerciale, le plan d'urbanisme privilégie l'établissement d'une stratégie visant à assurer une vitalité accrue du centre-ville.



Centre-ville

L'attraction des fonctions de bureaux actuellement dispersées sur le territoire, le développement d'un parc résidentiel diversifié, la vitalité des commerces, l'animation du milieu culturel, la qualité des espaces publics, la protection du patrimoine, l'accès, le stationnement et la sécurité en constituent les principaux enjeux.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Mettre en œuvre un « Projet intégré de centre-ville » déterminant les stratégies et les priorités d'intervention (PPU, plan d'aménagement, encadrement réglementaire, incitatif technique et financier, etc.).
- Maintenir et renforcer la mixité des activités et concentrer l'implantation des institutions et des équipements culturels ainsi que des services professionnels et de bureaux par le biais d'un zonage de contingentement.
- Poursuivre l'opération de revitalisation commerciale et de design urbain.
- Optimiser les dispositions réglementaires et les moyens incitatifs quant à la gestion de l'affichage.
- Effectuer une étude réglementaire identifiant les stratégies de gestion du stationnement selon les secteurs plus problématiques tels que le centre-ville, les pôles et corridors commerciaux artériels, les rues commerciales de quartier, etc.
- Mettre en œuvre un programme d'enfouissement du réseau électrique à l'intérieur des secteurs et corridors commerciaux de grande visibilité.

#### OBJECTIF 3.2

##### Consolider l'activité commerciale régionale à l'entrée du territoire

*Secteurs visés : Jonctions A10-55/A410, A410/de Portland, A410/R112 et tronçon R112.*

La porte d'entrée principale de Sherbrooke se trouve dans l'axe des autoroutes 410 et 55. À chacune de ces jonctions avec d'autres axes structurants de la ville se développe des concentrations de commerces à grandes surfaces formant le pôle commercial et de services régional de Sherbrooke.





**Pôle commercial régional**

En bordure du réseau routier supérieur se construit le mégacentre commercial du Plateau Saint-Joseph. Au niveau du boulevard de Portland se trouve le centre commercial du Carrefour de l'Estrie. De part et d'autre de la route 112 (boulevard Bourque et rue King Ouest) se concentrent des commerces de grandes surfaces légères et lourdes à rayonnement régional. On y retrouve notamment les commerces, les services d'accueil et d'hébergement et les concessionnaires automobiles.

Le plan d'urbanisme appuie la concentration de l'activité commerciale et de services régionale à l'entrée principale du territoire sherbrookoise. Cependant, le plan d'urbanisme recommande d'encadrer le développement de l'activité afin de soigner ce qui se présente comme étant la vitrine commerciale de la nouvelle ville.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Soigner la vitrine commerciale aux abords du réseau routier par l'application d'un PIIA afin de favoriser un environnement de qualité et de prestige.
- Maintenir la concentration d'activités commerciales à rayonnement régional et établir une superficie minimale de plancher des bâtiments.
- Apporter une attention particulière à la qualité et à l'intégration de l'affichage ainsi qu'à l'embellissement des domaines privés et publics (plantation d'arbres et autres).
- Mettre en œuvre le plan directeur d'embellissement du boulevard Bourque.

### OBJECTIF 3.3

#### Redéfinir certains pôles de commerces et de services à vocation municipale

*Secteurs visés : Pôles commerciaux et concentration de commerces de rayonnement municipal.*

En complément du pôle régional, des pôles de commerces et de services à vocation municipale se sont développés aux abords des grands carrefours de la ville. Il s'agit soit de centres commerciaux (Les Galeries Quatre-Saisons, Les Terrasses Rock Forest et Les Promenades King) soit de concentrations de commerces à l'intersection d'axes importants (King Est / 12<sup>e</sup> Avenue, King Est / Galt Est, King Ouest / Jacques-Cartier).

Certains de ces pôles présentent un potentiel de redéveloppement. Les centres commerciaux sont implantés en recul de la rue et font place à de grandes superficies consacrées au stationnement. De plus, l'intensité de l'activité commerciale et la qualité des bâtiments requièrent une mise à niveau. L'amélioration de leur intégration à la trame urbaine adjacente constitue le principal enjeu.



**Centre commercial**

Le plan d'urbanisme vise à renforcer les activités aux pôles commerciaux municipaux tout en optimisant l'occupation du sol et l'encadrement urbain et en minimisant les espaces de stationnement.

**MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

- Élaborer et mettre en œuvre une planification, en concertation avec les acteurs et le milieu, par pôle commercial afin de mettre en pratique les recommandations suivantes :
  - Favoriser l'établissement d'une mixité d'activités (résidentielle, commerciale et de services, communautaire, récréative) de manière à optimiser l'occupation des terrains sous-occupés dans certains pôles;
  - Optimiser l'encadrement urbain des pôles commerciaux en favorisant l'implantation de bâtiments près de la rue, la qualité de la production architecturale et l'aménagement des domaines publics et privés;
  - Élaborer et mettre en œuvre un programme de revitalisation commerciale et de design urbain.
  - Encadrer le redéveloppement de l'intersection des axes King Ouest et Jacques-Cartier à l'aide du règlement sur les PIIA.

**OBJECTIF 3.4****Confirmer et revitaliser les rues commerciales de quartier**

*Secteurs visés : Tronçons rue King Est de la rue du Parc à la 12<sup>e</sup> avenue, du Conseil de la 14<sup>e</sup> à la 7<sup>e</sup> avenue, Galt Ouest du boulevard de l'Université à la rue Desnoyers ainsi que les îlots de part et d'autre de la rue King Est du boulevard Saint-François à la rue Bowen et de la rue King Ouest de la rue Montcalm au boulevard Jacques-Cartier.*

La rue commerciale de quartier est une rue à vocation mixte commerciale, de services, institutionnelle, récréative et résidentielle. L'intensité des différentes activités y est soutenue. Elle se distingue par un aménagement soigné des domaines privés et publics favorisant la relation avec les piétons. La rue de quartier se distingue aussi par la spécialisation de ses commerces et services (cafés-terrasses, bouquineries, épicerie fines, etc.). Ces tronçons offrent des biens et services de première nécessité pour la population résidant dans le quartier.

Le plan d'urbanisme privilégie la consolidation des tronçons commerciaux de quartier qui participent grandement au maintien de la vie de quartier et l'application, le cas échéant, d'une approche de revitalisation intégrée.

**Rue commerciale de quartier****MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

- Maintenir la mixité commerciale, de services, institutionnelle, récréative et résidentielle le long des tronçons commerciaux de quartier et assurer la continuité commerciale au rez-de-chaussée des bâtiments.
- Établir une superficie maximale de plancher des bâtiments commerciaux et de services et moderniser la gestion du stationnement public sur l'espace privé.
- Mettre en œuvre un programme de revitalisation commerciale et de design urbain pour certains tronçons de façon à :
  - Bonifier la desserte commerciale et de services;
  - Préserver et mettre en valeur les bâtiments d'intérêt patrimonial;
  - Sensibiliser et informer les commerçants sur la nécessité de préserver les qualités du cadre bâti d'intérêt et de bien y intégrer les projets d'affichage;
  - Favoriser l'aménagement des domaines privé et public et l'enfouissement des fils électriques;
  - Élaborer des pistes de stratégies pour l'amélioration de la gestion des stationnements.
- Créer une adresse de prestige « Lac-des-Nations » et distinguer le tronçon King Ouest, entre le pont Montcalm et Jacques-Cartier, par des aménagements particuliers.

**OBJECTIF 3.5****Consolider les zones commerciales actuelles et éviter leur extension en zone résidentielle**

*Secteurs visés : Zones commerciales et milieux de vie.*

L'extension des activités commerciales et de services à l'intérieur des milieux de vie adjacents aux tronçons commerciaux pose certaines problématiques aux résidents de ces quartiers. L'intensification de la circulation et l'aménagement de stationnements, entre autres, nuisent à la quiétude et à la qualité de vie.

Le plan d'urbanisme vise ainsi à contrôler et limiter l'extension des activités commerciales à l'intérieur des milieux de vie et à consolider ces activités dans les zones commerciales actuelles.

**MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

- Limiter l'établissement d'activités de commerces et de services à l'intérieur des résidences de manière à :
  - Limiter l'activité commerciale et de services aux habitations unifamiliales et selon un nombre de personnes restreint qui occupent la résidence;
  - Maintenir l'aspect résidentiel du bâtiment et limiter l'affichage à un panneau sur le mur;
  - Limiter la superficie de plancher pour la pratique de l'activité commerciale et de services;
  - Préciser le type de services permis à la réglementation en tenant compte du type d'usages et de l'achalandage produit.
- Limiter l'agrandissement des zones commerciales dans les secteurs résidentiels.

**OBJECTIF 3.6****Intensifier la fonction résidentielle sur les artères à prédominance résidentielle**

*Secteurs visés : Tronçons 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> avenues entre la rue Quatre-Saisons et la rue King Est, du Conseil entre la 7<sup>e</sup> avenue et le boulevard Saint-François, rue Galt Ouest entre la rue Denault et la rue Kitchener, rue Belvédère entre la rue Denault, la rue Dieppe, la rue Courcellette et le boulevard de l'Université.*

À Sherbrooke, certains tronçons de rue abritent des commerces à vocation locale. En effet, bien que la fonction résidentielle prédomine, des fonctions de commerces et services à vocation locale (dépanneur, nettoyeur, coiffeur, etc.) s'y retrouvent aussi.

Le plan d'urbanisme souhaite réviser la vocation de certains tronçons commerciaux locaux afin de limiter la dispersion de l'activité commerciale sur le territoire. Dans le but de préserver la quiétude des milieux de vie environnants, il est important de privilégier la fonction résidentielle sur l'ensemble de ces tronçons et de cantonner l'activité commerciale et de services au sein de pôles de services de proximité (localisés aux intersections stratégiques).

**MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

- Privilégier en priorité le développement de l'activité résidentielle le long des artères à prédominance résidentielle.
- Autoriser l'activité commerciale et de services en priorité aux intersections stratégiques et établir une superficie de plancher maximale par local commercial.
- Restreindre les activités nuisibles dans les milieux de vie par le biais d'un zonage de contingentement.

**OBJECTIF 3.7****Renforcer le rôle de centre de services des noyaux urbains traditionnels**

*Secteurs visés : Rue Queen dans l'arrondissement de Lennoxville, îlot central de l'arrondissement de Brompton, boulevard Bourque et avenue du Parc dans le district Deauville, îlot du Vieux Rock Forest, Vieux Saint-Élie dans le district de Saint-Élie*

La Ville de Sherbrooke possède à la fois la particularité et la richesse de retrouver sur son territoire des noyaux urbains traditionnels, héritage des anciennes municipalités.



**Rue commerciale des noyaux urbains**

Chacun de ces noyaux urbains constitue un milieu de vie en soi desservi par des rues à vocation mixte résidentielle, commerciale et de services et institutionnelle. Ces secteurs mixtes jouent le rôle de centre de services. Afin d'assurer une desserte adéquate et pour des raisons d'appartenance, il convient de renforcer leur rôle.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Élaborer et mettre en œuvre pour les pôles de services un programme particulier d'urbanisme (PPU).
- Maintenir la mixité des activités résidentielle, commerciale et de services à vocation locale et établir une superficie de plancher maximale par local commercial selon les caractéristiques de chacun des pôles.
- Assurer une meilleure gestion des usages de manière à restreindre les activités nuisibles dans les milieux de vie.
  - Préserver et mettre en valeur les bâtiments d'intérêt patrimonial;
  - Sensibiliser et informer les commerçants sur la nécessité de préserver les qualités du cadre bâti d'intérêt et de bien y intégrer les projets d'affichage;
  - Favoriser l'aménagement des domaines privés et publics et l'enfouissement des fils électriques;
  - Élaborer des pistes de stratégies pour l'amélioration de la gestion des stationnements.

### OBJECTIF 3.8

#### Requalifier les tronçons commerciaux déstructurés

*Secteurs visés : Tronçons rue King Est de l'A-10 à la rue Raby, la rue Galt Est de la rue King Est à la rue Desormaux, 12<sup>e</sup> avenue de la rue du Conseil à la rue Chalifaux, boulevard Bourque de l'A10 à la rue Kennedy, R143-Queen Nord, R143 à la sortie de Lennoxville, R220 (boulevard Industriel) entre la rue Leblanc jusqu'à l'autoroute, R143 (Queen Sud entre la rue Aberdeen et la rue Wilson), R143 (Queen Nord entre la rue Élein et chemin des Écossais).*

Les entrées de la ville de Sherbrooke, ainsi que quelques autres rues, sont marquées par la présence de tronçons mixtes déstructurés à incidence environnementale. L'activité commerciale y est lourde, peu intensive et dispersée. Les aménagements des domaines publics et privés sont peu soignés et l'aménagement des cours avant est déficient. Les activités lourdes engendrent également des nuisances dans les quartiers résidentiels avoisinants.



**Entrées de ville déstructurées**



Le plan d'urbanisme entend remédier à cette situation problématique car l'image de marque de la ville en dépend. L'action principale proposée vise

l'établissement d'une affectation compatible avec l'environnement immédiat qui tient compte des particularités de chacun des tronçons. Par ailleurs, plusieurs de ces terrains sont probablement contaminés.

Cette transformation du paysage est majeure puisqu'elle impliquera un redéveloppement des terrains et des activités en fonction des affectations données.

La Ville de Sherbrooke doit se doter d'une vision et d'un plan d'action précis. Pour ce faire, elle doit élaborer une planification particulière pour chacun des tronçons de manière à identifier les implications et les mesures de soutien au redéveloppement. Pour réussir cette démarche, la Municipalité doit non seulement réviser sa réglementation d'urbanisme mais elle doit également définir et mettre en œuvre différentes actions et programmes de soutien.

Cet exercice requiert effectivement des investissements financiers structurants, des mesures de sensibilisation et de concertation du milieu ainsi qu'une planification des espaces à redévelopper.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Déterminer une affectation de transition « Multifonctionnelle » et élaborer un règlement sur les usages conditionnels afin de restreindre les usages nuisibles et d'améliorer le paysage.
- Élaborer un programme particulier d'urbanisme (PPU) visant à identifier les actions et mesures d'encadrement requises pour supporter la transformation de chacun des tronçons déstructurés :
  - Donner une affectation aux tronçons déstructurés compatible à son environnement immédiat.
  - Prévoir, selon les tronçons problématiques, des plans d'aménagement et de design urbain en fonction des nouvelles vocations souhaitées.
  - Réviser la réglementation d'urbanisme et assurer une gestion efficiente des droits acquis.
  - Élaborer et mettre en œuvre des programmes de soutien (information et sensibilisation, relocalisation des entreprises nuisibles, décontamination des sols, remembrement des terrains, aménagement des domaines public et privé, etc.).
- Établir un partenariat avec les propriétaires pour la mise en œuvre des projets de redéveloppement.

## ORIENTATION 4

### ASSURER LE DYNAMISME, LA COMPLÉMENTARITÉ ET LA SPÉCIALISATION DES ESPACES VOUÉS AU DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL

La Ville de Sherbrooke représente le foyer de développement régional le plus dynamique au Québec. Ce positionnement s'appuie sur divers avantages qui caractérisent la municipalité :

- Sa localisation stratégique au centre du triangle technologique, Montréal, Québec, Nouvelle-Angleterre.
- Le réseau de transport efficace et la proximité des marchés nord-américains.
- La synergie créée par les centres d'excellence, le milieu universitaire et l'industrie.
- Les infrastructures modernes mises à la disposition des entrepreneurs et du climat favorable au développement industriel.
- La main-d'œuvre diversifiée et qualifiée.

Comptant sur plus de quatorze zones industrielles réparties sur l'ensemble du territoire et une diversité d'activités économiques, la ville offre de multiples possibilités quant au renforcement et au développement de ses espaces industriels. Les superficies vacantes, totalisant plus de 780 hectares<sup>3</sup>, permettront de répondre à la demande industrielle d'ici l'horizon 2016.

Principal partenaire, la Société de développement économique de Sherbrooke (SDES) œuvre quotidiennement pour l'implantation de nouvelles entreprises et la création d'emplois. Le développement économique et l'aménagement du territoire étant indissociable, il importe d'établir une vision conjointe de la planification et du développement des espaces industriels.

Les enjeux abordés au plan d'urbanisme traitent particulièrement de la définition des vocations des pôles industriels ainsi que de l'amélioration de la desserte municipale en infrastructures.

<sup>3</sup> Étude sectorielle sur la gestion de l'urbanisation, Ville de Sherbrooke, décembre 2003.

Certains secteurs requièrent des actions de requalification des espaces considérant les opportunités de diversification des activités ou de conversion dues notamment au faible dynamisme et à la mauvaise condition des infrastructures.

#### OBJECTIF 4.1

##### Stimuler le rayonnement des pôles institutionnels et industriels de recherche et développement

*Secteurs visés : CHUS, Université de Sherbrooke, Université Bishop's, Collèges (Séminaire de Sherbrooke, Collège de Sherbrooke, Collège Champlain), Parc de la santé, Institut universitaire de gériatrie, technoparc, Centre de recherche et de développement sur les bovins laitiers et les porcs (ferme expérimentale), secteurs industriels vacants localisés à proximité des pôles institutionnels de recherche et développement.*

Ville universitaire, Sherbrooke se distingue de toutes les autres villes de la province du Québec par l'exceptionnelle concentration de ses activités universitaires, collégiales, de recherche et développement. Axée sur le savoir, son économie bénéficie de centres de recherches et d'institutions universitaires reconnus à l'échelle internationale. Les universités de Sherbrooke et Bishop's font partie des plus grands employeurs de la région.

#### Établissements institutionnels d'envergure



Le dynamisme économique de Sherbrooke s'appuie fortement sur les partenariats instaurés entre les industries et le milieu universitaire. Pour ne donner que cet exemple, la Faculté de médecine, l'une des quatre au Québec, bénéficie de la proximité du Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke et des infrastructures du complexe biomédical. À ces pôles de recherche et développement s'ajoutent les entreprises spécialisées établies au sein du technoparc et du Centre de recherche et de développement sur les bovins laitiers et les porcs (ferme expérimentale).

Considérant l'émergence des activités liées à la microélectronique et aux technologies de l'information, à l'environnement, à la santé et aux nouveaux matériaux, ainsi que la superficie élevée de terrains pouvant accueillir ces activités, le plan d'urbanisme souhaite stimuler le rayonnement des pôles institutionnels et industriels de prestige.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Doter les pôles institutionnels de recherche et développement de plans directeurs concertés avec la Ville de Sherbrooke.
- Planifier et encadrer le développement de ces pôles en relation avec le voisinage (normes architecturales et d'aménagement, PIIA, etc.).

#### OBJECTIF 4.2

##### Convertir certains secteurs industriels traditionnels en secteurs industriels mixtes

*Secteurs visés : Secteurs industriels en rives du lac des Nations (rue du Pacifique), de la rivière Magog (rue Roy) et de la rivière Massawippi (Université Bishop's).*

Certains secteurs industriels localisés traditionnellement en rives de cours d'eau ou du réseau ferroviaire se retrouvent aujourd'hui enclavés dans des milieux de vie fortement urbanisés. De manière générale, les entreprises qui y sont établies nécessitent de grandes superficies de terrain et d'entrepôt et présentent bien souvent un cadre bâti de faible qualité. La pratique d'activités lourdes contribue également à la diminution de la qualité de vie des secteurs résidentiels environnants.

Outre le secteur de la rue du Pacifique situé en bordure du lac des Nations, faisant l'objet d'un projet de redéveloppement (Cité des rivières), deux sites présentent un potentiel de redéfinition : le secteur industriel de la rue Roy longeant la rivière Magog et

localisé à l'intérieur du quartier universitaire du campus de Sherbrooke, et le secteur industriel implanté aux abords de la rivière Massawippi et situé à proximité de l'Université Bishop's.

Comptant sur la présence de cours d'eau majeurs et la proximité des universités, ces secteurs industriels traditionnels présentent un réel potentiel de diversification des activités économiques.



##### Potentiel exceptionnel de diversification économique

Le plan d'urbanisme privilégie la reconversion de ces secteurs en secteurs mixtes de façon à diversifier les activités et à améliorer l'intégration entre les fonctions et le cadre naturel. La préservation du patrimoine bâti doit également faire l'objet d'une attention particulière.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Élaborer et mettre en œuvre un programme particulier d'urbanisme (PPU) par secteur d'emplois mixtes de façon à :
  - Autoriser, en mixité, les fonctions industrielle légère, d'affaires, commerciale, de services, récréotouristique et résidentielle en complémentarité avec les pôles universitaires.
  - Optimiser l'occupation des terrains.
  - Assurer l'intégration des fonctions et des aménagements à la trame urbaine environnante et au patrimoine paysager, naturel et bâti par l'application notamment de règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
- Instaurer des mécanismes de partenariat entre les divers acteurs économiques et de planification du territoire pour favoriser le redéveloppement des secteurs industriels mixtes.

- Profiter des opérations de redéveloppement pour requalifier le milieu riverain à des fins communautaires.
- Mettre en œuvre la planification de la partie est et sud du lac des Nations, entre les rues King Ouest et Galt Ouest, Belvédère Sud, du Pacifique jusqu'au fossé du Champ-des-Buttes.
- Mettre en œuvre le plan de développement du secteur des rues King Est, Saint-François Sud et Bowen Sud.

### OBJECTIF 4.3

#### Consolider les secteurs industriels traditionnels dynamiques et requalifier les secteurs industriels déstructurés

*Secteurs dynamiques : Parc industriel de Deauville, parc industriel Gene-H.-Kruger, parc industriel du Canton-de-Brompton, zone rue Mallory, parc industriel de l'Est, parc industriel régional.*

*Secteurs déstructurés : zone de la rue Claude-Greffard et du boulevard Queen Nord, zone de la rue King Est, cours de triage du CN ou centre-ville.*

Certains secteurs industriels du territoire revêtent un caractère traditionnel par la présence d'industries manufacturières. Ces entreprises légères ou lourdes peuvent générer des nuisances à l'environnement immédiat.

Dans le cadre de l'élaboration du plan d'urbanisme, la municipalité a effectué une étude de caractérisation des secteurs industriels qui a permis de déterminer les catégories de terrains industriels et d'identifier et d'évaluer les contraintes d'aménagement.



**Secteur industriel**

Parmi ces contraintes, les superficies vacantes industrielles desservies par les infrastructures d'aqueduc et d'égout se limitent à 39 hectares. Des investissements importants doivent donc être

consentis afin de maintenir une offre de terrains suffisante pour accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire et pour assurer la croissance des entreprises locales.

Par ailleurs, certains secteurs industriels présentent des signes de déstructuration. Les entreprises y sont dispersées et l'implantation architecturale, les aménagements de site et paysager sont de mauvaises qualités. De plus, les activités génèrent des inconvénients aux résidents des zones résidentielles développées au pourtour, c'est le cas particulièrement de la cour de triage localisée au centre-ville. La conversion de ces activités à d'autres fins est d'autant plus encouragée.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Mettre en œuvre un programme récurrent d'infrastructures pour desservir les terrains vacants non desservis dans les secteurs industriels dynamiques.
- Concentrer et localiser les activités industrielles générant des incidences environnementales sur des sites appropriés.
- Assujettir la propriété Gene H. Kruger au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) dans l'éventualité de la cessation des activités existantes ou d'une opération cadastrale.
- Donner une affectation aux secteurs industriels déstructurés compatible à leur environnement immédiat.
- Évaluer les opportunités quant à la relocalisation des cours de triage du centre-ville et identifier des mesures d'atténuation des nuisances afin d'améliorer l'interface entre les fonctions ferroviaire et urbaine.



## OBJECTIF 4.4

### Gérer les industries urbaines insérées dans les milieux de vie

*Secteurs visés : Zone du Vieux-Nord, zone du boulevard Bertrand-Fabi (Vieux-Rock Forest), zone du chemin Dion, zone de la rue King Ouest, zone de la rue Wellington Sud, zone la rue Belvédère Sud, zone de la rue Woodward.*

Plusieurs entreprises industrielles ou para-industrielles se sont établies à l'intérieur de la trame urbaine. Ces dernières, isolées par rapport aux secteurs d'emplois, occasionnent parfois des nuisances sur le voisinage en termes de bruit, de circulation et de surface d'entreposage.

Le plan d'urbanisme a pour objectif de limiter la profusion d'activités générant des nuisances à l'intérieur des milieux de vie et de favoriser l'établissement d'usages compatibles. Leur conversion ou leur transformation systématique pose toutefois certains enjeux. Quelques entreprises offrent un nombre d'emplois non négligeable à la collectivité immédiate et possèdent des équipements et infrastructures de qualité ayant un caractère patrimonial. Une décision quant au maintien d'une activité industrielle ou à sa conversion requiert ainsi une analyse plus précise en termes économique et d'aménagement afin de bien cibler les impacts et les vocations souhaitées.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Mettre en œuvre le plan directeur du parc industriel de Sherbrooke (technoparc).
- Caractériser et évaluer le dynamisme des industries insérées dans la trame urbaine et identifier les stratégies de requalification, s'il y a lieu, de façon à assurer une meilleure compatibilité des usages.
- Dans un objectif de rentabilisation des équipements et des infrastructures industriels de qualité, restreindre les usages autorisés à des usages compatibles avec la fonction résidentielle qui ne génèrent aucune nuisance sur l'environnement et déterminer des dispositions réglementaires adéquates (qualité architecturale, zone tampon, aucun entreposage extérieur, etc.).

## ORIENTATION 5

### PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE TERRITOIRE AGRICOLE ET RURAL

La zone agricole permanente occupe 37 % du territoire de la ville dont 35 % des terres agricoles sont exploitées et 3 % en friches. Les forêts occupent 55 % de la zone agricole et rurale.

Le plan d'urbanisme distingue deux unités paysagères, soit le milieu rural mixte (agricole et forestier) et le milieu rural à dominance forestière. (*Étude sectorielle sur la gestion de la foresterie, 2004*).

Le milieu rural mixte regroupe des milieux de faible densité, mais où l'usage du territoire est dominé par l'activité humaine. De façon générale, la couverture boisée aura été modifiée substantiellement, voire éliminée en grande partie, pour faire place à des terres de production agricole, mais où le relief aura été préservé.

Le milieu rural à dominance forestière est issu d'un usage similaire à celui du milieu rural mixte, mais avec une plus grande proportion de la couverture végétale. Dans plusieurs cas, il s'agira d'anciennes terres cultivées où l'exploitation aura été abandonnée, laissant libre cours à une colonisation successible d'espèces végétales pionnières. Dans d'autres cas, il s'agira de parcelles de forêt mature servant à une forme d'exploitation sylvicole, principalement dans les érablières.



Paysage agroforestier

Quelques faits saillants tirés de l'étude « *Agriculture et agroalimentaire dans la Ville de Sherbrooke, évolution et tendances, Direction régionale de l'Estrie du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ), février 2003* » mettent en évidence le positionnement de la Ville de Sherbrooke au sein de la région :

- En 2000, on dénombrait 83 exploitations agricoles dans la ville de Sherbrooke, ce qui représente 3 % du total de l'Estrie (2 569), soit le plus petit nombre d'exploitations de la région. Ensemble, ces exploitations ont des revenus agricoles qui s'élevaient à près de 10 millions de dollars, soit environ 3 % du total estrien qui est de 352, 2 M \$.
- Elle regroupe cependant le plus grand nombre de déclarants dans les productions en pépinière (plein champ). En plus de générer les plus importantes recettes dans ce secteur en Estrie, elle détient aussi le 1<sup>er</sup> rang pour les revenus obtenus dans les cultures abritées et l'élevage d'animaux à fourrure. Elle détient le 2<sup>e</sup> rang quant aux revenus générés par la production de fruits (autres que la pomme).
- Dans le secteur de la transformation des aliments et des boissons, la Ville de Sherbrooke constitue le principal lieu d'affaires dans la région. Elle se classe au 1<sup>er</sup> rang dans les catégories produits laitiers, boulangerie-pâtisserie et autres aliments (pâtes alimentaires, noix, épices, boissons non alcoolisées, etc.) et 2<sup>e</sup> dans les catégories viandes et volailles quant au nombre d'emplois à temps pleins créés.
- Dans le domaine du commerce et de la restauration, elle détient le 1<sup>er</sup> rang quant au nombre de grossistes, de détaillants et de restaurants.

#### OBJECTIF 5.1

##### Valoriser le milieu rural mixte et à dominance forestière

*Secteurs visés : Zone agricole forestière et rurale.*

Considérant la grande superficie du territoire vouée aux activités agroforestière, soit plus de 35 % du territoire, le plan d'urbanisme souhaite reconnaître les activités agricoles et forestières comme agent de développement régional et assurer leur maintien et leur diversification.

**MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

- Tenir un forum sur le développement des activités agricoles et forestières ainsi que sur la revalorisation de la zone rurale.
- Caractériser le milieu agricole et forestier afin d'identifier les secteurs non actifs et de réintroduire l'activité rurale (art. 59, LPTAAQ).
- Intégrer l'activité agricole à la vie urbaine par certaines actions qui favoriseront le rapprochement ville-campagne : séjour à la ferme, identification des établissements, vente sur place et commercialisation sur les marchés de la ville (exemple du projet de marché public dans l'ancienne gare du CP).

**OBJECTIF 5.2****Empêcher les abus de l'exploitation forestière**

*Secteurs visés : Zone forestière de la zone agricole et rurale.*

Un des attraits majeurs de la Ville de Sherbrooke est sans conteste son paysage arboré et forestier. Il est ainsi de l'intérêt de la municipalité de maintenir et d'investir dans son capital « arbre » pour continuer de bénéficier de cette qualité de vie et de cet environnement champêtre.

Le plan d'urbanisme privilégie l'encadrement des usages et des pratiques d'intervention en milieu forestier dans un but d'assurer la pérennité du couvert forestier et de la ressource. À cet effet, il intègre les objectifs et les mesures proposés dans l'étude sectorielle sur la gestion de la foresterie favorisant un contrôle plus ferme de la gestion de la forêt. Parmi ces derniers, rappelons :

- Assurer la pérennité du couvert forestier par des normes établies en fonction des intérêts du milieu (public et privé).
- Favoriser le maintien et l'exploitation rationnelle des boisés de ferme (régir l'abattage d'arbres afin d'éviter le déboisement abusif).
- Compenser les lacunes de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* qui ne protège que les érablières.
- Encadrer la transformation de terres forestières servant à l'activité agricole (ex. : terre d'épandage).

**MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

- Établir des normes d'intervention adaptées au type de milieu à protéger, par exemple :
  - Définir les limites acceptables au reboisement et aux coupes à blanc en accord avec les syndicats forestiers et l'Agence de la forêt privée de l'Estrie.
  - Contrôler la superficie totale de la zone de coupe et l'intensité de la coupe (proportion ou pourcentage d'arbres d'une forêt qui peut être récoltée lors d'une même intervention annuellement et sur une rotation de 10 ans ou plus).
  - Contrôler les méthodes de coupes utilisées afin de conserver le couvert homogène et protéger les milieux plus sensibles (ex. : cours d'eau, abords des routes, aires fauniques).
  - Exiger le dépôt d'un plan de gestion (prescription sylvicole) pour les coupes commerciales et de traitement.
  - Prévoir d'autres mesures accessoires pour la protection du couvert forestier (PIIA, PAE, etc.).
- Établir une démarche de concertation et de coordination qui favorisera l'implication de tous les acteurs du milieu afin de :
  - Forger des liens entre les différents acteurs dans le domaine de la foresterie pour assurer la coordination des efforts (ex. : Concerter les actions avec l'agence de protection de la forêt privée).
  - Encourager les citoyens, les promoteurs immobiliers et les constructeurs à adopter des bonnes pratiques en forêts urbaines.
  - Identifier les mesures de protection des boisés d'intérêt.

## ORIENTATION 6

### PRÉSERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET NATUREL

La municipalité regorge de ressources contribuant à promouvoir son image et son identité :

*Le relief vallonné du territoire et les montagnes multiplient les perspectives et points de vue extraordinaires sur le centre-ville et le territoire.*

*L'exubérance de la végétation contribue à la qualité des milieux de vie et des paysages.*

*Les cours d'eau rehaussent à la fois le secteur urbain et le cadre naturel du territoire.*

*Les zones agricole, forestière et rurale offrent un paysage champêtre et maintiennent une couronne verte autour de la ville.*

Par ailleurs, la qualité de l'environnement constitue une préoccupation importante pour la Ville de Sherbrooke. Dans le cadre de la gestion des nuisances engendrées par les contraintes naturelles et anthropiques, elle souhaite intégrer des stratégies de valorisation environnementale et de développement durable.

#### OBJECTIF 6.1

##### Préserver les composantes paysagères et les milieux d'intérêt

*Secteurs visés : Ville de Sherbrooke.*

Pour préserver le patrimoine bâti, naturel et paysager de Sherbrooke, le plan d'urbanisme établit des unités paysagères et détermine des enjeux pour chacune d'elles.

**Le centre-ville :** La préservation du caractère patrimonial et la revitalisation du cadre bâti dans les zones de défavorisation matérielle et sociale, la mise en valeur du milieu riverain, principalement sur les rives des rivières Saint-François et Magog et au centre-ville.

**Le noyau central de visibilité :** L'évaluation des impacts quant à l'implantation de nouveaux projets sur le paysage et les perspectives visuelles.

**Le paysage urbain :** Le maintien de l'homogénéité et de l'authenticité des milieux de vie; la préservation

des bâtiments d'intérêt patrimonial; la revitalisation du cadre bâti dans les zones de défavorisation matérielle et sociale; la gestion de la forêt urbaine (protection et mise en valeur des arbres) et l'optimisation de son potentiel dans les nouveaux développements.

**Le milieu riverain :** L'intégration de projets de qualité et respectueux de l'environnement naturel et paysager des milieux riverains; la protection des milieux d'intérêt écologique; la mise en valeur des perspectives visuelles.

**Le milieu rural mixte :** La préservation du caractère champêtre; la protection des milieux d'intérêt écologique.

**Le milieu rural à dominance forestière :** La préservation du couvert forestier; la protection des milieux d'intérêt écologique.

**Les entrées de ville et les parcours significatifs :** L'amélioration de l'encadrement urbain le long des tronçons routiers structurants et de grande visibilité.



Perspective / Relief / Forêt urbaine

Outre ces unités paysagères, on trouve sur le territoire des aires d'intérêt écologique fragiles qui requièrent également des mesures particulières de préservation.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Élaborer et mettre en œuvre une politique de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel et paysager (écoterritoires) :
  - Réaliser une étude réglementaire afin de déterminer les mesures d'encadrement requises par unité paysagère.

- Confirmer les points de vues et perspectives visuelles ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur :

Perspectives visuelles :

- Boulevard Saint-François, vue sur la cathédrale.
- Rives de la rivière Saint-François.
- Gorges de la rivière Magog.

Points de vues panoramiques :

- Belvédère (7<sup>e</sup> rang de Bromptonville).
  - 18<sup>e</sup> Avenue (vue panoramique sur la ville avec le Mont Orford en arrière plan).
  - Chemin Dunant, à l'est de la montée d'Ascot longeant le mont Bellevue.
  - Sanctuaire de Beauvoir.
  - Promontoire du bicentenaire sur la 1<sup>re</sup> Avenue.
- Distinguer, par un encadrement urbain de qualité et des aménagements particuliers, les parcours significatifs.
  - Signaler et aménager les entrées de la ville.
  - Freiner l'érosion des rives de l'Île-des-Sœurs et identifier les mesures de préservation et de mise en valeur.
  - Caractériser les superficies boisées entre le parc du Bois-Beckett et la ferme Rougeau et identifier les mesures de préservation et de mise en valeur.
  - Définir des actions de sensibilisation pour la protection des milieux écologiques et envisager au besoin des programmes d'acquisition et d'aménagement mis en œuvre avec les principaux partenaires de la Ville de Sherbrooke (ex. : corporations Charmes et Sherbrooke, Cité des rivières).

- Élaborer un plan directeur pour la rivière Saint-François.

## OBJECTIF 6.2

### Assurer une gestion efficace des contraintes environnementales (naturelles et anthropiques)

*Secteurs visés : Zones de contraintes naturelles et anthropiques.*

La Ville de Sherbrooke comprend certaines zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes pour

des raisons de sécurité publique. Ces contraintes sont d'origine naturelle telles que les plaines inondables ou de nature anthropique puisque leur formation résulte essentiellement de l'action de l'homme (bruit routier, site des matières résiduelles, terrain contaminé, etc.).

Ces composantes peuvent porter préjudice à la population quant à l'occupation du sol. Le plan d'urbanisme vise à assurer une gestion efficace des contraintes identifiées.

## MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Intégrer, à la réglementation d'urbanisme, les mesures d'encadrement particulières du schéma d'aménagement de Ville-MRC Sherbrooke traitant des contraintes naturelles et anthropiques :

*Contraintes d'origine naturelle :* zones humides, zones inondables et d'embâcles, zones d'érosion et de ravinement, habitat faunique, zone d'intérêt écologique et rives.

*Contraintes anthropiques :* réseau routier et autoroutier, réseau ferroviaire, carrières, sablières et gravières, terrains contaminés, lieux d'enfouissement, dépôts de neiges usées, stations d'épuration des eaux usées, sites de récupération de déchets dangereux, sites d'entrepôts et de traitement des boues, cours de ferrailles, carcasses de véhicules, dépotoirs désaffectés, ouvrages de captage d'eau souterraine, postes de transformation électrique et pylône électrique, antenne de radiocommunication, réseau de distribution pour les commerces de quartier et les pôles urbains, agriculture, pollution visuelle, pollution lumineuse.

## OBJECTIF 6.3

### Restreindre la pollution lumineuse

*Secteurs visés : Ville de Sherbrooke, particulièrement les secteurs commerciaux, institutionnels et industriels.*

La pollution lumineuse est créée principalement par les éclairages mal conçus, mal orientés ou utilisés abusivement qui génèrent de la lumière intrusive et créent de l'éblouissement. L'éclairage en permanence des rues, des stationnements, des parcs, des édifices publics, des commerces, des industries contribuent à une grande perte d'énergie et à augmenter l'émission des gaz à effet de serre.

La Ville de Sherbrooke préconise l'élaboration d'une politique afin de lutter contre cette pollution

lumineuse. Dans le cadre de la planification et de la gestion du territoire, elle entend également adopter des dispositions réglementaires plus coercitives notamment sur l'éclairage (type, construction, etc.).

#### **MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

- Mettre en œuvre les recommandations de la politique sur la pollution lumineuse.
- Élaborer un cadre réglementaire afin de contrôler et gérer la pollution lumineuse.

## ORIENTATION 7 CONSOLIDER LA DESSERTE EN TRANSPORT

La Ville de Sherbrooke est située à la croisée de réseaux routiers permettant un accès rapide aux grands centres urbains du Québec, de l'Ontario et de la Nouvelle-Angleterre. Elle compte également un aéroport tout près, plusieurs lignes ferroviaires, un réseau de transport collectif et un réseau récréatif de desserte régionale et locale.



Desserte de transport



L'amélioration des réseaux, de même que la gestion du risque sont au cœur des préoccupations de la Ville de Sherbrooke en matière de transport et de circulation. Le plan d'urbanisme confirme les orientations du schéma d'aménagement visant à :

- Optimiser les différents modes de transport des personnes et assurer l'accessibilité à un réseau de transport adéquat.
- Intégrer dans une optique régionale les différents réseaux de transport des marchandises.

### OBJECTIF 7.1

#### Compléter le réseau routier structurant

*Secteurs visés : Tronçons rue Kennedy, rue Fortier, boulevard Mi-Vallon, A-410, boulevards de Portland, Lionel-Groulx et Jacques-Cartier.*

Dans l'ensemble, la hiérarchie routière du territoire étant déjà bien établie, la Ville de Sherbrooke se doit de compléter les tronçons routiers qui permettront de consolider la desserte existante. À cet effet, les projets routiers privilégiés sont :

**La construction du boulevard René-Lévesque, entre le boulevard Bourque et la route 220,** redistribuera l'achalandage sur le réseau autoroutier (Bourque / King Ouest / Léger) en facilitant l'accès à l'A10-55.

**Le prolongement du boulevard Lionel-Groulx, tronçon nord vers l'autoroute 10.** Ce lien améliorera les liaisons nord-sud puisqu'aucun axe ne permet de se raccorder directement au réseau autoroutier entre l'autoroute 410 et la rivière Saint-François malgré la forte densité de la population dans ce secteur.

**Le prolongement du boulevard de Portland dans le parc industriel et son raccordement au boulevard René-Lévesque.** Ce prolongement éliminera une rupture de capacité dans un axe est-ouest important.

**La construction d'une voie de contournement dans la portion sud du territoire (A410).** La Ville de Sherbrooke favorise la construction de cette voie de contournement par le MTQ afin de réduire la circulation lourde et de transit dans cette partie du territoire.

**La reconfiguration du boulevard urbain (route 216) et la desserte du CHUS et du parc biomédical.** Les principaux impacts de la reconfiguration, par le MTQ, de la route 216 dans le secteur du CHUS seront de réduire substantiellement la circulation lourde et de transit. De plus, cet axe autoroutier sera un élément structurant et facilitera la mise en œuvre du parc biomédical.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Mettre en œuvre les recommandations et interventions du plan de transport de la Ville de Sherbrooke.

- Mettre en œuvre les projets de transport notamment inscrit au plan d'action du plan d'urbanisme.
- Mettre en œuvre le plan directeur d'embellissement du boulevard Bourque.
- Mettre en œuvre le plan directeur du boulevard René-Lévesque.
- Réaliser le concept de signalétique.
- Mettre en œuvre le plan de développement urbain King Ouest, entre les rues Aberdeen et du Dépôt.

Le plan d'urbanisme de la Ville de Sherbrooke de 1991 prévoyait le prolongement du boulevard Jacques-Cartier vers le nord par l'identification d'un tracé à la limite du parc du Bois-Beckett. Il n'est pas prévu, dans l'horizon 2005-2015, d'urbaniser les terrains au nord du parc.

Pour les fins du présent plan d'urbanisme, le tracé est retiré dans l'attente de pouvoir établir précisément la vocation future du territoire situé au nord du parc du Bois-Beckett et en fonction de laquelle la pertinence de prolonger le boulevard sera réévaluée.

## OBJECTIF 7.2

### Limiter la circulation des véhicules lourds au centre-ville et dans les milieux de vie

*Secteurs visés : Centre-ville, premières couronnes Est, Ouest et Nord, deuxièmes couronnes Est et Université, arrondissement de Lennoxville.*

La Ville de Sherbrooke doit assumer un rôle de coordination à l'égard de la mise en œuvre d'un réseau de camionnage municipal.

Diverses contraintes sont observées dont l'absence d'une voie de contournement au sud du territoire (A410), ce qui engendre une surcharge de camions dans le noyau urbain de l'arrondissement de Lennoxville et au centre-ville, la circulation lourde est permise sur l'ensemble des rues locales de l'arrondissement de Brompton, causant des nuisances au milieu résidentiel en termes de bruit et de sécurité, ainsi qu'une détérioration accélérée des infrastructures routières.

Les règles quant à la circulation lourde doivent donc être harmonisées sur l'ensemble du territoire.

## MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Réviser le plan de circulation lourde à l'échelle de la ville en fonction de la hiérarchie commerciale, des secteurs d'emplois et de la préservation de la qualité des milieux de vie.
- Favoriser et planifier la construction de la voie de contournement dans la portion sud du territoire (A410) de façon à limiter la circulation lourde.
- Promouvoir le transport intermodal en favorisant le maintien et le développement d'un réseau ferroviaire de base où le rail assumerait une plus grande part du transport des marchandises lourdes afin de soulager le réseau routier d'une part importante du trafic commercial.
- Mettre en œuvre le plan de transport des matières dangereuses.

## OBJECTIF 7.3

### Favoriser l'utilisation du réseau de transport collectif

*Secteurs visés : Ensemble du territoire.*

Le transport collectif desservant la municipalité est assuré par la Société de transport de Sherbrooke (STS). Elle offre un service de transport en commun de personnes par autobus, minibus et taxi collectif ainsi qu'aux personnes handicapées, ce qui permet à 6,5 millions de personnes de se déplacer annuellement. Le réseau d'autobus dessert plusieurs points d'intérêt tels que le centre-ville, les institutions d'enseignement et de soins de santé, les centres commerciaux, les équipements communautaires et récréatifs et les espaces verts majeurs.

La Ville de Sherbrooke compte trois centres d'échanges qui servent de terminus pour plusieurs circuits d'autobus et qui permettent de faire le relais d'un circuit à l'autre. Ces centres d'échanges sont : la station du dépôt (intersection King/Wellington), le carrefour de l'Estrie et l'Université de Sherbrooke.

Depuis 2004, la Ville de Sherbrooke en partenariat avec l'Université de Sherbrooke, a mis en œuvre un programme de gratuité pour les étudiants du campus. Les résultats parlent en faveur d'étendre cette politique aux autres institutions d'enseignement de la ville. Cette politique encourage l'utilisation du transport en commun et incite à chercher des solutions alternatives à l'aménagement de grands stationnements.





#### Desserte de transport collectif



La consolidation du réseau en regard des développements résidentiels, des secteurs d'emplois et des secteurs faisant l'objet d'initiatives de redéveloppement constitue le principal enjeu.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Consolider l'accès intermodal par transport collectif au centre-ville.
- Étendre l'expérience de la gratuité du transport collectif offert aux étudiants de l'Université de Sherbrooke à d'autres institutions d'enseignement et à d'autres lieux ayant un fort achalandage.
- Renforcer le réseau et promouvoir l'utilisation du transport en commun.

#### OBJECTIF 7.4

##### Développer un réseau piétonnier, cyclable et récréatif intégré aux milieux de vie et à l'environnement naturel

*Secteurs visés : Ensemble du territoire.*

Le réseau piétonnier inclut les trottoirs, les passages piétonniers et les sentiers pédestres. Bien qu'il y est une forte présence des éléments du réseau piétonnier dans les zones densément urbanisées, le plan de transport souligne les problématiques observées :

- Un sous-développement du réseau de trottoirs et du réseau de sentiers pédestres dans les arrondissements de Brompton, de Lennoxville et de Rock Forest – Saint Élie – Deauville.
- Des discontinuités du réseau de trottoirs dans certains nouveaux et anciens développements résidentiels, principalement le long des collectrices.
- Aucun trottoir dans certains secteurs scolaires.

Au total, la Ville de Sherbrooke possède un réseau cyclable de près de 170 km de long dont 44 % est asphalté ou bétonné. La Route verte, ce circuit provincial desservant la Ville de Sherbrooke, encercle le lac Magog, rejoint le lac Massawippi et remonte vers le nord en longeant les rivières Massawippi et Saint-François jusqu'à la rencontre de l'autoroute 55. Ce réseau provincial est complété par des pistes cyclables régionales appelées *Les Grandes Fourches*.

Les principales faiblesses observées concernent le manque d'embranchements secondaires entre le réseau local et régional, la mauvaise desserte des secteurs résidentiels et le manque d'emplacement pour la pratique du patin à roues alignées.



Réseau cyclable

En ce qui a trait au réseau récréatif (sentiers de motoneiges et de véhicules tout-terrain), la Ville de Sherbrooke ne possède aucune politique quant à la planification, l'implantation et la gestion de ces réseaux. Le plan d'urbanisme vise à assurer une gestion adéquate des réseaux récréatifs motorisés et à limiter les nuisances sur le voisinage.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Élaborer un plan directeur des réseaux récréatifs motorisés et non motorisés.
- Adopter une politique d'aménagement des trottoirs en fonction des déficiences relevées au plan de transport (corridors scolaires, sentiers pédestres, etc.).

## VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La caractérisation du territoire a mis en relief les éléments identitaires et structurants de la Ville de Sherbrooke. Son rôle de capitale régionale lui confère un avantage indéniable tant pour les fonctions économiques, la desserte structurante en équipements, commerces et services que pour la diversité des milieux de vie.

Considérant les forces vives entourant le développement des fonctions urbaines, Sherbrooke se doit de demeurer compétitive et innovante afin de renforcer sa position régionale.

**« Sherbrooke, une ville qui, au-delà de son rôle de centre régional de services, veut devenir le foyer de développement régional le plus dynamique au Québec en misant sur :**

- **Son caractère de ville universitaire;**
- **Une économie diversifiée, à forte valeur ajoutée;**
- **Un milieu de vie convivial;**
- **Un environnement naturel distinctif.**

**Sherbrooke, une ville partenaire du développement social et ouverte sur le monde »<sup>4</sup>.**

Considérant ces multiples enjeux, le plan d'urbanisme identifie sept grands défis auxquels s'ajoutent des objectifs et moyens de mise en œuvre bien spécifiques.

Le concept d'organisation spatiale est illustré selon ces six figures : *Zone prioritaire de développement et périmètre d'urbanisation, Milieux de vie – Collectivités homogènes, Secteurs d'emplois – Vocation commerciale, Secteur d'emplois – Vocation industrielle, Patrimoine paysager et naturel, Réseaux et projets de transport (figures présentées ci-après).*

<sup>4</sup> Sherbrooke 2005 / 2015, Vision de développement, orientations d'aménagement, plan d'action, 14 mars 2005.

## GESTION DE L'URBANISATION

En termes de gestion de l'urbanisation, la Ville de Sherbrooke possède suffisamment d'espaces vacants d'ici l'horizon 2016 pour accueillir de nouvelles fonctions urbaines de type résidentiel, commercial et industriel. Le plan d'urbanisme reprend les périmètres d'urbanisation du schéma d'aménagement où sont privilégiés les nouveaux projets de développement et la concentration des grands équipements. De plus, l'identification de zones prioritaires d'aménagement et de zones de réserves permettra d'assurer un développement cohérent du territoire et de planifier les services de transport collectif ainsi que les prolongements en infrastructures. La mise à niveau en cours de réalisation des infrastructures d'assainissement des eaux usées et d'approvisionnement en eau potable pour satisfaire la demande actuelle et future représente un défi très important pour la Ville de Sherbrooke. Cette mise à niveau aura des impacts positifs sur la qualité des cours d'eau de la municipalité, principalement pour les rivières Magog et Saint-François.

Ces objectifs de consolidation du périmètre urbain vise également à limiter l'extension résidentielle diffuse en zone rurale.

## PRÉSERVATION DE L'AUTHENTICITÉ, DE LA QUALITÉ ET DE LA DIVERSITÉ DES MILIEUX DE VIE

La Ville de Sherbrooke offre une diversité de milieux de vie de qualité (centre-ville, première couronne urbaine, deuxième couronne suburbaine, milieu riverain, noyaux urbains périphériques et zone rurale). Ces collectivités homogènes présentent des caractéristiques distinctives qui requièrent des mesures d'intervention adaptées à leur réalité.

Le plan d'urbanisme privilégie pour le centre-ville des actions qui favoriseront l'intensification de l'activité résidentielle afin de renforcer son dynamisme. La mixité des fonctions résidentielle, commerciale, d'affaires, institutionnelle, culturelle et récréative et la proximité des services en feront un lieu de résidence privilégié.

Outre certaines parties de son centre, Sherbrooke revêt un caractère patrimonial à plusieurs endroits du territoire. Ces quartiers et bâtiments d'intérêt doivent être protégés et valorisés. D'autres quartiers résidentiels plutôt défavorisés nécessitent des actions soutenues en termes d'accession à la propriété, de logements abordables et de revitalisation du cadre bâti.

Le potentiel de mise en valeur des quartiers universitaires des campus de Sherbrooke et Bishop's doit être valorisé en favorisant une meilleure synergie entre les pôles institutionnels et les activités environnantes. Des projets innovateurs alliant la recherche et le développement, les affaires, le quartier résidentiel et le cadre naturel rehausseront la qualité des milieux de vie.

La Ville de Sherbrooke compte également des centres urbains distinctifs en périphérie de son territoire. Les noyaux urbains des arrondissements de Lennoxville et de Brompton et des secteurs Deauville et Saint-Élie méritent une attention particulière.

#### **CONSOLIDATION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES, DE SERVICES ET INSTITUTIONNELLES**

La grande superficie du territoire et le fort dynamisme économique qui caractérise Sherbrooke ont favorisé l'établissement de nombreuses activités commerciales et de services. Pour éviter l'éparpillement de ces activités sur l'ensemble du territoire, le plan d'urbanisme établit une hiérarchisation de l'activité commerciale selon son rayonnement (régional, local ou de proximité). Ces pôles et tronçons commerciaux sont constitués principalement du centre-ville, du pôle régional A55/A410, de pôles municipaux établis sur le réseau artériel, de rues commerciales et de noyaux de quartier intégrés aux milieux de vie.

Parmi les mesures d'encadrement pour préserver le dynamisme et consolider la desserte commerciale, le plan d'urbanisme prévoit établir un projet intégré pour le centre-ville, concentrer l'activité régionale à l'intersection des axes autoroutiers A55/A410, revitaliser les rues commerciales de quartier et renforcer les activités de proximité à l'intérieur des noyaux de quartier.

Quant aux tronçons déstructurés, particulièrement situés aux entrées de la municipalité, le plan d'urbanisme encourage l'établissement d'une affectation (nouvelle vocation) compatible avec l'environnement immédiat. Une démarche concertée et de planification intégrée est privilégiée pour chacun des tronçons déstructurés.

#### **DYNAMISME, COMPLÉMENTARITÉ ET SPÉCIFICATION DES ESPACES INDUSTRIELS**

Le positionnement de Sherbrooke à titre de ville universitaire et de savoir s'appuie sur une diversité d'activités économiques et de multiples zones industrielles présentant une vocation distincte. Le renforcement et la spécification des pôles d'emplois

répartis sur l'ensemble du territoire constitue l'enjeu fondamental. Les principales actions visent :

- Le rayonnement des pôles institutionnels et industriels de recherche et développement (Parc biomédical, universités de Sherbrooke et Bishop's, Technoparc et secteurs vacants adjacents à ces pôles).
- La consolidation des secteurs industriels traditionnels accueillant des entreprises pouvant générer des nuisances sur l'environnement et l'amélioration de la desserte en infrastructures.
- La transformation de certains pôles industriels traditionnels, localisés dans un environnement exceptionnel, en secteurs industriels mixtes où les fonctions industrielle, d'affaires, culturelle, récréative et résidentielle y sont privilégiées en mixité. Les trois pôles visés se situent à proximité des universités en rives de la rivière Magog, du lac des Nations et de la rivière Massawippi.
- La requalification des secteurs déstructurés et des industries urbaines insérées à l'intérieur des milieux de vie. L'amélioration de l'intégration des activités industrielles ou la conversion de ces dernières à d'autres fins visent principalement à améliorer la qualité de vie dans certains quartiers résidentiels et du paysage.

#### **PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE AGRICOLE ET RURAL**

La couronne verte de la Ville de Sherbrooke se distingue en deux unités paysagères, soit le milieu rural mixte (agricole et forestier) et le milieu rural à dominance forestière. Les mesures privilégiées au plan d'urbanisme visent la reconnaissance, le développement et la diversification des activités agricoles et forestières. Entre autres, la détermination de dispositions de protection du couvert forestier et la réalisation d'un plan d'action favoriseront la mise en valeur de cette couronne champêtre.

#### **PRÉSERVATION DU PATRIMOINE PAYSAGER ET NATUREL**

La Ville de Sherbrooke compte plusieurs éléments qui contribuent à forger son identité et son image. Le relief ponctué de montagnes et de cours d'eau, la diversité des milieux de vie et l'exubérance de la végétation sur l'ensemble du territoire participent à la qualité de vie exceptionnelle de Sherbrooke. L'établissement de mesures d'encadrement par unité paysagère (centre-ville, noyau central de visibilité, paysage urbain, zone riveraine, milieu rural mixte et à dominance forestière, entrées de ville et parcours significatifs) permettra de préserver le patrimoine

paysager et naturel dans une perspective de développement durable des ressources.

### **CONSOLIDATION DE LA DESSERTE EN TRANSPORT**

Si la Ville de Sherbrooke connaît un dynamisme économique aussi important, c'est parce qu'elle peut compter sur un réseau de transport bien établi. Le plan d'urbanisme présente les projets qui permettront de consolider et d'optimiser cette desserte de transport. La planification du boulevard René-Lévesque, entre le boulevard Bourque et la route 220, le prolongement du boulevard Lionel-Groulx (tronçon nord vers l'autoroute 10) et la construction d'une voie de contournement dans la portion sud du territoire (A410) en sont quelques exemples. Outre la complétion du réseau routier, le plan d'urbanisme privilégie la consolidation du réseau de transport collectif en favorisant notamment le renforcement de l'accès intermodal au centre-ville. La révision du plan de circulation lourde à l'échelle de la municipalité en fonction de la hiérarchie commerciale, du positionnement des secteurs d'emplois et de la préservation de la quiétude des milieux de vie représente également une action prioritaire.

## FIGURE 2 – ZONE PRIORITAIRE DE DÉVELOPPEMENT ET PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

### FIGURE 3 – MILIEUX DE VIE – COLLECTIVITÉS HOMOGENES

## FIGURE 4 – SECTEURS D'EMPLOIS – VOCATION COMMERCIALE



## FIGURE 5 – SECTEURS D'EMPLOIS – VOCATION INDUSTRIELLE

## FIGURE 6 – PATRIMOINE PAYSAGER ET NATUREL

## FIGURE 7 – RÉSEAUX ET PROJETS DE TRANSPORT

## **PARTIE 3**

### LA STRATÉGIE DE MISE EN OEUVRE

## GRANDES AFFECTATIONS ET DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

L'article 83 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* stipule que le plan d'urbanisme doit comprendre les grandes affectations du sol et les densités de son occupation. Cette attribution permet d'orienter le développement du territoire par secteur, en indiquant les fonctions dominantes et l'intensité de l'occupation du sol qui y seront privilégiées au cours des prochaines années.

### Grandes affectations du sol

De façon générale, l'établissement des limites des affectations du sol a pris en considération la structuration urbaine selon les milieux de vie, les secteurs d'emplois et les unités paysagères. La spatialisation de ces éléments est illustrée à la figure 8 – *Affectations du sol et densités de son occupation*.

Le territoire de la Ville de Sherbrooke a été divisé en deux secteurs : celui situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et celui à l'extérieur. Le territoire compris à l'intérieur de la zone agricole décrétée demeure régi par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAAQ)*.

Les usages autorisés par aire d'affectation sont précisés ci-après et au tableau « Détermination des aires d'affectations, des classes d'usages permises et des classes d'usages permises sous certaines conditions ». Pour les classes d'usages permises sous certaines conditions, des notes particulières sont définies au plan d'urbanisme et/ou à la réglementation d'urbanisme pour encadrer les usages autorisés.

### Densités d'occupation du sol

L'approche préconisée pour la gestion de l'intensité de l'occupation du sol est d'attribuer une densité nette du sol pour la fonction habitation.

La gestion de la densité de l'occupation du sol repose sur quatre indicateurs, soit :

- le nombre de logements à l'hectare (pour les affectations autorisant l'habitation);
- la typologie d'habitation autorisée;
- le mode d'implantation des bâtiments (isolé, jumelé et en rangée);
- le nombre d'étages hors sol.

### Territoire situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation prioritaire :

D'emblée, le plan d'urbanisme exige que les bâtiments situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation soient entièrement desservis (égouts et aqueduc).

**Centre-ville (CV)** : il s'agit du secteur central de la ville. Cette affectation vise particulièrement le respect de la trame urbaine, la concentration d'établissements structurants de services administratifs, publics et institutionnels de même que l'intensification de la fonction résidentielle.

Les classes d'usages permises :

- Habitation trifamiliale;
- Habitation multifamiliale;
- Habitation collective;
- Commerce de détail et de services de proximité;
- Commerce de détail général;
- Service professionnel et spécialisé;
- Commerce d'hébergement et de restauration;
- Commerce de divertissement et activité récréotouristique;
- Industrie de prestige;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Récréative extensive et intensive;
- Service public.

La classe d'usages permise sous certaines conditions :

- Infrastructure et équipement.

Les indicateurs de la densité nette de l'occupation du sol :

- Densité : minimum de 80 logements / hectare net;
- Typologies d'habitations : trifamiliale et multifamiliale;
- Modes d'implantation des bâtiments : isolé, jumelé et en rangée.
- Nombre d'étages : entre 2 et 8 étages hors sol, en respect du gabarit du cadre bâti existant.

**Habitation de moyenne à forte densité (H1)** : ce secteur coïncide avec la 1<sup>re</sup> couronne résidentielle au centre-ville et certains secteurs plus denses localisés à proximité de fonctions et d'équipements structurants.

Les classes d'usages permises :

- Habitation multifamiliale (6 logements et plus);
- Habitation collective;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Commerce de détail et de services de proximité (note 2);
- Débit d'essence (note 10);
- Industrie légère (note 1);
- Service public (note 2).

Les indicateurs de la densité nette de l'occupation du sol :

- Densité : plus de 40 logements / hectare net;
- Typologies d'habitations : unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale;
- Modes d'implantation des bâtiments : isolé, jumelé et en rangée;
- Nombre d'étages : maximum de 8 étages hors sol.

**Habitation de faible à moyenne densité (H2) :** cette affectation correspond essentiellement aux milieux de vie localisés dans la 2<sup>e</sup> couronne du centre-ville.

Les classes d'usages permises :

- Habitation unifamiliale;
- Habitation bifamiliale;
- Habitation trifamiliale;
- Habitation multifamiliale (jusqu'à 8 logements);
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Conservation / Interprétation.

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Maison mobile (note 3);
- Habitation collective;
- Commerce de détail et de services de proximité (note 2);
- Commerce d'hébergement et de restauration (note 11);
- Débit d'essence (note 10);
- Industrie légère (note 1);
- Service public (note 2).

Les indicateurs de la densité nette de l'occupation du sol :

- Densité : entre 18 et 40 logements / hectare net;
- Typologies d'habitations : unifamiliale, bifamiliale et trifamiliale;
- Modes d'implantation des bâtiments : isolé, jumelé et en rangée;
- Maximum de 3 ½ étages hors sol.

**Commerciale et de services de quartier (C1) :** cette affectation se concentre de façon linéaire sur certains tronçons commerciaux de quartier, à l'intérieur des noyaux urbains ou de façon ponctuelle au sein des pôles de services de proximité (noyaux de quartier).

Les classes d'usages permises :

- Commerce de détail et de services de proximité;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Habitation bifamiliale (note 4);
- Habitation trifamiliale (note 4);
- Habitation multifamiliale (note 4);
- Habitation collective (note 4);
- Commerce de détail général (note 2);
- Service professionnel et spécialisé;
- Commerce d'hébergement et de restauration;
- Commerce de divertissement et activité récréotouristique;
- Débit d'essence;
- Service public (note 2).

**Commerciale et de services locale (C2) :** Cette affectation fait référence principalement aux centres commerciaux et aux artères commerciales ayant un rayonnement municipal.

Les classes d'usages permises :

- Commerce de détail et de services de proximité;
- Commerce de détail général;
- Service professionnel et spécialisé;
- Débit d'essence;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Service public.

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Habitation bifamiliale (note 4);
- Habitation trifamiliale (note 4);
- Habitation multifamiliale (note 4);
- Habitation collective (note 4);
- Commerce d'hébergement et de restauration;
- Commerce de divertissement et activité récréotouristique.

**Commerciale et de services régionale (C3)** : il s'agit des secteurs localisés essentiellement à l'entrée du territoire à l'intersection des réseaux autoroutiers (A55/A410) et le long d'importants tronçons routiers (R112). Le Plateau Saint-Joseph et les tronçons du boulevard Bourque et de la rue King sont particulièrement visés.

Les classes d'usages permises :

- Commerce de détail et de services de proximité;
- Service professionnel et spécialisé;
- Commerce d'hébergement et de restauration;
- Débit d'essence;
- Commerce artériel léger;
- Commerce de gros;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Commerce de détail général (note 12);
- Commerce de divertissement et activité récréotouristique.

**Commerciale et de services régionale lourde (C3)** : certains tronçons commerciaux accueillent des activités lourdes permettant de l'entreposage extérieur.

Les classes d'usages permises :

- Commerce de détail et de services de proximité;
- Débit d'essence;
- Service relié à l'automobile;
- Commerce artériel léger;
- Commerce de gros;
- Commerce lourd et activité para-industrielle;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Commerce de détail général (note 12);
- Commerce d'hébergement et de restauration.

**Multifonctionnelle – Secteur en transition (M1)** : certains tronçons commerciaux localisés particulièrement aux entrées de ville accueillent des commerces lourds qui engendrent des nuisances sur les milieux de vie environnants. Ces secteurs sont assujettis à un règlement sur les usages conditionnels.

Les classes d'usages permises :

- Habitation unifamiliale;

- Habitation bifamiliale;
- Habitation trifamiliale;
- Habitation multifamiliale;
- Débit d'essence;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Commerce de détail et de services de proximité (note 2);
- Commerce de détail général (note 1);
- Commerce d'hébergement et de restauration (note 1);
- Service relié à l'automobile (note 1);
- Commerce artériel léger (note 1);
- Commerce de gros (note 1);
- Commerce lourd et activité para-industrielle (note 1);
- Industrie de prestige (note 1);
- Industrie légère (note 1).

**Institutionnelle de recherche et développement (I1)** : cette affectation concerne le Parc bio-médical et les pôles universitaires (Sherbrooke et Bishop's).

Les classes d'usages permises :

- Service professionnel et spécialisé;
- Industrie de prestige;
- Industrie légère;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Service public.

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Habitation collective (note 5).

**Industrielle de haute technologie, de recherche et développement (I2)** : il s'agit du Technoparc et des secteurs vacants localisés à proximité des pôles institutionnels de recherche et développement.

Les classes d'usages permises :

- Service professionnel et spécialisé;
- Industrie de prestige;
- Industrie légère;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Service public.

La classe d'usages permise sous certaines conditions :

- Habitation collective (note 5).

**Industrielle mixte (I3) :** Cette affectation couvre certains secteurs industriels traditionnels à convertir où une diversité de fonctions compatibles est plutôt privilégiée.

Les classes d'usages permises :

- Habitation bifamiliale;
- Habitation trifamiliale;
- Habitation multifamiliale;
- Commerce de détail et de services de proximité;
- Service professionnel et spécialisé;
- Industrie de prestige;
- Industrie légère
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Habitation collective;
- Commerce de détail général (note 2);
- Commerce d'hébergement et de restauration;
- Commerce de divertissement et activité récréotouristique;
- Service public (note 2).

**Industrielle légère (I4) :** il s'agit de secteurs industriels traditionnels répartis sur l'ensemble du territoire qui accueillent des industries légères.

Les classes d'usages permises :

- Commerce de gros;
- Commerce lourd et activité para-industrielle;
- Industrie de prestige;
- Industrie légère.

La classe d'usages permise sous certaines conditions :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

**Industrielle lourde (I5) :** il s'agit de secteurs industriels traditionnels répartis sur l'ensemble du territoire qui accueillent des industries légères.

Les classes d'usages permises :

- Commerce de gros;
- Commerce lourd et activité para-industrielle;
- Industrie de prestige;
- Industrie légère;
- Industrie lourde;
- Industrie des déchets et des matières recyclables.

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Infrastructure et équipement.

**Institutionnelle locale (P1) :** il s'agit de secteurs où sont implantés des équipements institutionnels structurants à l'échelle municipale mais établis hors du centre-ville. Parmi ceux-ci figurent les établissements de santé et scolaires tels que les collèges et les écoles secondaires.

Les classes d'usages permises :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Service public.

La classe d'usages complémentaires permise :

- Aucune.

**Espace vert et de récréation (P2) :** Les parcs, espaces verts et réseaux récréatifs structurants à l'échelle municipale et régionale sont ciblés.

Les classes d'usages permises :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Conservation / Interprétation.

La classe d'usages permise sous certaines conditions :

- Service public (note 2).



**Territoire situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, dont une partie est assujettie à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles :**

**Agricole (A) :** cette affectation est vouée essentiellement à l'activité agricole.

Les classes d'usages permises :

- Industrie extractive;
- Infrastructure et équipement;
- Culture;
- Élevage;
- Élevage en réclusion;
- Foresterie;
- Conservation / Interprétation.

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Habitation unifamiliale (note 6);
- Maison mobile (note 3);
- Commerce de détail et de services de proximité (note 7);
- Commerce d'hébergement et de restauration (note 7);
- Commerce de divertissement et activité récréotouristique (note 7);
- Parc, terrain de jeux et espace naturel (note 7);
- Service public (note 7).

**Forestière-1 (en zone agricole permanente) :** cette affectation est vouée principalement à la foresterie et à l'agriculture dont le territoire fait entièrement partie de la zone agricole permanente.

Les classes d'usages permises :

- Industrie extractive;
- Infrastructure et équipement;
- Culture;
- Élevage;
- Élevage en réclusion;
- Foresterie;
- Conservation / Interprétation.

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Habitation unifamiliale (note 6);
- Maison mobile (note 3);
- Commerce de détail et de services de proximité (note 7);
- Commerce d'hébergement et de restauration (note 7);

- Commerce de divertissement et activité récréotouristique (note 7);
- Parc, terrain de jeux et espace naturel (note 7);
- Service public (note 7).

**Forestière-2 (extérieur à la zone agricole permanente) :** cette affectation est vouée surtout à la foresterie et à des activités récréatives structurées en fonction du milieu naturel. Le territoire est situé à l'extérieur de la zone agricole permanente et du périmètre d'urbanisation.

Les classes d'usages permises :

- Industrie extractive;
- Infrastructure et équipement;
- Culture;
- Élevage;
- Foresterie;
- Conservation / Interprétation.

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Habitation unifamiliale (note 9);
- Maison mobile (note 3);
- Commerce de détail et de services de proximité (note 8);
- Commerce d'hébergement et de restauration (note 8);
- Commerce de divertissement et activité récréotouristique (note 8);
- Parc, terrain de jeux et espace naturel (note 8);
- Service public (note 8).

**Rurale (Ru) :** cette affectation constitue principalement une zone tampon entre les affectations urbaine et agricole. Le territoire est situé à l'extérieur de la zone agricole permanente et du périmètre d'urbanisation.

Les classes d'usages permises :

- Industrie extractive;
- Infrastructure et équipement;
- Culture;
- Élevage;
- Foresterie;
- Conservation / Interprétation.

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Habitation unifamiliale (note 9);
- Maison mobile (note 3);

- Commerce de détail et de services de proximité (note 8);
- Commerce d'hébergement et de restauration (note 8);
- Commerce de divertissement et activité récréotouristique (note 8);
- Parc, terrain de jeux et espace naturel (note 8);
- Service public (note 8).

Intégrer le tableau « Détermination des aires d'affectation, des usages permis et des usages permis sous certaines conditions »

**NOTES PARTICULIÈRES DES CLASSES  
D'USAGES PERMISES SOUS CERTAINES  
CONDITIONS AU PLAN D'URBANISME**

- 1 Usage permis selon le *Règlement sur les usages conditionnels* (industrie sans incidence environnementale, amélioration de l'intégration des usages industriels à l'environnement immédiat, etc.).
- 2 Usage permis selon une superficie maximale de plancher déterminée à la réglementation d'urbanisme.
- 3 Usage permis à l'intérieur des parcs de maisons mobiles existants.
- 4 Usage permis à l'étage afin d'assurer la continuité commerciale au rez-de-chaussée des bâtiments.
- 5 Usage complémentaire à l'activité principale institutionnelle (logements étudiants, etc.).
- 6 Usage autorisé selon la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.
- 7 Usage relié à l'activité principale (table champêtre, kiosque de vente, gîte du passant, parc et espace vert, etc.) et assujetti aux autorisations requises par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.
- 8 Usage relié à l'activité principale (table champêtre, kiosque de vente, parc et espace vert, etc.).
- 9 Construction résidentielle uniquement en bordure des rues existantes; ailleurs, prescrire une surface minimale de terrain variant entre 3 000 et 5 000 mètres carrés.
- 10 Usage permis aux intersections stratégiques et complémentaire à l'activité commerciale de proximité.
- 11 Usage « Gîte du passant » autorisé à l'intérieur des aires patrimoniales, en bordure d'une rivière, à l'intérieur d'un bâtiment d'intérêt architectural.
- 12 Usage permis selon une superficie minimale de plancher pour un établissement commercial isolé ou selon une aire au sol de bâtiment minimale pour les centres commerciaux.

## FIGURE 8 – AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS DE SON OCCUPATION

## SECTEURS D'INTERVENTION PARTICULIÈRE ET DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE

Les secteurs particuliers d'aménagement et de développement représentent des secteurs stratégiques en regard des orientations prônées par le présent plan d'urbanisme. Ils présentent une problématique particulière qui nécessite une planification approfondie et précise. Celle-ci implique une analyse plus détaillée du milieu afin de dégager des moyens de mise en œuvre qui s'y rattachent spécifiquement.

### Secteurs d'intervention particulière et de planification détaillée :

- *Projet « Centre-ville ».*
- *Quartiers universitaires des campus de Sherbrooke et Bishop's.*
- *Noyaux urbains périphériques des arrondissements de Lennoxville et de Brompton et des secteurs Deauville, Saint-Élie et Vieux Rock Forest.*
- *Pôles commerciaux municipaux.*
- *Pôles industriels de recherche et développement.*
- *Secteurs industriels mixtes.*
- *Secteurs déstructurés.*

### PROJET « CENTRE-VILLE »

Le centre-ville constitue à la fois un milieu de vie et un secteur économique par la diversité des activités que l'on y retrouve. La Ville de Sherbrooke privilégie la mise en œuvre d'un projet intégré de mise en valeur du centre-ville. Diverses actions d'aménagement et de développement permettront d'optimiser son dynamisme.

#### OBJECTIFS ET BALISES D'AMÉNAGEMENT

- Mettre en œuvre un « Projet intégré de centre-ville » déterminant les stratégies et les priorités d'intervention (PPU, plan d'aménagement, encadrement réglementaire, incitatif technique et financier, etc.).

- Maintenir et renforcer la mixité des activités et concentrer l'implantation des institutions et des équipements culturels ainsi que des services professionnels et de bureaux par le biais d'un zonage de contingentement.
- Adopter une politique d'habitation privilégiant la création d'une diversité des produits résidentiels offerts aux différentes classes socio-économiques et différentes formes de ménages (personne âgée, personne à faible revenu, étudiant, artiste, etc.) :
  - Favoriser l'implantation de projets résidentiels de moyenne et forte densité.
  - Accroître les possibilités d'accès à la propriété et à son maintien (mise en œuvre de programmes particuliers).
  - Favoriser l'inclusion de logements abordables dans les projets impliquant des opérations de construction, de conversion ou de recyclage (logement social, coopérative d'habitation, etc.).
- Poursuivre l'opération de revitalisation commerciale et de design urbain.
- Optimiser les dispositions réglementaires et les moyens incitatifs quant à la gestion de l'affichage.
- Effectuer une étude réglementaire identifiant les stratégies de gestion du stationnement selon les secteurs plus problématiques tels que le centre-ville, les pôles et corridors commerciaux artériels, les rues commerciales de quartier, etc.
- Mettre en œuvre un programme d'enfouissement du réseau électrique à l'intérieur des secteurs et corridors commerciaux d'ambiance et de grande visibilité.
- Mettre en œuvre le plan de développement du secteur King Est, Saint-François et Bowen.

## QUARTIERS ENVIRONNANTS DES CAMPUS UNIVERSITAIRES DES UNIVERSITÉS DE SHERBROOKE ET BISHOP'S

Les quartiers universitaires des campus des universités de Sherbrooke et Bishop's présentent un potentiel de consolidation et de développement des activités résidentielles, commerciales, culturelles, récréotouristiques et d'affaires. Le plan d'urbanisme préconise l'élaboration de mesures particulières afin de mettre en valeur le caractère et le cachet distinctif de ces secteurs.

### OBJECTIFS ET BALISES D'AMÉNAGEMENT

- Élaborer et mettre en œuvre un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le quartier universitaire de Sherbrooke de façon à :
  - Consolider et développer les activités connexes au secteur universitaire de Sherbrooke et de support aux usagers du quartier (développer le quartier latin autour du tronçon commercial de quartier de la rue Galt, renforcer la desserte commerciale et de services, offrir des services spécialisés et adaptés à la clientèle étudiante, etc.).
  - Encourager la production de projets architecturaux et d'aménagement novateurs et intégrés (signature distinctive, promenade aménagée, signalisation, plantations, etc.).
  - Favoriser l'intégration des espaces naturels et récréatifs à proximité du campus principal (Mont-Bellevue, rivière Magog, réseau récréatif).
  - Promouvoir le développement d'un secteur industriel mixte en bordure de la rivière Magog.
- Élaborer et mettre en œuvre un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le noyau urbain de l'arrondissement de Lennoxville en tenant compte de l'intégration à l'université Bishop's.
  - Mettre en œuvre l'étude de mise en valeur de la route 108, de l'université Bishop's à la rue Queen.

- Développer et encadrer les modes d'insertion et de gestion des logements étudiants dans les quartiers résidentiels adjacents aux pôles universitaires.

## NOYAUX URBAINS PÉRIPHÉRIQUES

Pour préserver le caractère de centre de services des noyaux urbains des arrondissements de Lennoxville et de Brompton et des secteurs Deauville et Saint-Élie, le plan d'urbanisme favorise l'élaboration de programmes particuliers d'urbanisme (PPU) pour chacun de ces noyaux d'intérêt.

### OBJECTIFS ET BALISES D'AMÉNAGEMENT

- Élaborer et mettre en œuvre pour les pôles de services un programme particulier d'urbanisme (PPU).
- Maintenir la mixité des activités résidentielle, commerciale et de services à vocation locale et établir une superficie de plancher maximale par local commercial selon les caractéristiques de chacun des pôles.
- Assurer une meilleure gestion des usages de manière à restreindre les activités nuisibles dans les milieux de vie.
  - Préserver et mettre en valeur les bâtiments d'intérêt patrimonial.
  - Sensibiliser et informer les commerçants sur la nécessité de préserver les qualités du cadre bâti d'intérêt et de bien y intégrer les projets d'affichage.
  - Favoriser l'aménagement des domaines privé et public et l'enfouissement des fils électriques.
  - Élaborer des pistes de stratégies pour l'amélioration de la gestion des stationnements.
- Établir les objectifs et critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour les noyaux urbains des arrondissements de Lennoxville, de Brompton, du vieux Rock Forest et de Saint-Élie.

## PÔLES COMMERCIAUX À VOCATION MUNICIPALE

Certains centres commerciaux de première génération (Les Galeries Quatre-Saisons, Les Terrasses Rock Forest et Les Promenades King) établis sur le territoire de la municipalité présentent un potentiel de consolidation des activités. La présence de grandes superficies de stationnement constitue notamment une opportunité d'optimiser l'occupation du sol et de diversifier les activités. Par ailleurs, le redéveloppement commercial de l'intersection des rues King Ouest et Jacques-Cartier est prévu à court terme. Le plan d'urbanisme vise ainsi à améliorer l'intégration de ces pôles commerciaux à vocation municipale dans la trame urbaine environnante.

### OBJECTIFS ET BALISES D'AMÉNAGEMENT

- Élaborer et mettre en œuvre une planification, en concertation avec les acteurs et le milieu, par pôle commercial afin de mettre en œuvre les recommandations suivantes :
  - Favoriser l'établissement d'une mixité d'activités (résidentielle, commerciale et de services, communautaire, récréative) de manière à optimiser l'occupation des terrains sous-occupés dans certains pôles.
  - Optimiser l'encadrement urbain des pôles commerciaux en favorisant l'implantation de bâtiments près de la rue, la qualité de la production architecturale et l'aménagement des domaines publics et privés.
  - Élaborer et mettre en œuvre un programme de revitalisation commerciale et de design urbain.
  - Mettre en œuvre le plan directeur d'embellissement du boulevard Bourque.
  - Encadrer le redéveloppement commercial de l'intersection des axes King Ouest et Jacques-Cartier à l'aide du règlement sur les PIIA.

## PÔLES INDUSTRIELS DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Considérant le rayonnement des grandes universités établies dans la Ville de Sherbrooke et le potentiel d'extension des activités liées à la haute technologie et à la recherche, il est de l'intérêt de la municipalité d'établir une vision concertée de l'aménagement du territoire et de tisser un partenariat privilégié avec les divers acteurs économiques et institutionnels.

### OBJECTIFS ET BALISES D'AMÉNAGEMENT

- Doter les pôles institutionnels de recherche et développement de plans directeurs concertés avec la Ville de Sherbrooke.
- Planifier et encadrer le développement de ces pôles en relation avec le voisinage (normes architecturales et d'aménagement, PIIA, etc.).

## PÔLES INDUSTRIELS MIXTES

Trois principaux secteurs industriels traditionnels présentent un potentiel de diversification des activités économiques. Il s'agit du secteur de la rue du Pacifique, du secteur de la rue Roy et du secteur de la rue Mallory localisé dans l'arrondissement de Lennoxville. Par leur localisation stratégique à proximité d'institutions structurantes et de cours d'eau principaux, ces espaces industriels requièrent une attention particulière.

### OBJECTIFS ET BALISES D'AMÉNAGEMENT

- Élaborer et mettre en œuvre un programme particulier d'urbanisme (PPU) par secteur d'emplois mixtes de façon à
  - Autoriser, en mixité, les fonctions industrielle légère, d'affaires, commerciale, de services, récréotouristique et résidentielle en complémentarité avec les pôles universitaires.
  - Optimiser l'occupation des terrains.
  - Assurer l'intégration des fonctions et des aménagements à la trame urbaine environnante et au patrimoine paysager,



naturel et bâti par l'application notamment de règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

- Instaurer des mécanismes de partenariat entre les divers acteurs économiques et de planification du territoire pour favoriser le redéveloppement des secteurs industriels mixtes.
- Profiter des opérations de redéveloppement pour requalifier le milieu riverain à des fins communautaires.
- Mettre en œuvre la planification de la partie est et sud du lac des Nations, entre les rues King Ouest et Galt Ouest, Belvédère Sud, du Pacifique jusqu'au Champ des buttes.

## SECTEURS DÉSTRUCTURÉS

Certains secteurs commerciaux et industriels déstructurés requièrent également des exercices de requalification. La transformation de ces pôles ou tronçons de rues nécessite une vision précise du redéveloppement souhaité. Pour dynamiser les activités économiques et favoriser la réussite de tels changements, la Ville de Sherbrooke établira un partenariat avec les acteurs du milieu.

### OBJECTIFS ET BALISES D'AMÉNAGEMENT

- Donner une affectation aux secteurs industriels déstructurés compatible à leur environnement immédiat.
- Caractériser et évaluer le dynamisme des industries insérées dans la trame urbaine et identifier les stratégies de requalification, s'il y a lieu, de façon à assurer une meilleure compatibilité des usages.
- Dans un objectif de rentabilisation des équipements et des infrastructures industriels de qualité, restreindre les usages autorisés à des usages compatibles avec la fonction résidentielle qui ne génèrent aucune nuisance sur l'environnement et déterminer des dispositions réglementaires adéquates (qualité architecturale, zone tampon, aucun entreposage extérieur, etc.).
- Évaluer les opportunités quant à la relocalisation des cours de triage du centre-ville et identifier des mesures d'atténuation des nuisances afin d'améliorer l'interface entre les fonctions ferroviaire et urbaine.

## CADRE DE GESTION DE L'UTILISATION DU SOL

Dispositions réglementaires à intégrer à l'intérieur des outils de contrôle de gestion du sol :

### Zones prioritaires et de réserves :

- Assujettir les zones prioritaires et zones de réserve de développement au dépôt d'un plan d'ensemble.
- Analyser les projets de développement en regard du prolongement des services municipaux, de leur qualité et intégration ainsi que de leur capacité à favoriser le transport en commun.

### Zone rurale :

- Autoriser, en zone rurale, la construction résidentielle uniquement en bordure des rues publiques existantes.
- Prescrire une surface minimale de terrain variant entre 3 000 et 5 000 mètres carrés.

### Centre-ville :

- Maintenir et renforcer la mixité des activités et concentrer l'implantation des institutions et des équipements culturels ainsi que des services professionnels et de bureaux par le biais d'un zonage de contingentement.
- Optimiser les dispositions réglementaires et les moyens incitatifs quant à la gestion de l'affichage.

### Milieux de vie :

- Préciser les objectifs et critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour les noyaux urbains des arrondissements de Lennoxville et de Brompton et du secteur du Vieux Rock Forest et de Saint-Élie.
- Encadrer la conversion des établissements religieux et scolaires en exigeant, dans le cadre d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), une étude d'impact sur la valeur patrimoniale et la préservation des caractéristiques architecturales.
- Préciser les dispositions normatives d'encadrement pour les secteurs suburbains homogènes (deuxième couronne) et les milieux riverains afin d'assurer notamment l'intégration

architecturale des nouvelles insertions ou nouveaux développements.

- Développer et encadrer les modes d'insertion et de gestion des logements étudiants dans les quartiers résidentiels adjacents aux pôles universitaires.

### Noyaux urbains périphériques

- Maintenir la mixité des activités résidentielle, commerciale et de services à vocation locale et établir une superficie de plancher maximale par local commercial selon les caractéristiques de chacun des pôles.
- Assurer une meilleure gestion des usages de manière à restreindre les activités nuisibles dans les milieux de vie.
  - Élaborer des pistes de stratégies pour l'amélioration de la gestion des stationnements.

### Activité commerciale régionale à l'entrée du territoire :

- Soigner la vitrine commerciale aux abords du réseau routier par l'application d'un PIIA afin de favoriser un environnement de qualité et de prestige.
- Maintenir la concentration d'activités commerciales à rayonnement régional et établir une superficie minimale de plancher des bâtiments.
- Apporter une attention particulière à la qualité et à l'intégration de l'affichage ainsi qu'à l'embellissement des domaines privés et publics (plantation d'arbres et autres).

### Rue commerciale de quartier :

- Maintenir la mixité commerciale, de service, institutionnelle, récréative, culturelle et résidentielle le long des tronçons commerciaux et assurer la continuité commerciale au rez-de-chaussée des bâtiments.
- Établir une superficie maximale de plancher des bâtiments commerciaux et de services et moderniser la gestion du stationnement public sur l'espace privé.

### Extension de l'activité commerciale :

- Limiter l'établissement d'activités de commerces et de services à l'intérieur des résidences de manière à :

- Limiter l'activité commerciale et de services aux habitations unifamiliales et selon un nombre de personnes restreint qui occupent la résidence.
- Maintenir l'aspect résidentiel du bâtiment et limiter l'affichage à un panneau sur le mur.
- Limiter la superficie de plancher pour la pratique de l'activité commerciale et de services.
- Préciser le type de services permis à la réglementation en tenant compte du type d'usages et de l'achalandage produit.

#### **Artère à prédominance résidentielle :**

- Privilégier en priorité le développement de l'activité résidentielle le long des artères à prédominance résidentielle.
- Autoriser l'activité commerciale et de services en priorité aux intersections stratégiques et établir une superficie de plancher maximale par local commercial.
- Restreindre les activités nuisibles dans les milieux de vie par le biais d'un zonage de contingentement.

#### **Tronçons commerciaux déstructurés**

- Déterminer une affectation de transition « Multifonctionnelle » et élaborer un règlement sur les usages conditionnels afin de restreindre les usages nuisibles et d'améliorer le paysage.

#### **Pôles institutionnels et industriels de recherche et développement :**

- Doter les pôles institutionnels de recherche et développement de plans directeurs concertés avec la Ville de Sherbrooke.
- Planifier et encadrer le développement de ces pôles en relation avec le voisinage (normes architecturales et d'aménagement, PIIA, etc.).

#### **Secteurs industriels mixtes**

- Autoriser, en mixité, les fonctions industrielle légère, d'affaires, commerciale, de services, récréotouristique et résidentielle en complémentarité avec les pôles universitaires.

#### **Secteur industriel traditionnel**

- Assujettir la propriété Gene-H.-Kruger au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) dans l'éventualité de la cessation des activités existantes ou d'une opération cadastrale.

#### **Industries urbaines**

- Dans un objectif de rentabilisation des équipements et des infrastructures industriels de qualité, restreindre les usages autorisés à des usages compatibles avec la fonction résidentielle qui ne génèrent aucune nuisance sur l'environnement et déterminer des dispositions réglementaires adéquates (qualité architecturale, zone tampon, aucun entreposage extérieur, etc.).

#### **Zone agricole mixte et à dominance forestière**

- Intégrer l'activité agricole à la vie urbaine par certaines actions qui favoriseront le rapprochement ville-campagne : séjour à la ferme, identification des établissements, vente sur place et commercialisation sur les marchés de la ville (exemple du projet de marché public dans l'ancienne gare du CP).
- Établir des normes d'intervention adaptées au type de milieu à protéger, par exemples :
  - Définir les limites acceptables au reboisement et aux coupes à blanc en accord avec les syndicats forestiers et l'Agence de la forêt privée de l'Estrie.
  - Contrôler la superficie totale de la zone de coupe et l'intensité de la coupe (proportion ou pourcentage d'arbres d'une forêt qui peut être récoltée lors d'une même intervention annuelle et sur une rotation de 10 ans ou plus).
  - Contrôler les méthodes de coupes utilisées afin de conserver le couvert homogène et protéger les milieux plus sensibles (ex. : cours d'eau, abords des routes, aires fauniques).
  - Exiger le dépôt d'un plan de gestion (prescription sylvicole) pour les coupes commerciales et de traitement.
  - Prévoir d'autres mesures accessoires pour la protection du couvert forestier (PIIA, PAE, etc.).

## CADRE DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

Cette section du plan d'urbanisme fait part des dispositions particulières en regard des territoires de contraintes naturelles et anthropiques.

Le plan d'urbanisme et la réglementation d'urbanisme de Sherbrooke intègrent les dispositions particulières suivantes du schéma d'aménagement de la Ville de Sherbrooke :

### *Contraintes d'origine naturelle :*

- Dispositions relatives aux zones de protection des rives, du littoral et des plaines inondables.
- Dispositions relatives aux zones d'embacles.
- Dispositions relatives aux zones humides.
- Dispositions relatives aux zones d'érosion et de ravinement.
- Dispositions relatives aux boisés et aux zones d'intérêt écologique.

### *Contraintes anthropiques :*

- Dispositions relatives au réseau routier et autoroutier.
- Dispositions relatives au réseau ferroviaire.
- Dispositions relatives aux carrières, sablières et gravières.
- Dispositions relatives aux terrains contaminés.
- Dispositions relatives aux lieux d'enfouissement.
- Dispositions relatives aux dépôts de neiges usées.
- Dispositions relatives aux stations d'épuration des eaux usées.
- Dispositions relatives aux sites de récupération de déchets dangereux.
- Dispositions relatives aux sites d'entreposages et de traitement des boues.
- Dispositions relatives aux cours de ferrailles.
- Dispositions relatives aux carcasses de véhicules.
- Dispositions relatives aux dépotoirs désaffectés.

- Dispositions relatives aux ouvrages de captage d'eau souterraine.
- Dispositions relatives aux postes de transformation électrique.
- Dispositions relatives à l'agriculture.
- Dispositions relatives à la pollution visuelle.

## PLAN D'ACTION

Le plan d'action ci-après est un guide permettant aux autorités municipales et aux différents intervenants publics et privés de mettre en œuvre les orientations qui sont présentées dans le présent plan d'urbanisme. Les actions sont regroupées selon trois catégories : les projets d'aménagement et de développement, les programmes et les études particulières. L'échéancier court correspond à 0 à 3 ans, moyen : 3 à 5 ans et long : 5 ans et plus. Le plan d'action est indicatif et il ne crée aucune obligation quant à la réalisation des projets.

	INTERVENANTS	ÉCHÉANCIER		
		Court	Moyen	Long
<b>PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b>				
Mettre en œuvre un « Projet intégré de centre-ville ».	Ville de Sherbrooke, partenaires privés	•	•	•
Identifier une stratégie de développement des terrains non utilisés et de redéveloppement des terrains sous-utilisés en périmètre urbain afin d'optimiser le potentiel d'occupation du sol.	Ville de Sherbrooke, partenaires privés		•	
Élaborer et mettre en œuvre pour les noyaux urbains des arrondissements de Lennoxville et de Brompton et des secteurs de Deauville, Saint-Élie et du Vieux Rock Forest un programme particulier d'urbanisme (PPU). Établir les objectifs et critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour les noyaux urbains des arrondissements de Lennoxville et de Brompton, du secteur du Vieux Rock Forest ainsi que Saint-Élie.	Ville de Sherbrooke, partenaires privés	•	•	
Élaborer et mettre en œuvre un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le quartier latin de Sherbrooke.	Ville de Sherbrooke, partenaires publics et privés		•	
Élaborer et mettre en œuvre une planification, en concertation avec les acteurs et le milieu, par pôle commercial municipal.	Ville de Sherbrooke, partenaires privés		•	•
Créer une adresse de prestige « Lac-des-Nations » et distinguer le tronçon King Ouest, entre le pont Montcalm et Jacques-Cartier, par des aménagements particuliers.	Ville de Sherbrooke, partenaires privés	•	•	
Favoriser la réalisation de plans directeurs concertés avec la Ville de Sherbrooke et les pôles institutionnels de recherche et de développement.	Institutions et Ville de Sherbrooke	•	•	
Élaborer un programme particulier d'urbanisme (PPU) visant à identifier les actions et mesures d'encadrement requises pour supporter la transformation des secteurs déstructurés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wellington Sud, d'Aberdeen au pôle de Lennoxville;</li> <li>- King Est, à l'est de Raby;</li> <li>- boulevard Bourque à l'ouest de Kennedy.</li> </ul>	Ville de Sherbrooke, partenaires publics et privés		•	•

	INTERVENANTS	ÉCHÉANCIER		
		Court	Moyen	Long

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT				
Caractériser et évaluer le dynamisme des industries insérées dans la trame urbaine et identifier les stratégies de requalification de façon à assurer une meilleure gestion des usages et restreindre les nuisances dans les milieux de vie.	Ville de Sherbrooke, partenaires publics et privés		•	
Tenir un forum sur le développement des activités agricoles et forestières ainsi que sur la revalorisation de la zone rurale.	Ville de Sherbrooke, partenaires publics et privés	•		
Caractériser le milieu agricole et forestier afin d'identifier les secteurs non actifs et de réintroduire l'activité rurale (art. 59, LPTAAQ).	Ville de Sherbrooke, partenaires publics et privés	•		

POLITIQUE ET PROGRAMME				
Adopter une politique d'habitation privilégiant la création d'une diversité des produits résidentiels et leur accessibilité offerts aux différentes classes socio-économiques et différentes formes de ménages (personne âgée, personne à faible revenu, étudiant, artiste, etc.).	Ville de Sherbrooke, partenaires publics et privés		•	
Élaborer et mettre en œuvre un programme d'entretien de la forêt urbaine et de plantation d'arbres.	Ville de Sherbrooke		•	
Mettre en œuvre des stratégies de revitalisation urbaine intégrée applicables aux zones de forte et très forte défavorisation matérielle et sociale.	Ville de Sherbrooke, partenaires publics et privés	•	•	•
Évaluer l'intérêt de mettre en application un code du logement	Ville de Sherbrooke	•	•	
Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs.	Ville de Sherbrooke, partenaires privés	•		
Mettre en œuvre les plans directeurs du parc Jacques-Cartier, du parc du Mont-Bellevue et du parc de la plage municipale de Deauville.	Ville de Sherbrooke	•	•	
Élaborer un plan directeur pour la rivière Saint-François.	Ville de Sherbrooke, partenaires privés		•	•
Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des équipements culturels et réaliser les recommandations de la politique culturelle.	Ville de Sherbrooke	•	•	
Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des équipements sportifs et récréatifs	Ville de Sherbrooke		•	•
Poursuivre l'opération de revitalisation commerciale du centre-ville et de design urbain.	Ville de Sherbrooke, partenaires privés	•	•	•
Élaborer et mettre en œuvre un programme de revitalisation des rues commerciales de quartier.	Ville de Sherbrooke, partenaires privés		•	
Évaluer la faisabilité et mettre en œuvre un programme d'enfouissement du réseau électrique à l'intérieur des secteurs et corridors commerciaux de grande visibilité.	Ville de Sherbrooke, partenaires privés	•	•	•

	INTERVENANTS	ÉCHÉANCIER		
		Court	Moyen	Long
<b>POLITIQUE ET PROGRAMME</b>				
Maintenir notre participation aux programmes de rénovation Québec et accès logis.	Ville de Sherbrooke	•	•	•
Mettre en œuvre les recommandations de la politique sur la pollution lumineuse (cadre réglementaire).	Ville de Sherbrooke, partenaires privés	•	•	•
Mettre en œuvre un programme récurrent d'infrastructures pour desservir les terrains vacants non desservis dans les secteurs industriels dynamiques.	Ville de Sherbrooke	•	•	
Évaluer les opportunités quant à la relocalisation des cours de triage du centre-ville et identifier des mesures d'atténuation des nuisances afin d'améliorer l'interface entre les fonctions ferroviaire et urbaine.	Ville de Sherbrooke, partenaires privés		•	•
Mettre en œuvre les recommandations et interventions du plan de transport de la Ville de Sherbrooke. Mettre en œuvre les projets de transport notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- construction du boulevard René-Lévesque (entre le boulevard Bourque et la route 220);</li> <li>- prolongement du boulevard Lionel-Groulx (tronçon au nord vers l'autoroute 10);</li> <li>- prolongement du boulevard de Portland dans le parc industriel et son raccordement au boulevard René-Lévesque;</li> <li>- construction d'une voie de contournement dans la portion sud du territoire (prolongement de l'autoroute 410);</li> <li>- reconfiguration du boulevard urbain (route 216) et la desserte du CHUS, et du parc industriel de la santé;</li> <li>- prolongement du boulevard de Jacques-Cartier vers le nord.</li> </ul>	Ville de Sherbrooke, partenaires privés	•	•	•
Mettre en œuvre le plan directeur d'embellissement du boulevard Bourque.	Ville de Sherbrooke, partenaires privés	•	•	•
Mettre en œuvre le plan directeur du boulevard René-Lévesque.	Ville de Sherbrooke, partenaires privés	•	•	•
Réaliser le concept de signalétique.	Ville de Sherbrooke, partenaires privés	•	•	•
Mettre en œuvre le plan de développement urbain King Ouest, Wellington Sud et du Dépôt.	Ville de Sherbrooke, partenaires privés	•	•	•
Finaliser et mettre en œuvre le plan de réaménagement de la rue du Collège entre l'université Bishop's et la rue Queen.	Ville de Sherbrooke	•		
Mettre en œuvre le plan directeur des espaces industriels.	Ville de Sherbrooke	•	•	•
Réviser le plan de circulation lourde à l'échelle de la Ville de Sherbrooke en fonction de la hiérarchie commerciale, des secteurs d'emplois et de la préservation de la qualité des milieux de vie.	Ville de Sherbrooke, partenaires privés	•	•	

	INTERVENANTS	ÉCHÉANCIER		
		Court	Moyen	Long

POLITIQUE ET PROGRAMME				
Consolider l'accès intermodal par transport collectif au centre-ville. Étendre l'expérience de la gratuité du transport collectif offert aux étudiants de l'Université de Sherbrooke à d'autres institutions d'enseignement et à d'autres lieux ayant un fort achalandage. Renforcer le réseau et promouvoir l'utilisation du transport en commun. Favoriser le transport collectif au centre-ville. Favoriser l'accès libre au transport en commun.	Ville de Sherbrooke, partenaires publics	•	•	
Élaborer un plan directeur des réseaux récréatifs motorisés et non motorisés.	Ville de Sherbrooke, partenaires publics et privés		•	
Adopter une politique d'aménagement des trottoirs en fonction des déficiences relevées au plan de transport (corridors scolaires, sentiers pédestres, etc.).	Ville de Sherbrooke, partenaires publics		•	
Élaborer et mettre en œuvre une politique de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel et paysager.	Ville de Sherbrooke, partenaires publics et privés		•	
Mise en valeur des terrains vacants desservis.	Ville de Sherbrooke		•	

ÉTUDE				
Effectuer une étude réglementaire identifiant les stratégies de gestion du stationnement selon les secteurs plus problématiques tels que le centre-ville, les pôles et corridors commerciaux artériels, les rues commerciales de quartier, etc.	Ville de Sherbrooke, partenaires privés	•		
Mettre à jour l'inventaire des bâtiments d'intérêt historique, patrimonial et architectural et identifier des stratégies de protection et de mise en valeur du cadre bâti. Élaborer une étude sur la vocation des ensembles religieux et scolaires.	Ville de Sherbrooke, partenaires publics et privés		•	•
Compléter la connaissance biophysique du parc du Bois-Beckett et des espaces adjacents afin de le protéger et de le mettre en valeur	Ville de Sherbrooke, partenaires publics et privés	•	•	
Caractériser et évaluer le dynamisme des industries insérées dans la trame urbaine et identifier les stratégies de requalification, s'il y a lieu, de façon à assurer une meilleure compatibilité des usages	Ville de Sherbrooke, partenaires privés	•	•	



## BIBLIOGRAPHIE

Voici la liste des documents consultés lors de l'élaboration du plan d'urbanisme de la Ville de Sherbrooke.

AMÉNATECH INC., Cartographie des zones susceptibles à l'érosion et aux glissements de terrain – Méthodologie et résultats, octobre 2004, 17 pages.

ASTROLAB DU MONT-MÉGANTIC, Projet de réglementation sur l'éclairage extérieur, janvier 2005, 11 pages.

CIMA, Plan de transport – Phase 1 de la Ville de Sherbrooke, avril 2004, 56 pages.

CIMA, Plan de transport – Phase II de la Ville de Sherbrooke, janvier 2005, 32 pages.

CORPORATION DE GESTION CHARMES et la VILLE DE SHERBROOKE, Projet du plan directeur d'aménagement, 1995, 28 pages.

DANIEL ARBOUR ET ASSOCIÉS, Implantation d'un méga-centre sur le Plateau Saint-Joseph à Sherbrooke – Analyse d'impact commercial, octobre 2002, 108 pages.

DANIEL ARBOUR ET ASSOCIÉS, S.M. AMÉNATECH INC. et LUC NADEAU, Étude sectorielle sur la gestion de la foresterie, janvier 2004 (révision mars 2004), 30 pages.

GROUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUC et GROUPE TEKNIKA, Étude sectorielle sur la gestion de l'urbanisation, décembre 2003, 41 pages.

GROUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDUC et GROUPE TEKNIKA, Étude sectorielle sur l'aménagement des artères commerciales et sur l'affichage, janvier 2004, 55 pages.

JACQUES BLANCHARD, Méthodologie pour la révision des zones inondables dans le cadre du processus plus large de la révision du schéma d'aménagement de la MRC de Sherbrooke, et ce, en conformité avec la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables de 1996, novembre 2004, 4 pages.

JACQUES BLANCHARD, Méthodologie pour la révision des zones inondables par embâcles dans le cadre du processus plus large de la révision du schéma d'aménagement de la MRC de Sherbrooke, et ce, en conformité avec la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables de 1996, février 2005, 9 pages.

LES CONSULTANTS S.M. INC., Plan de transport – Phase II de la Ville de Sherbrooke, janvier 2005, 34 pages.

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE SHERBROOKE, Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement du territoire, décembre 1996, 44 pages.

VILLE DE SHERBROOKE, Bilan du chantier des arrondissements et comptes-rendus, décembre 2002, 151 pages.

VILLE DE SHERBROOKE, Comité de lutte contre la pollution lumineuse, Plan d'action 2004-2005, mars 2004, 7 pages.

VILLE DE SHERBROOKE, Division des communications, Plan de communication – La pollution lumineuse, mars 2004, 3 pages.

VILLE DE SHERBROOKE en collaboration avec DANIEL ARBOUR ET ASSOCIÉS et SM AMÉNATECH INC., 2005/2015 – Vision de développement, orientations d'aménagement et plan d'action, mars 2005, 35 pages.