



**DYNAMISATION
COMMERCIALE :**
un plan d'action pour
le développement
d'un centre-ville
dynamique et
prospère

5 mai 2025

Ville de
Sherbrooke



Table des matières

Mise en contexte	4
Présentation du centre-ville de Sherbrooke : une histoire de revitalisation continue	6
Phases majeures du développement urbain de Sherbrooke	6
Évolution chronologique des initiatives majeures	10
Portrait du centre-ville de Sherbrooke	12
Données démographiques et économiques	12
Structure commerciale et espaces à bureaux	14
Générateur d'achalandage	16
Fonctions urbaines	18
Stationnement au centre-ville de Sherbrooke	19
Canopées et îlots de chaleur	20
Une vision partagée : complémentarité et cohérence	22
Synthèse des enjeux prioritaires	24
Des actions porteuses pour le centre-ville	26
Quatre objectifs généraux	28
Plan d'action – Six stratégies pour dynamiser le centre-ville	29
Conclusion	43
Acronymes	44
Remerciements	45

Mise en contexte

La Ville de Sherbrooke mène depuis plusieurs années des démarches de revitalisation de son centre-ville, guidée par des principes de développement durable, d'attractivité et de vitalité économique. Cette volonté s'illustre notamment à travers des projets structurants, tels que le quartier Well Sud, la Zone d'innovation quantique et le Quartier général de l'entrepreneuriat. Ces initiatives, conjuguées à la création d'espaces publics accueillants, de logements diversifiés et à l'implantation de moyens de transport durables, visent à faire du centre-ville un pôle économique vivant, innovant et inclusif.

Dans ce contexte, l'équipe du Service du développement économique (SDE) a souhaité se doter d'un plan de dynamisation commerciale du centre-ville reposant sur l'approche reconnue de l'organisme Rues principales.

Le présent plan de dynamisation s'appuie sur les limites du centre-ville telles que définies au schéma d'aménagement de la Ville. Toutefois, dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme, une redéfinition et un élargissement de ce territoire sont prévus. Ainsi, dès l'adoption officielle des nouvelles limites, celles-ci serviront de référence pour la mise en œuvre du plan.

CE PLAN S'ARTICULE AUTOUR DE CINQ VOLETS COMPLÉMENTAIRES :

- 1. Développement commercial :** favoriser l'implantation de nouvelles entreprises, soutenir les initiatives entrepreneuriales et assurer la pérennité des commerces existants.
- 2. Mise en marché du territoire :** valoriser le centre-ville comme destination attrayante par des campagnes promotionnelles et des événements porteurs.
- 3. Concertation des milieux :** encourager la collaboration entre la Ville et l'écosystème d'affaires pour coconstruire des projets adaptés aux besoins locaux.
- 4. Aménagement et design du territoire :** améliorer l'espace public en misant sur l'accessibilité universelle, l'esthétique et la mobilité active.
- 5. Cohésion et innovation sociale :** renforcer le tissu social par des initiatives inclusives et solidaires qui stimulent l'engagement citoyen.

Pour garantir une vision partagée, un comité de dynamisation réunissant les principaux groupes d'intérêt locaux a été formé. Une consultation publique, tenue en avril 2024, a également permis de recueillir les points de vue de la population et du milieu économique sur l'identité, l'ambiance, l'expérience du quartier et son potentiel de développement.

Un accent particulier est mis sur le marketing territorial, dans une logique de positionnement fort du centre-ville. L'objectif est de créer une marque identitaire distinctive, alignée avec la structure de marque du développement économique. Cette stratégie sera portée par l'ensemble des partenaires, assurant ainsi son rayonnement et sa pérennité.

CE PLAN S'INSCRIT EN COHÉRENCE AVEC LES PRINCIPAUX CADRES DE PLANIFICATION MUNICIPaux :

- La planification stratégique 2024-2030, notamment son orientation 2 : développer des communautés dynamiques et prospères.
- La vision de développement économique 2019-2025, qui positionne Sherbrooke comme un modèle de développement entrepreneurial, économique et écoresponsable. Cette vision met en valeur le pôle du savoir, la créativité et la collaboration au profit de la communauté.
- Le Plan directeur d'aménagement durable du centre-ville (2015-2035), qui définit les principes d'aménagement, les priorités d'investissement et les actions à poser pour faire du centre-ville un milieu de vie dynamique, accessible et respectueux de l'environnement.

Par cette approche intégrée, Sherbrooke affirme son ambition de faire du centre-ville un moteur économique, social et culturel au service de sa communauté et de son rayonnement régional.



Présentation du centre-ville de Sherbrooke : une histoire de revitalisation continue

PHASES MAJEURES DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DE SHERBROOKE¹

LA PÉRIODE FONDATRICE (jusqu'au 19^e siècle)

L'histoire du centre-ville de Sherbrooke commence avec le choix stratégique de son emplacement, au confluent des rivières Magog et Saint-François. Ce site naturel exceptionnel offrait de nombreux avantages pour l'établissement d'une ville : un accès à l'eau, une position défensive naturelle et un potentiel énergétique considérable grâce aux chutes. Les premiers établissements se sont développés de manière organique le long des berges, suivant la topographie naturelle du terrain. Cette période a vu l'émergence des premiers chemins et routes qui suivaient les contours naturels du territoire, créant ainsi la base de la trame urbaine actuelle.

Durant cette période, les activités économiques étaient principalement concentrées autour du commerce de base et de l'artisanat. Les premiers bâtiments, majoritairement construits en bois, s'organisaient autour de quelques rues principales qui reliaient les points stratégiques du site. Cette configuration initiale a posé les fondements de ce qui allait devenir le cœur historique de Sherbrooke.



¹ Source : Daniel Quirion, *Analyse identitaire - Centre-ville de Sherbrooke*, 2024.

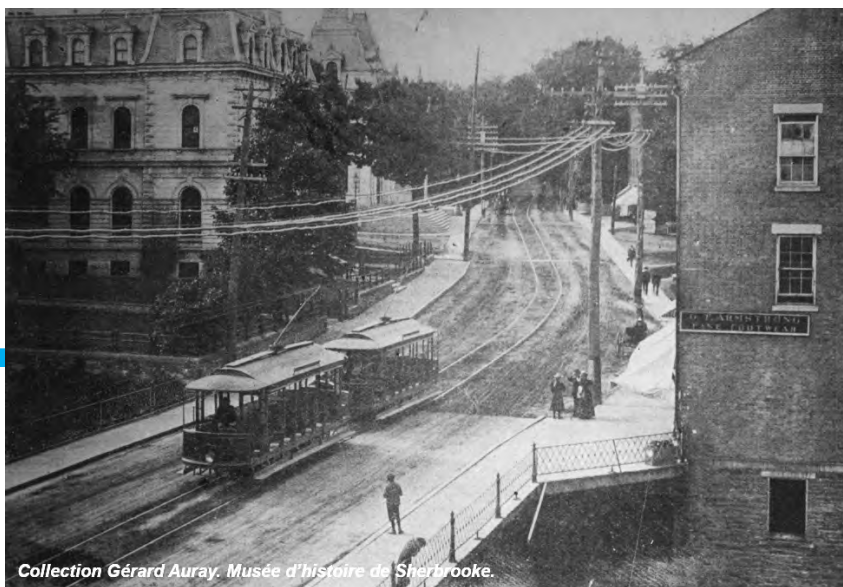


Collection du Musée d'histoire de Sherbrooke.

L'ÈRE INDUSTRIELLE (19^e siècle)

Le 19^e siècle marque un tournant majeur dans le développement du centre-ville de Sherbrooke avec l'avènement de l'industrialisation. La rivière Magog, avec son fort potentiel hydraulique, devient le moteur de cette transformation. Les industries textiles s'implantent le long de ses rives, profitant de l'énergie hydraulique pour alimenter leurs machines. Cette période voit la construction d'importantes usines, comme la Paton Manufacturing Company, qui deviendra l'un des plus grands complexes textiles du pays.

L'arrivée du chemin de fer, dans les années 1850, accélère encore davantage le développement industriel. Le réseau ferroviaire devient un élément structurant du développement urbain, influençant l'organisation spatiale du centre-ville. De nouveaux quartiers ouvriers se développent à proximité des usines, créant une trame urbaine dense, caractérisée par des rues étroites et des maisons en rangée. Cette période voit également l'émergence d'une architecture industrielle distinctive, avec des bâtiments en brique qui marquent encore aujourd'hui le paysage urbain de Sherbrooke.



Collection Gérard Auray. Musée d'histoire de Sherbrooke.

LA MODERNISATION (20^e siècle)

Le 20^e siècle apporte des transformations profondes au centre-ville de Sherbrooke. L'expansion urbaine s'accélère, dépassant les limites du noyau historique. La ville connaît une diversification de ses fonctions urbaines, avec le développement de secteurs commerciaux, administratifs et institutionnels distincts. Les années d'après-guerre voient l'émergence de nouveaux quartiers résidentiels en périphérie du centre, suivant les tendances nord-américaines de l'époque.



Cette période est marquée par d'importants travaux d'infrastructure : élargissement des rues, construction de nouveaux ponts, aménagement de places publiques. Les années 1960-1970 sont particulièrement significatives avec les premières tentatives de modernisation du centre-ville : installation de marquises sur les rues commerciales, rénovation des façades, création de stationnements étagés. Ces interventions reflètent les préoccupations de l'époque concernant l'adaptation aux besoins de l'automobile et la concurrence des centres commerciaux périphériques.

À partir des années 1970, Sherbrooke connaît en effet un important développement commercial en périphérie, marqué notamment par l'ouverture du Carrefour de l'Estrie en 1973. Ce centre commercial moderne, facilement accessible en voiture, attire une clientèle de plus en plus nombreuse et contribue à déplacer l'activité commerciale hors du centre-ville. En parallèle, ce dernier amorce un déclin graduel en perdant ses commerces au profit de la banlieue et en peinant à s'adapter aux nouvelles réalités de consommation. Ce déplacement entraîne une transformation du paysage urbain, une perte d'attractivité

commerciale et un repositionnement du centre-ville vers des fonctions institutionnelles et administratives.





LA REVITALISATION CONTEMPORAINE (fin du 20^e siècle – début du 21^e siècle)

La fin du 20^e siècle et le début du 21^e siècle marquent une nouvelle phase dans l'évolution du centre-ville, caractérisée par une volonté de revitalisation et de réappropriation de l'espace urbain. Cette période voit la réhabilitation de nombreux bâtiments industriels patrimoniaux, comme l'ancienne usine Paton transformée en complexe mixte. Les berges des rivières, longtemps dédiées à l'industrie, sont réaménagées en espaces publics accessibles, favorisant un renouveau du centre-ville axé sur la qualité de vie, la culture et la mise en valeur du patrimoine.





ÉVOLUTION CHRONOLOGIQUE DES INITIATIVES MAJEURES²

Le centre-ville de Sherbrooke représente le cœur historique, culturel et administratif de la Ville et de la région. Depuis les années 1960, de nombreuses initiatives ont été entreprises pour revitaliser ce secteur névralgique, témoignant à la fois de son importance stratégique et de défis constants liés au maintien de sa vitalité.

1960-1979 : Les premières bases de la revitalisation

- 1960** Élaboration du premier plan directeur du grand centre-ville
- 1972** Création du Comité centre-ville par le conseil municipal, marquant une première volonté d'intervention structurée
- 1974** Plan de revitalisation Un centre-ville à vivre
- 1974-1975** Premières interventions physiques significatives :
 - Installation des marquises
 - Réfection des rues King, Wellington Nord et Frontenac

1980-1989 : Structuration des interventions

- 1981** Construction d'un immeuble stratégique au coin des rues Aberdeen et Wellington Sud
- 1984** Création de la Société d'initiative et de développement des artères commerciales (SIDAC)
- 1985** Réhabilitation emblématique de l'usine Paton (107 logements sociaux et privés, 28 commerces)
- 1986** Adoption du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville
- 1986** Vision renouvelée visant à créer « un centre des affaires dynamique et diversifié »

1990-1999 : Nouvelles visions et expérimentations

- 1992** Création du Comité de développement et d'aménagement du centre-ville
- 1997** Enlèvement des marquises et mise en place du Programme Opération Commerce
- 1999** Création de la Corporation Sherbrooke : Cité des rivières

² Source : Commerce Sherbrooke, *Le centre-ville de Sherbrooke — Problématique | Diagnostic — Rapport final*, 2012

2000-2009 : Projets d'aménagement et transformation urbaine

2003 Lancement du projet Cité des rivières et aménagement de la Halte des Nations

2004-2014 Réalisations structurantes :

- Aménagement du terminus local et régional d'autobus
- Rénovation de la gare du Canadien National
- Construction du Centre des arts de la scène Jean-Besré
- Réaménagement du pont Montcalm
- Projet hôtelier (Hôtel Times)

2008 Dissolution de la SIDAC

2010-2016 : Relance institutionnelle et planification stratégique

2011 Début de la dynamisation commerciale du centre-ville par Commerce Sherbrooke

2011 Création de l'Association des gens d'affaires du centre-ville de Sherbrooke

2015 Adoption du Plan directeur d'aménagement durable du centre-ville de Sherbrooke

2015 Tentative de création d'une société de développement commerciale (SDC)

2017 à aujourd'hui : Projets structurants

2017 Adoption du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Wellington Sud

2015-2025 Réalisations majeures :

- Projet Well Sud
- Quartier général de l'entrepreneuriat
- Zone d'innovation quantique
- Nouveau pont des Grandes-Fourches
- Projets résidentiels Le Galt Ouest et Le Wellington
- Lieu de diffusion jeunesse

Le développement récent met l'accent sur la création d'un milieu de vie complet et durable : nouveaux services et espaces publics, pistes cyclables, promotion de la mobilité active et partagée, mixité des usages. De plus, des projets emblématiques comme Cité des rivières démontrent une volonté de reconnecter la ville avec ses cours d'eau et de créer des espaces urbains de qualité. Cette phase de développement témoigne d'une approche plus intégrée, prenant en compte les dimensions environnementale, sociale et patrimoniale du développement urbain.

Cette évolution historique du centre-ville de Sherbrooke illustre la capacité d'adaptation et de réinvention d'un territoire urbain face aux transformations économiques et sociales. Chaque période a laissé son empreinte sur le tissu urbain, créant la riche mosaïque qui caractérise aujourd'hui le centre-ville de Sherbrooke.

Portrait du centre-ville de Sherbrooke



Données démographiques et économiques³

Population et structure démographique

- Population : 3 807 résidentes et résidents au centre-ville de Sherbrooke;
- Âge médian : 34,7 ans, soit 15 % inférieur à la moyenne de Sherbrooke;
- Jeunes adultes (20-30 ans) : 42 % de la population;
- Enfants (0-19 ans) : à peine 9 % de la population;
- Taille des ménages : 69 % des ménages sont composés d'une seule personne;
- Groupes majoritaires : jeunes professionnelles et professionnels, communauté étudiante, personnes âgées.

³ Sources : Entreprendre Sherbrooke, *Principaux attraits du territoire sherbrookoïse et du centre-ville*, 2023; Observatoire estrien du développement des communautés, *Éléments de portrait*, mai 2020; Raymond Chabot Grant Thornton, *Étude immobilière de terrains stratégiques*, 2025; Statistique Canada, *Recensement de la population*, 2021.

Éducation et emploi

- Niveau d'éducation : 40 % des résidentes et résidents du centre-ville âgés de plus de 15 ans détiennent un diplôme universitaire;
- Disparités économiques : certaines zones présentent des taux de chômage plus élevés et des revenus moyens plus bas, indiquant des poches de défavorisation matérielle;
- Revenu médian des ménages : 49 114 \$, comparativement à 92 291 \$ pour l'ensemble de Sherbrooke;
- Secteurs d'emploi majeurs : ventes et services, sciences sociales et fonction publique.

Diversité culturelle

- Population issue de l'immigration : 8,2 %;
- Impact culturel : contribution à une vie culturelle dynamique par des festivals, des événements multiculturels et une diversité culinaire.

Logement

- 91 % des ménages sont locataires;
- Types de logements : variés, allant des appartements aux maisons unifamiliales;
- Défis en matière de logement : dans certaines zones, on note des problèmes d'accessibilité à des logements abordables et de qualité;
- Initiatives municipales : mise en œuvre d'un plan d'urbanisme axé sur le logement, création du Service du développement stratégique du territoire, comprenant un accélérateur de logement.

Inclusion sociale

- Initiatives en cours :
 - Démarche de développement économique, social et inclusif pour le centre-ville;
 - Plan d'action municipal en matière d'itinérance 2023-2026, regroupant 28 actions menées en collaboration avec divers partenaires internes et externes;
- Partenariats communautaires : collaboration avec des organisations pour offrir des services de soutien et renforcer le tissu social.

Structure commerciale et espaces à bureaux

Le centre-ville de Sherbrooke est le secteur de la ville comptant la plus forte concentration d'entreprises commerciales. Il regroupe près de 542 entreprises, soit 10 % du total des entreprises commerciales du territoire, sur une superficie de 1,28 km².

L'offre commerciale y est variée. Toutefois, avec 65 % des entreprises, le secteur des services domine nettement l'activité commerciale. Parmi celles-ci, 25 % offrent des services professionnels, ce qui en fait l'un des secteurs les plus représentés. Les établissements de restauration, de divertissement et d'hôtellerie arrivent en deuxième position avec 18 % des entreprises. Les organismes publics et privés suivent de près avec une proportion de 17 %, tandis que les commerces de biens courants ne représentent que 5 % du tissu commercial du centre-ville.

Malgré cette diversité, le centre-ville affiche un taux d'inoccupation commerciale de 22 % par unité et de 14 % par superficie, des niveaux nettement supérieurs à la moyenne de Sherbrooke, qui s'établit à 13 % par unité et à 8 % par superficie.

USAGES	Centre-ville		Sherbrooke	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Biens courants	26	5 %	252	6 %
Biens semi-courants	51	9 %	428	10 %
Biens réfléchis	9	2 %	156	4 %
Restauration, divertissement et hôtellerie	95	18 %	490	11 %
Services aux consommateurs	59	11 %	686	16 %
Services d'affaires	58	11 %	317	7 %
Services professionnels	123	23 %	643	15 %
Services d'enseignement	10	2 %	78	2 %
Construction	1	0 %	256	6 %
Fabrication	3	1 %	294	7 %
Commerce de gros	6	1 %	195	4 %
Transport	2	0 %	49	1 %
Organismes publics et privés	91	17 %	438	10 %
Agricole	0	0 %	7	0 %
Extraction	0	0 %	2	0 %
Utilité publique	0	0 %	3	0 %
Autres	8	1 %	63	1 %
TOTAL	542	100 %	4 357	100 %



La distribution des commerces dans les zones Wellington/Dufferin/King Ouest concentre les services professionnels et de restauration, tandis que le sud du centre-ville (Alexandre/Galt) offre davantage de commerces de proximité.

Le marché des espaces à bureaux représente une offre totale de 159 623 m², soit environ 25 % de l'offre globale en espaces à bureaux de la Ville de Sherbrooke. Actuellement, ce marché affiche un taux d'inoccupation plus élevé que celui des locaux commerciaux, soit 26 % des unités et 16 % de la superficie. À titre de référence, un marché est généralement considéré comme équilibré lorsque le taux d'inoccupation se situe entre 5 % et 10 %

de la superficie. Ainsi, le segment des espaces à bureaux contribue de manière significative à la vacance commerciale totale observée au centre-ville, reflétant un déséquilibre du marché dans ce secteur.

Parmi les raisons pouvant expliquer la problématique de la vacance commerciale au centre-ville, on retrouve notamment l'âge des bâtiments. Près de 66 % des espaces à bureaux ont été construits avant 1980, contre seulement 15 % depuis 2000. Le parc immobilier vieillissant du centre-ville nécessite d'importants investissements pour mettre les locaux aux normes et les rendre plus attrayants. Ce facteur constitue un frein pour les entreprises souhaitant s'y établir, car elles doivent consacrer d'importantes sommes à la rénovation des espaces.

Par ailleurs, la taille limitée des immeubles à bureaux réduit leur potentiel de développement et les rend moins attrayants pour les propriétaires immobiliers, réticents à y investir.

Enfin, l'essor du télétravail au Québec, principalement en mode hybride, a profondément modifié les besoins en espaces à bureaux. Au cours des dernières années, cette tendance a contribué à une diminution de la taille moyenne des espaces loués par les entreprises.

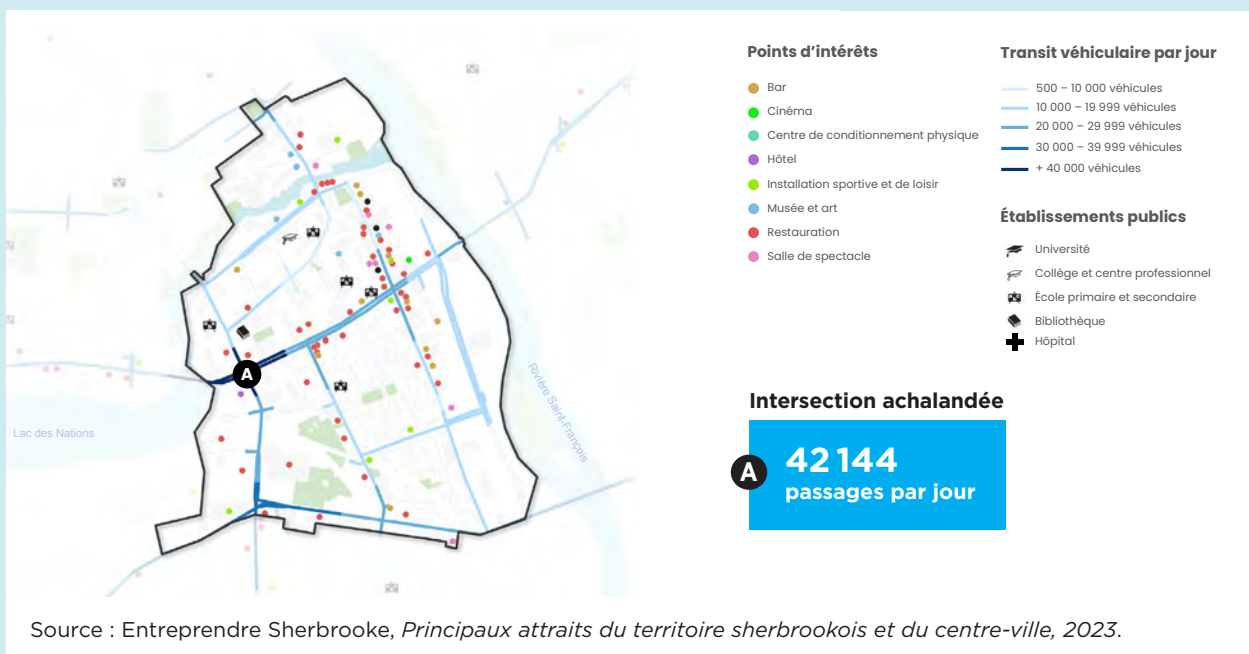
Malgré cette diminution de la superficie nécessaire, il y a paradoxalement une demande accrue pour des bureaux de meilleure qualité. Les employeurs, cherchant à attirer et à retenir les talents, privilégient désormais des espaces plus petits, mais plus modernes et mieux équipés⁴.

⁴ Sources : Raymond Chabot Grant Thornton, *Étude immobilière de terrains stratégiques*, 2025; Entreprandre Sherbrooke, *Portrait du commerce et du bureau — Secteur centre-ville*, 2024.



Générateur d'achalandage

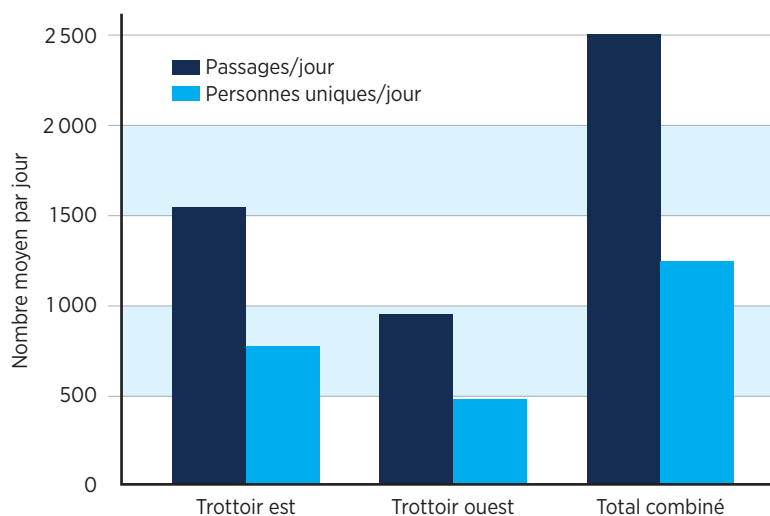
Pour comprendre la dynamique urbaine du centre-ville de Sherbrooke, il est essentiel d'identifier les différents pôles qui génèrent des flux de déplacements. La carte des générateurs d'achalandage illustre la richesse et la diversité des attraits qui animent le cœur de la ville. On y retrouve une constellation de points d'intérêt, allant des établissements culturels aux services publics, en passant par les commerces de divertissement et de restauration. Cette cartographie est complétée par une analyse des flux véhiculaires, dont le point culminant atteint 42144 passages quotidiens à l'intersection des rues King Ouest et Belvédère, un point névralgique.



Bien que le centre-ville soit principalement accessible en voiture, il se découvre et s'apprécie surtout à pied. Les données recueillies de janvier à mars 2024 par les compteurs de la rue Wellington Nord confirment une fréquentation piétonne notable. En moyenne, on y observe environ 2 500 passages piétons par jour, ce qui correspond, en tenant compte des allers-retours, à environ 1 250 personnes uniques fréquentant cette artère quotidiennement. L'achalandage est particulièrement soutenu en après-midi et les fins de semaine, ce qui témoigne d'un usage à la fois utilitaire et récréatif. Ces données soulignent l'importance de maintenir un environnement urbain propice aux déplacements actifs, à la convivialité et à la mixité des usages.



Achalancement piéton moyen quotidien - Rue Wellington Nord (janvier - mars 2024)

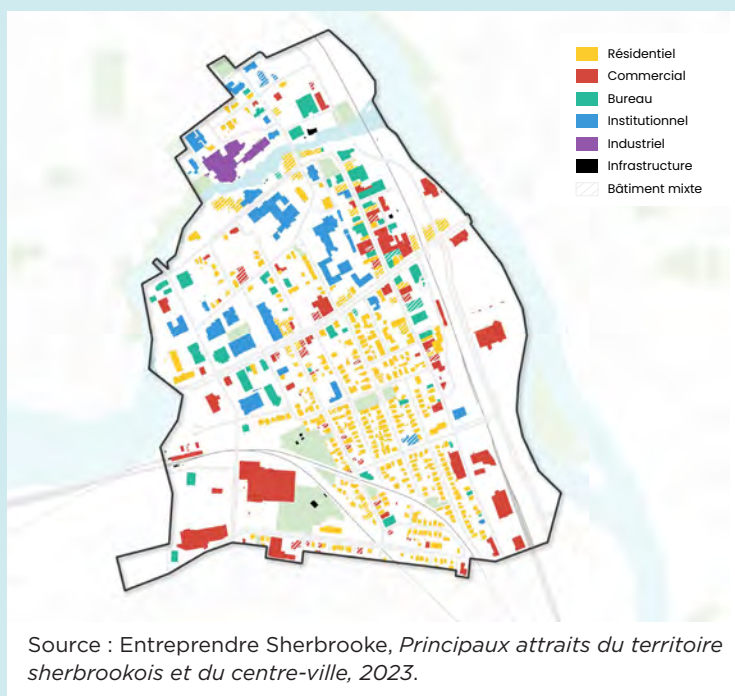


Source : Entreprendre Sherbrooke, 2024.

L'ensemble de ces données permet d'illustrer le potentiel, pour le centre-ville, de jouer pleinement son rôle de pôle d'attraction majeur. De nombreuses personnes – résidentes et résidents, travailleuses et travailleurs, étudiantes et étudiants, visiteuses et visiteurs – s'y croisent, créant ainsi un environnement urbain vivant et dynamique.

Fonctions urbaines

C'est dans le quartier Alexandre que l'on retrouve la plus grande portion de l'affectation résidentielle au centre-ville et la majeure partie des résidentes et résidents. Les habitations multifamiliales de deux à trois étages caractérisent ce quartier, qui est assez dense dans son ensemble. Les autres espaces du centre-ville sont à fonction institutionnelle, administrative (bureaux) ou commerciale. La rue Wellington Nord offre une bonne mixité des usages, alliant des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages supérieurs. Cependant, cette diversité ne se traduit pas forcément par une forte densité de population le long de cet axe. Le quartier Marquette est, quant à lui, le secteur du centre-ville comptant le plus d'espaces sous-utilisés.



Par ailleurs, la construction du nouveau pont des Grandes-Fourches, en 2023, a offert une occasion unique dans l'histoire d'une grande ville, soit le développement d'un tout nouveau quartier en plein centre-ville, au bout des rues des Abénaquis et Court. La Ville de Sherbrooke a d'ailleurs obtenu une subvention



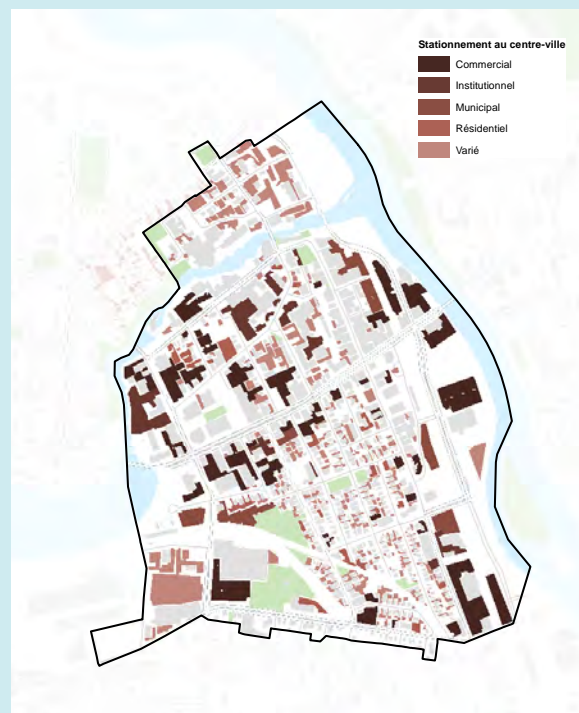
du ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie pour la décontamination, le réaménagement et la valorisation de terrains stratégiques dans ce secteur, afin de donner l'impulsion à un projet de développement économique.

Stationnement au centre-ville de Sherbrooke

Une étude portant sur le stationnement au centre-ville de Sherbrooke, réalisée en février 2024, fait état des données suivantes :

- On dénombre un total de 10 061 cases de stationnement au centre-ville;
- 88 % des cases se situent hors rue et 12 % sur rue;
- 72 % des cases appartiennent au secteur privé et 28 % à la Ville;
- 1261 cases, gratuites ou tarifées, sont accessibles aux visiteuses et visiteurs;
- Les stationnements occupent 9 % de la superficie totale du centre-ville (260 000 m²);
- 66,8 % des déplacements vers le centre-ville s'effectuent en auto solo.

Bien que le centre-ville possède une quantité importante de stationnements dans son ensemble, le secteur Wellington Nord requiert une attention particulière en raison de son unicité et de son rôle stratégique comme moteur du centre-ville. En effet, la réfection du secteur des Grandes-Fourches et la fermeture du stationnement Webster ont réduit considérablement le nombre de cases de stationnement accessibles pour la clientèle de ce secteur.

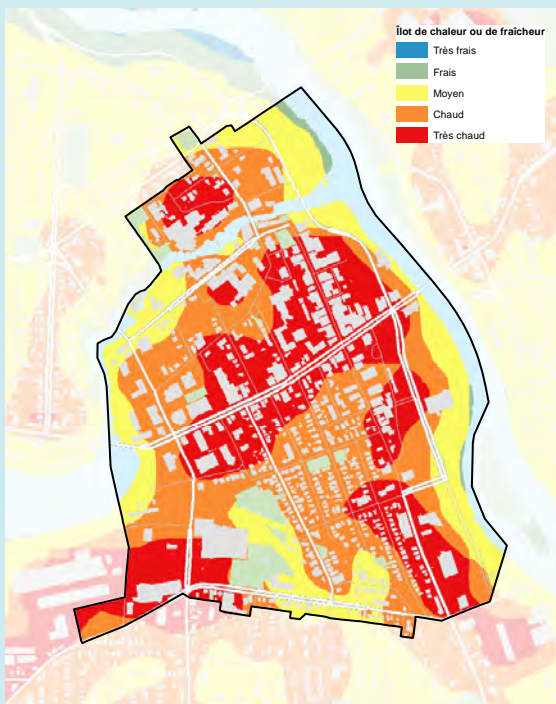
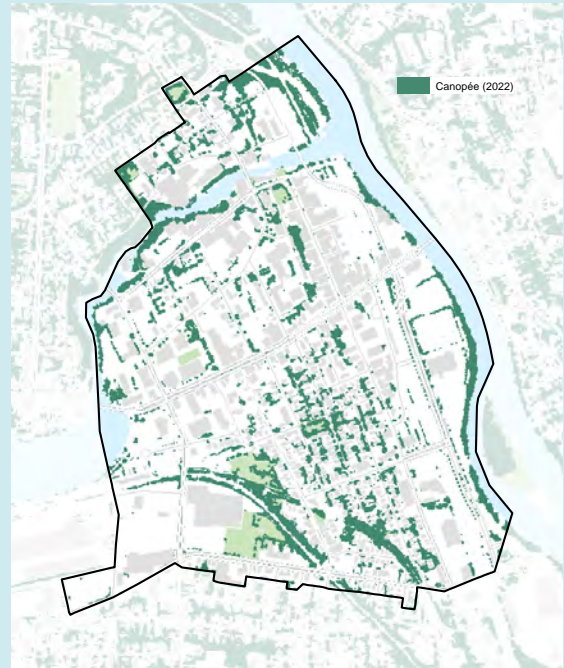


À la lumière de cette étude, la Ville de Sherbrooke a ciblé trois priorités d'action : 1) maximiser l'utilisation des cases de stationnement existantes, notamment par une mutualisation des espaces exclusivement privés; 2) réévaluer la stratégie de tarification du stationnement; 3) modifier la réglementation pour établir des normes maximales de stationnement plutôt que minimales. Cette dernière a été adoptée lors du conseil municipal du 8 avril 2025.

Ainsi, l'élaboration du nouveau Plan d'urbanisme est une occasion de mettre en œuvre une transformation afin d'améliorer l'intermodalité, l'accès aux modes partagés, la desserte en transport collectif et l'accessibilité en transport actif, ainsi que de revoir les normes d'implantation et d'aménagement des stationnements en privilégiant notamment leur verdissement, leur convivialité et la sécurité des personnes.

Canopées et îlots de chaleur

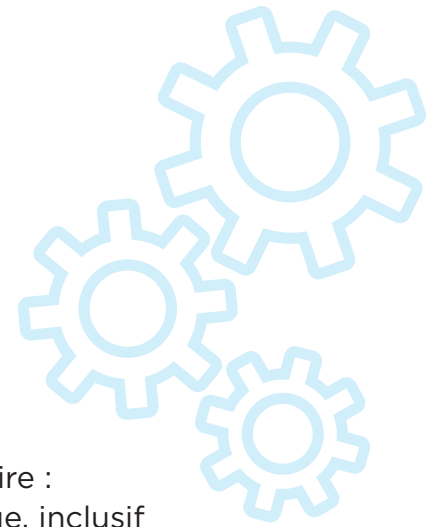
La canopée, représentée en vert sur la carte, est peu développée dans plusieurs secteurs du centre-ville de Sherbrooke, notamment le long des rues King Ouest, Belvédère Sud, Wellington et des Grandes-Fourches Nord. Cette faible couverture végétale s'explique par divers facteurs, tels que la densité du développement urbain, le manque d'espaces verts et l'abondance de surfaces imperméables, comme les routes, les stationnements et les bâtiments. Une canopée réduite contribue à l'augmentation des températures locales, à une qualité de l'air moindre et à un appauvrissement de la biodiversité en milieu urbain.



Le centre-ville présente également de nombreux îlots de chaleur, avec peu de zones de fraîcheur. Les secteurs des rues King Ouest et Wellington, ainsi que les intersections Belvédère Sud/Galt Est et Bank/Court, sont particulièrement affectés. Ces zones se distinguent par une forte présence de surfaces minérales qui absorbent et emmagasinent la chaleur. Cette situation peut entraîner des conséquences importantes sur la santé publique, notamment lors de périodes de canicule, en accroissant les risques de maladies liées à la chaleur. Pour y remédier, il est essentiel d'augmenter la végétalisation, d'utiliser des matériaux réfléchissants et de favoriser des aménagements écologiques, comme les toits verts.



Une vision partagée : complémentarité et cohérence



La vision du plan de dynamisation repose sur une volonté claire : faire du centre-ville de Sherbrooke un milieu de vie dynamique, inclusif et durable, où se rencontrent commerce, culture et communauté.

Elle s'appuie sur les réalités locales et s'aligne avec les grandes orientations municipales, notamment la vision de développement économique (2019-2025) et le Plan directeur d'aménagement durable du centre-ville. Tandis que ce dernier propose un centre-ville authentique, accessible et animé, le plan de dynamisation vise à traduire cette vision en actions concrètes, en misant sur l'attractivité commerciale, l'animation du territoire et le renforcement du tissu social.

Vision du Plan directeur d'aménagement durable du centre-ville

Misant sur son patrimoine exceptionnel et sa situation géographique unique, au confluent des réseaux vert et bleu, le centre-ville de Sherbrooke constitue un milieu authentique, attractif et animé, unifiant les lieux d'habitation et de travail, de commerce et d'échanges, de création et de culture, de loisirs et de divertissement, un espace de vie interactif, accessible pour toutes et tous, et axé sur la mobilité durable.



Vision du plan de dynamisation commerciale

Sherbrooke Centro représente la confluence de l'entrepreneuriat et de la culture au cœur d'un quartier à la fois authentique, éclectique et naturel, où l'effervescence commerciale répond aux besoins de la population et inspire un sentiment de fierté et d'appartenance à toutes celles et tous ceux qui le fréquentent.

Cet énoncé de vision s'explique ainsi :

Identité distincte – L'utilisation du terme « Centro » crée immédiatement une marque identitaire forte et mémorable pour le centre-ville.

Mise en valeur du territoire – La « confluence » fait écho à la géographie même de Sherbrooke, située au confluent des rivières Magog et Saint-François, tout en symbolisant la rencontre harmonieuse de différentes fonctions urbaines.

Équilibre économique et culturel – Il met de l'avant les vocations commerciale, entrepreneuriale, culturelle et institutionnelle, établissant le centre-ville comme un espace à la fois d'affaires et de créativité.

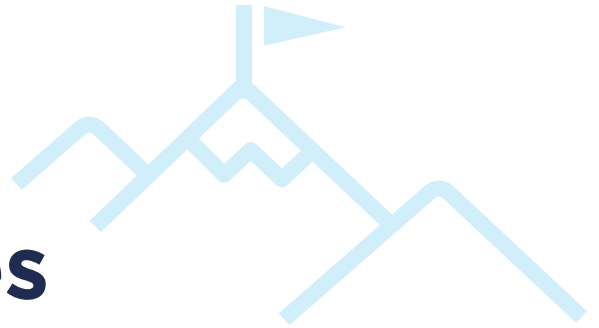
Caractère unique – Les qualificatifs « éclectique et naturel » soulignent la diversité du quartier tout en valorisant son rapport à l'environnement, ce qui correspond aux aspirations contemporaines d'un développement urbain durable.

Dimension humaine – La mention des « besoins de la population » place les résidentes et résidents au cœur de la vision et assure que le développement servira d'abord la communauté locale.

Dimension émotionnelle – Les notions de « fierté » et « d'appartenance » ajoutent une composante affective essentielle, reconnaissant que la réussite d'un centre-ville ne se mesure pas uniquement en termes économiques, mais aussi par l'attachement qu'il suscite.

Inclusivité – La formulation « toutes celles et tous ceux qui le fréquentent » étend la portée au-delà des seules personnes qui y résident pour inclure également les travailleuses et travailleurs, visiteuses, visiteurs et touristes.

Synthèse des enjeux prioritaires



Les consultations menées auprès de la communauté sherbrookoise ont permis de faire émerger six enjeux clés, véritables piliers pour transformer le centre-ville en un espace vivant, inclusif et résilient. Ces enjeux ne sont pas de simples axes d'intervention : ils traduisent les aspirations profondes de la population et reflètent les tensions actuelles qui traversent le cœur de la ville.

1. Vitalité commerciale et économie de proximité

Le taux d'inoccupation commerciale (22 % par unité) concourt à la dévitalisation du centre-ville et accentue le sentiment d'insécurité. Au-delà de la simple occupation des locaux, le véritable enjeu réside dans la création d'un écosystème commercial cohérent, durable et inclusif. Soutenir les circuits courts, les commerces de proximité et l'économie sociale permettrait de générer de l'emploi tout en renforçant le lien social.

2. Animation et appropriation citoyenne

Avec seulement 3 807 résidentes et résidents — majoritairement de jeunes adultes (42 % ont entre 20 et 30 ans) —, le centre-ville peine à conserver une animation continue hors des heures de bureau. Pour inverser cette tendance, il est crucial de proposer une programmation diversifiée d'activités et d'événements favorisant l'appropriation de l'espace public par une pluralité de communautés, et ce, au quotidien.

3. Espaces publics de qualité et accessibles

Près de 9 % de la superficie du centre-ville est occupée par des stationnements, ce qui provoque un usage déséquilibré de l'espace urbain. Repenser ces espaces pour en faire des lieux conviviaux, sécuritaires et propices aux rencontres est essentiel. Néanmoins, il importe de porter attention aux préoccupations exprimées par les usagères et usagers, notamment en ce qui concerne la disponibilité et le coût. Ainsi, une gestion optimisée du stationnement est à privilégier : tarification harmonisée, signalétique améliorée et accessibilité accrue — autant de leviers pour concilier les besoins de la communauté et la transition vers un centre-ville plus durable et accueillant.

4. Diversification de l'offre résidentielle

Le centre-ville de Sherbrooke se caractérise actuellement par une forte proportion de ménages composés d'une seule personne (69 %) et un revenu médian par ménage (49 114 \$) nettement inférieur à la moyenne municipale (92 291 \$). Cette situation traduit une offre résidentielle peu adaptée à une diversité de profils familiaux et socioéconomiques. Pour répondre à l'objectif ambitieux du Plan directeur d'aménagement durable du centre-ville, qui vise à doubler la population du secteur, il est essentiel de développer une offre de logements variés, abordables et inclusifs, qui sauront attirer et retenir autant les familles que les travailleuses et travailleurs, les étudiantes et étudiants, de même que les personnes âgées. Une telle mixité résidentielle est indispensable à la vitalité et à la cohésion du centre-ville.

5. Mise en valeur du patrimoine naturel et bâti

Le centre-ville se distingue par une forte concentration de bâtiments patrimoniaux, notamment dans les rues Wellington Nord, Dufferin et dans le quartier Alexandre, souvent sous-utilisés ou vacants. Ce patrimoine, conjugué à la richesse naturelle des rivières Magog et Saint-François, constitue un levier d'attractivité majeur, mais encore sous-exploité. Préserver, restaurer et réactiver ces éléments identitaires est essentiel pour renforcer le sentiment d'appartenance, stimuler l'économie locale et inscrire le développement urbain dans une démarche durable et sensible au cadre existant.

6. Accessibilité des services essentiels

La répartition inégale des commerces de proximité crée un déséquilibre entre les différents secteurs du centre-ville. Alors que les services professionnels, les restaurants ou les organismes communautaires se concentrent dans certains quartiers, d'autres manquent de commerces répondant aux besoins quotidiens de leurs résidentes et résidents. Offrir un accès équitable à ces services est fondamental pour faire du centre-ville un milieu de vie complet.

Ensemble, ces six enjeux interconnectés dessinent une vision intégrée du développement urbain, où se rejoignent les dimensions économique, sociale, environnementale et culturelle. Ils forment la base sur laquelle s'articuleront les stratégies du plan d'action, avec pour ambition de créer un centre-ville authentique, vibrant et fidèle aux aspirations de la communauté sherbrookoise d'aujourd'hui et de demain.



Des actions porteuses pour le centre-ville

La mise en œuvre d'actions concrètes et coordonnées s'avère essentielle afin de répondre aux différents enjeux propres au centre-ville. Pour élaborer un plan d'action représentatif et efficace, cinq chantiers de réflexion ont été mis sur pied, basés sur les cinq volets de l'approche de l'organisme Rues principales :

- Développement commercial;
- Mise en marché du territoire;
- Concertation des milieux;
- Aménagement et design du territoire;
- Cohésion et innovation sociale.

Chacun de ces chantiers a réuni, lors de rencontres dédiées, des partenaires clés, des experts sectoriels et des acteurs du milieu. Cette diversité a permis d'explorer en profondeur les leviers de la dynamisation urbaine, tout en assurant une forte représentativité des voix locales. Les personnes participantes ont été invitées à formuler, à enrichir et à prioriser des actions concrètes, en lien direct avec les six enjeux prioritaires identifiés précédemment. Cette démarche collaborative a permis de faire émerger des interventions stratégiques, ancrées dans les réalités du terrain et porteuses de transformation.

Le résultat est un plan d'action qui intègre les dimensions économique, sociale, culturelle et environnementale du développement urbain, et qui reflète les aspirations de la communauté sherbrookoise pour son centre-ville.

Il s'organise selon une structure à deux niveaux, conçue pour offrir à la fois une vision globale et un cadre opérationnel clair :

4 objectifs généraux

Ils traduisent les grandes finalités du plan de dynamisation, sans entrer dans le détail des actions.

6 stratégies spécifiques

Chacune de ces stratégies s'inscrit dans l'un ou plusieurs des objectifs généraux, et comprend :

- Des moyens d'action concrets;
- L'identification des partenaires impliqués dans la mise en œuvre;
- Des cibles mesurables à atteindre dans un horizon de cinq ans.

Cette structure permet d'avoir à la fois une vision d'ensemble du plan (objectifs globaux) et une compréhension détaillée de la mise en œuvre de chaque stratégie (stratégies spécifiques).

Composé de 60 actions, ce plan se veut un outil dynamique et évolutif qui guidera l'ensemble des intervenants dans une démarche concertée et cohérente pour faire du centre-ville de Sherbrooke un lieu vibrant, inclusif et prospère, à la hauteur des aspirations de sa communauté.

Le SDE adoptera, chaque année, un plan d'action ciblant les priorités à mettre en œuvre. Ces actions seront accompagnées d'indicateurs de performance précis permettant d'en mesurer les résultats. La première année servira à établir les données de référence nécessaires à cette évaluation. Par ailleurs, le SDE procédera annuellement à une évaluation du cadre budgétaire requis pour le déploiement des actions, en fonction des budgets disponibles.

Il convient de souligner que ce plan d'action ne recense pas l'ensemble des interventions menées au centre-ville par les différents services de la Ville de Sherbrooke. Il se concentre uniquement sur celles ayant un lien direct avec la dynamisation commerciale. Le SDE collaborera toutefois avec les autres services municipaux à la réalisation de projets majeurs, tels que la réfection des rues Wellington Nord et Sud, le déploiement du Plan d'action municipal en matière d'itinérance, ou encore les initiatives liées à la densification du centre-ville. Un arrimage sera également effectué avec le Plan de mobilité durable et intégrée, en cours d'élaboration par le Service du développement stratégique du territoire.

Quatre objectifs généraux



1. Augmenter la fréquentation et l'achalandage pour créer un milieu urbain animé et dynamique

Cet objectif vise à faire du centre-ville un lieu vivant et attractif, où convergent résidentes et résidents, travailleuses et travailleurs, ainsi que visiteuses et visiteurs. Accroître la fréquentation à différents moments de la journée et de la semaine contribuera à créer un environnement urbain animé, propice au dynamisme économique et à la vitalité sociale.

2. Améliorer l'expérience et la satisfaction citoyenne en offrant un environnement accueillant et sécuritaire

La qualité de vie au centre-ville est au cœur de cet objectif. L'aménagement d'espaces publics inclusifs, conviviaux et sécuritaires, bonifiera l'expérience des personnes qui le fréquentent, et ce, qu'elles y habitent, y fassent leurs achats, y travaillent ou le visitent occasionnellement. Leur satisfaction constitue un indicateur clé du succès de la démarche.

3. Stimuler la prospérité économique par le biais d'investissements stratégiques et la création d'emplois de qualité

La vitalité économique du centre-ville repose sur sa capacité à attirer des investissements, à soutenir les commerces existants et à favoriser l'éclosion de nouvelles entreprises. Cet objectif vise la création de valeur et d'emplois, la diversification de l'offre commerciale et l'augmentation de la richesse collective, générées par un centre-ville dynamique et innovant.

4. Renforcer le rayonnement et l'attractivité pour en faire une destination reconnue, bien au-delà des frontières de Sherbrooke

Une identité forte et distinctive est essentielle pour positionner le centre-ville comme une destination incontournable. Le développement d'un sentiment de fierté et d'appartenance chez les Sherbrookoises et Sherbrookoises contribuera à en faire des ambassadrices et ambassadeurs naturels. Ce positionnement vise à attirer talents, touristes et investisseurs, à l'échelle régionale et provinciale.

L'ensemble des objectifs précédemment énoncés repose sur une approche cohérente avec les principes de développement durable définis dans la vision d'aménagement du centre-ville. Ces principes guident les choix en matière d'urbanisme, de mobilité, de logement et de gestion des ressources, afin d'assurer un développement équilibré et résilient.

Plan d'action

Six stratégies pour dynamiser le centre-ville



Stratégie

1

STIMULER ET DIVERSIFIER L'OFFRE COMMERCIALE LOCALE



Le centre-ville de Sherbrooke présente un potentiel commercial considérable avec ses 542 entreprises existantes, malgré un taux de vacance de 22 % par unité et de 14 % par superficie. Cette stratégie vise à réduire ce taux en attirant de nouveaux commerces adaptés aux besoins locaux, en soutenant les entreprises existantes et en renforçant l'écosystème entrepreneurial. En misant sur les forces propres à chaque secteur et sur des projets structurants, comme le quartier Well Sud et la Zone d'innovation quantique, le centre-ville peut afficher une identité commerciale distinctive et durable.

Impacts recherchés :

- 1.1 Créer une effervescence commerciale distinctive;
- 1.2 Cultiver un écosystème d'affaires engagé.

1.1 CRÉER UNE EFFERVESCENCE COMMERCIALE DISTINCTIVE

Moyens d'action	P*	PI*	CE*	Résultats attendus d'ici cinq ans
1.1.1 Cartographier les zones prioritaires de dynamisation	SDE			<ul style="list-style-type: none">• Identification de pôles commerciaux stratégiques• Création d'un plan d'activation détaillé par zone
1.1.2 Consolider et développer de nouvelles initiatives d'achat local	SDE	SCEC		<ul style="list-style-type: none">• Création de campagnes d'achat local• Augmentation des ventes des commerces et organismes participants
1.1.3 Attirer des commerces de proximité dans le secteur	SDE	ARR. SDST SPGT		<ul style="list-style-type: none">• Installation de commerces de proximité (ex. : pharmacie, dépanneur, etc.)
1.1.4 Attirer une diversité de nouveaux commerces dans le secteur	SDE	SDST SPGT		<ul style="list-style-type: none">• Installation de commerces de types diversifiés, selon les pôles commerciaux stratégiques

[Suite de l'impact à la page suivante](#)

* **P** : Porteurs **PI** : Partenaires internes **CE** : Collaborateurs externes

1.1 CRÉER UNE EFFERVESCENCE COMMERCIALE DISTINCTIVE (SUITE)

Moyens d'action	P*	PI*	CE*	Résultats attendus d'ici cinq ans
1.1.5 Poursuivre l'étude d'opportunité pour un éventuel centre des congrès au centre-ville	SDE	SDST		<ul style="list-style-type: none"> Présentation des résultats de l'étude Construction du centre, si l'étude sélectionne un site au centre-ville
1.1.6 Développer l'offre d'hébergement touristique	SDE	SDST SPGT		<ul style="list-style-type: none"> Analyse des types d'hébergement requis (congrès, tourisme, autre) Installation d'établissements d'hébergement répondant aux besoins, selon les pôles commerciaux stratégiques

1.2 CULTIVER UN ÉCOSYSTÈME D'AFFAIRES ENGAGÉ

Moyens d'action	P*	PI*	CE*	Résultats attendus d'ici cinq ans
1.2.1 Consolider le comité de dynamisation et en bonifier la composition au besoin	SDE			<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un comité représentatif Organisation de rencontres annuelles Communications annuelles à tous les membres du comité
1.2.2 Créer une société de développement commercial (SDC)	SDE	SGRE		<ul style="list-style-type: none"> Constitution légale d'une SDC pour le centre-ville
1.2.3 Organiser des événements de réseautage ciblés	SDE			<ul style="list-style-type: none"> Organisation d'événements annuels thématiques Taux de participation aux événements
1.2.4 Mettre en place des mécanismes de mutualisation des ressources entre commerçants et organismes	SDE	SSCVC		<ul style="list-style-type: none"> Création d'un projet pilote de réseau d'échange des meilleures pratiques Taux d'utilisation de la plateforme de partage d'événements par les organismes et les entreprises
1.2.5 Favoriser la co-organisation d'activités entre commerçants, entreprises et organismes communautaires et culturels	SDE	SSCVC		<ul style="list-style-type: none"> Nombre de partenariats créés entre les commerçants, les organismes et les artistes Nombre d'événements récurrents annuellement
1.2.6 Améliorer la communication entre l'écosystème d'affaires et la Ville de Sherbrooke	SDE	SCEC		<ul style="list-style-type: none"> Augmentation des communications entre la Ville et les gens d'affaires

* **P** : Porteurs **PI** : Partenaires internes **CE** : Collaborateurs externes

2 ANIMER ET FAIRE RAYONNER LE CENTRE-VILLE



Une programmation régulière d'activités culturelles, artistiques et communautaires est essentielle pour renforcer l'attractivité et la vitalité du centre-ville. Cette stratégie vise à diversifier et à consolider cette offre événementielle à l'année, en favorisant des moments de convivialité et la mise en valeur des talents locaux et des atouts distinctifs du centre-ville. Ces initiatives renforceront le sentiment d'appartenance de la population, et contribueront à attirer visiteuses, visiteurs et touristes. L'animation doit également s'appuyer sur la valorisation des attraits naturels, notamment les parcs riverains, les sentiers et les promenades au bord de l'eau, qui offrent des lieux propices aux rassemblements, à la détente et à la découverte.

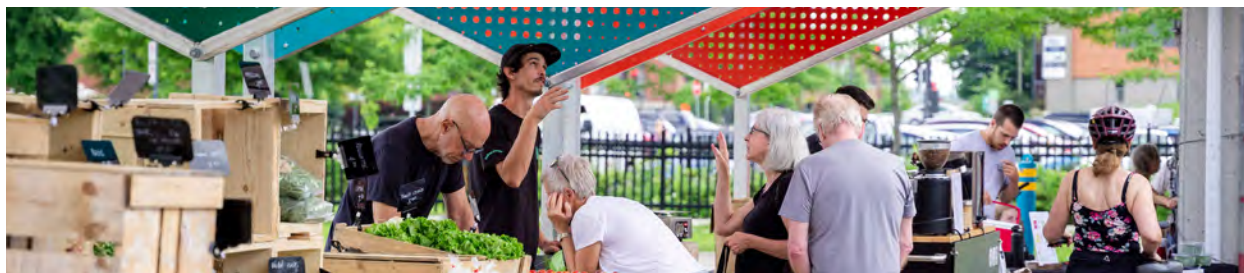
Impacts recherchés :

- 2.1 Générer une activité urbaine continue à travers les saisons;
- 2.2 Amplifier le rayonnement et la notoriété du centre-ville;
- 2.3 Démocratiser l'expérience culturelle au cœur de la ville.

2.1 GÉNÉRER UNE ACTIVITÉ URBAINE CONTINUE À TRAVERS LES SAISONS

Moyens d'action	P*	PI*	CE*	Résultats attendus d'ici cinq ans
2.1.1 Élaborer un calendrier d'animation pour les quatre saisons	SSCVC	SCEC SDE		<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'activités offertes chaque saison Diversité de disciplines culturelles, artistiques et agroalimentaires Taux de fréquentation des événements et festivals au centre-ville
2.1.2 Inciter les commerces à coordonner leurs heures d'ouverture avec les événements	SDE			<ul style="list-style-type: none"> Augmentation du nombre de commerces ouverts lors des événements
2.1.3 Obtenir une désignation de secteur touristique pour la Ville	SDE			<ul style="list-style-type: none"> Augmentation des heures d'ouverture des commerces en soirée et lors des jours fériés
2.1.4 Élaborer un plan directeur pour une place événementielle au centre-ville	SSCVC	BENV, SDE SDST, SEI HS, SIEPM SPGT, SRM	Promoteurs d'événements	<ul style="list-style-type: none"> Conception d'une place événementielle multifonctionnelle pouvant accueillir de grands festivals

* **P** : Porteurs **PI** : Partenaires internes **CE** : Collaborateurs externes



2.2 AMPLIFIER LE RAYONNEMENT ET LA NOTORIÉTÉ DU CENTRE-VILLE

Moyens d'action	P*	PI*	CE*	Résultats attendus d'ici cinq ans
2.2.1 Déployer une stratégie d'image de marque forte, en adéquation avec l'image de marque du développement économique	SCEC	SDE		<ul style="list-style-type: none"> • Appropriation de la démarche de marketing territorial par les parties prenantes • Taux de reconnaissance de la marque
2.2.2 Améliorer l'apparence des façades de locaux vacants	SDE	SCEC		<ul style="list-style-type: none"> • Proposition d'un visuel pour l'habillage des vitrines vacantes • Taux d'utilisation du visuel
2.2.3 Élaborer un plan de communication segmenté	SCEC	SDE		<ul style="list-style-type: none"> • Taux d'interaction avec les publications sur les médias sociaux • Création de la notoriété de la marque • Couverture médiatique positive
2.2.4 Développer un réseau d'ambassadrices et d'ambassadeurs du centre-ville	SCEC	SDE		<ul style="list-style-type: none"> • Identification d'ambassadrices et d'ambassadeurs • Taux d'interaction avec la campagne

2.3 DÉMOCRATISER L'EXPÉRIENCE CULTURELLE AU CŒUR DE LA VILLE

Moyens d'action	P*	PI*	CE*	Résultats attendus d'ici cinq ans
2.3.1 Appuyer la mise en œuvre du plan d'action Graffitis et art urbain	SSCVC	ARR. SDE		<ul style="list-style-type: none"> • Évaluation de la mise en place d'un programme d'aide au nettoyage des graffitis sur les immeubles privés • Création d'œuvres d'art public • Aménagement de nouvelles zones légales de graffitis
2.3.2 Élargir l'accès gratuit aux activités culturelles	SSCVC	SDE		<ul style="list-style-type: none"> • Maintien et bonification de la programmation d'activités gratuites • Financement adéquat des organismes porteurs

* **P** : Porteurs **PI** : Partenaires internes **CE** : Collaborateurs externes

3

TRANSFORMER LES ESPACES PUBLICS EN LIEUX DE VIE CONVIVIAUX ET INCLUSIFS



Les espaces publics doivent devenir des lieux de rencontre accueillants, à l'image d'un centre-ville à échelle humaine. Cette stratégie propose de repenser l'aménagement urbain pour encourager la convivialité, améliorer la sécurité et répondre à des besoins diversifiés. Le mobilier urbain, l'éclairage et l'ambiance doivent soutenir l'expérience urbaine tout en affirmant l'identité du quartier.

Impacts recherchés :

- 3.1 Créer un environnement urbain contemporain et résilient;
- 3.2 Déployer une signature visuelle inspirée de l'histoire sherbrookoise;
- 3.3 Cultiver une sociabilité urbaine vibrante et inclusive.

3.1 CRÉER UN ENVIRONNEMENT URBAIN CONTEMPORAIN ET RÉSILIENT

Moyens d'action	P*	PI*	CE*	Résultats attendus d'ici cinq ans
3.1.1 Augmenter la cohérence dynamique du design urbain dans l'ensemble du centre-ville	SDST SEI	SCEC SDE SPGT		<ul style="list-style-type: none"> • Embellissement des entrées principales du centre-ville • Conception d'une signalétique d'accueil cohérente • Développement d'une charte graphique et matérielle unifiée
3.1.2 Construire des blocs sanitaires publics avec accès à l'eau potable	SRM	ARR. SDE, SEI SSCVC		<ul style="list-style-type: none"> • Installation de blocs sanitaires permanents

* **P** : Porteurs **PI** : Partenaires internes **CE** : Collaborateurs externes

3.2 DÉPLOYER UNE SIGNATURE VISUELLE INSPIRÉE DE L'HISTOIRE SHERBROOKEISE

Moyens d'action	P*	PI*	CE*	Résultats attendus d'ici cinq ans
3.2.1 Installer des marqueurs urbains distinctifs	SCEC	SDE SPGT		<ul style="list-style-type: none"> • Unification des différents quartiers du centre-ville • Identification de lieux pour l'installation de marqueurs significatifs
3.2.2 Déployer une signalétique cohérente et narrative	SCEC	SDE SDST		<ul style="list-style-type: none"> • Sélection des quartiers et des attraits du centre-ville où déployer la signalétique • Installation d'une signalétique intégrée • Évaluation de la facilité de déplacement au centre-ville
3.2.3 Élaborer un programme d'art public thématique	SSCVC	SDE		<ul style="list-style-type: none"> • Renforcement du sentiment de fierté locale • Installation d'œuvres d'art permanentes

3.3 CULTIVER UNE SOCIABILITÉ URBAINE VIBRANTE ET INCLUSIVE

Moyens d'action	P*	PI*	CE*	Résultats attendus d'ici cinq ans
3.3.1 Améliorer l'expérience usager dans les liens entre les stationnements et les commerces (verdissement, éclairage, propreté)	SDE	SDST		<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du sentiment de sécurité • Mise sur pied d'un programme incitatif pour l'aménagement des ruelles privées • Aménagement de ruelles en collaboration avec les propriétaires privés
3.3.2 Programmer des activités mixtes jeunes/personnes âgées	SSCVC	SDE		<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de partenariats créés
3.3.3 Établir un comité interservices au sein de la Ville pour l'entretien du centre-ville	SDE	SFT SEI		<ul style="list-style-type: none"> • Formation d'un comité représentant les services municipaux impliqués dans l'entretien du centre-ville • Tenue de rencontres annuelles
3.3.4 Instituer un programme de nettoyage proactif	SEI	SDE SSCVC	Partage St-François	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de l'image perçue • Intervention dans un délai maximal de 24-48 h pour tout problème signalé • Collaboration avec le programme de Travail alternatif payé à la journée (TAPAJ)

* **P** : Porteurs **PI** : Partenaires internes **CE** : Collaborateurs externes

Stratégie

4

DENSIFIER LE CENTRE-VILLE PAR UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET ACCESSIBLE



Le développement résidentiel constitue un levier fondamental de la revitalisation du centre-ville. Cette stratégie vise à accroître la population du secteur grâce à une densification harmonieuse, soutenue par une offre de logements variée et abordable, adaptée à tous les profils démographiques. Elle encourage la réalisation de projets immobiliers respectant les principes de mixité sociale et de développement durable, favorisant un milieu de vie inclusif, animé et viable à long terme. Cette densification soutiendra l'activité commerciale, optimisera les infrastructures existantes et contribuera à l'animation du centre-ville à toute heure du jour.

Impacts recherchés :

- 4.1 Établir un centre-ville inclusif où toutes et tous peuvent se loger;
- 4.2 Forger un cadre réglementaire qui libère le potentiel de développement.

4.1 ÉTABLIR UN CENTRE-VILLE INCLUSIF OÙ TOUTES ET TOUS PEUVENT SE LOGER

Moyens d'action	P*	PI*	CE*	Résultats attendus d'ici cinq ans
4.1.1 Favoriser, lorsque possible, la conversion des espaces à bureaux vacants en logements	SDST	SDE SPGT		<ul style="list-style-type: none">• Analyse de la priorisation des projets de conversion• Création d'incitatifs, si jugé nécessaire
4.1.2 Favoriser la densification	SDST	SDE		<ul style="list-style-type: none">• Augmentation des projets de construction à forte densité au centre-ville

* **P** : Porteurs **PI** : Partenaires internes **CE** : Collaborateurs externes

4.2 FORGER UN CADRE RÉGLEMENTAIRE QUI LIBÈRE LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

Moyens d'action	P*	PI*	CE*	Résultats attendus d'ici cinq ans
4.2.1 Cartographier les terrains vacants et les bâtiments vulnérables	SDE	SPGT		<ul style="list-style-type: none"> • Identification des sites qui demandent des actions prioritaires • Augmentation des inspections des bâtiments vulnérables
4.2.2 Réviser le règlement de zonage pour favoriser le développement commercial	SDST	SDE SGRE SPGT		<ul style="list-style-type: none"> • Accroissement de la flexibilité d'usage • Simplification des procédures pour les projets prioritaires • Augmentation du nombre de commerces dans les rez-de-chaussée commerciaux
4.2.3 Optimiser les programmes d'incitatifs à la construction	SDE	SFT SPGT		<ul style="list-style-type: none"> • Création de nouveaux outils financiers, y compris des projets de logement hors marché, si jugé nécessaire • Valeur foncière globale
4.2.4 Établir un programme de surtaxe des bâtiments vulnérables au centre-ville (loi 39)	SDE	SGRE SPGT SFT		<ul style="list-style-type: none"> • Évaluation de la modification du taux de taxation pour les bâtiments vulnérables
4.2.5 Renforcer les incitatifs à l'implantation et à la rénovation	SDE	SPGT		<ul style="list-style-type: none"> • Utilisation du Programme d'aide à la rénovation de locaux et de façades commerciales

* **P** : Porteurs **PI** : Partenaires internes **CE** : Collaborateurs externes



Stratégie

5 VALORISER ET INTÉGRER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI



Situé au confluent des rivières Magog et Saint-François, le centre-ville de Sherbrooke possède une richesse naturelle et patrimoniale remarquable. Cette stratégie vise à préserver et à mettre en valeur cette double identité, en aménageant des accès aux berges, en restaurant les bâtiments historiques, en verdissant les espaces publics et en valorisant les promenades et parcs riverains. En renforçant le lien entre nature et urbanité, ces interventions amélioreront la qualité de vie, la résilience environnementale et l'attractivité du secteur.

Impact recherché :

5.1 Révéler la connexion unique entre nature et urbanité.



5.1 VALORISER ET INTÉGRER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI

Moyens d'action	P*	PI*	CE*	Résultats attendus d'ici cinq ans
5.1.1 Poursuivre le réaménagement des berges	BENV SDST SEI	SDE		<ul style="list-style-type: none"> Aménagement des berges ciblées dans le secteur Grandes-Fourches
5.1.2 Mettre à jour et relancer le Projet Parcours	SDE	SEI		<ul style="list-style-type: none"> Analyse et développement du projet
5.1.3 Revaloriser le site patrimonial de l'Ancienne-Prison-Winter	SDE	SPGT SSCVC	MHIST Société de sauvegarde de la vieille prison de Sherbrooke	<ul style="list-style-type: none"> Recyclage de la prison Winter
5.1.4 Évaluer la conversion du tronçon de chemin de fer entre les rues Belvédère Sud et Talbot	SDE	SDST		<ul style="list-style-type: none"> Analyse et développement du projet, le cas échéant
5.1.5 Créer un plan concept de verdissement urbain	BENV SEI	SDST SDE		<ul style="list-style-type: none"> Élaboration d'un plan concept de verdissement urbain, selon les pôles commerciaux stratégiques
5.1.6 Mettre en œuvre des actions de verdissement urbain	SEI	BENV SDST SDE		<ul style="list-style-type: none"> Nombre de végétaux plantés Superficie des surfaces végétalisées
5.1.7 Mettre en valeur le patrimoine bâti par l'illumination architecturale	SDE	HS SPGT SSCVC		<ul style="list-style-type: none"> Illumination de bâtiments patrimoniaux

* **P** : Porteurs **PI** : Partenaires internes **CE** : Collaborateurs externes

Stratégie

6 DÉVELOPPER UN RÉSEAU DE SERVICES DE PROXIMITÉ ACCESSIBLES



Pour soutenir une vie de quartier dynamique, il est essentiel d'offrir des services accessibles et adaptés aux besoins quotidiens des résidentes et résidents, comme des visiteuses et visiteurs. Cette stratégie mise sur le développement de services de proximité, l'amélioration de la mobilité active et le renforcement du sentiment de sécurité. Elle vise à créer un centre-ville cohérent, connecté et fonctionnel, où les déplacements sont facilités et la qualité de vie, renforcée.

Impacts recherchés :

- 6.1 Créer un centre-ville accessible;
- 6.2 Instaurer un climat de confiance et de bien-être partagé;
- 6.3 Favoriser l'engagement communautaire et citoyen.



6.1 CRÉER UN CENTRE-VILLE ACCESSIBLE

Moyens d'action	P*	PI*	CE*	Résultats attendus d'ici cinq ans
6.1.1 Mailler les entreprises pour mutualiser les espaces de stationnement privés	SDST	SDE SFT SPGT		<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de partenariats réalisés • Nombre de cases requalifiées
6.1.2 Évaluer la signalisation directionnelle pour accéder aux stationnements	SDE	SFT SIEPM		<ul style="list-style-type: none"> • Ajout de la signalisation, si jugé nécessaire • Diminution du nombre de plaintes à cet égard
6.1.3 Évaluer l'horaire de tarification des stationnements	SDE	SFT		<ul style="list-style-type: none"> • Modification de l'horaire, si jugé nécessaire
6.1.4 Évaluer la création d'un lien entre le secteur Marquette et la rue Wellington Nord	SIEPM	SDE SDST SEI		<ul style="list-style-type: none"> • Construction d'un escalier, si jugé nécessaire
6.1.5 Déployer la stratégie d'apaisement (piétonnisation) 2025-2028 sur la rue Wellington Nord	SDE	SEI SIEPM SPCIS SPS		<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de la fréquentation des espaces publics • Augmentation de l'achalandage piéton
6.1.6 Consolider le circuit piéton au centre-ville	SDE	SCEC		<ul style="list-style-type: none"> • Identification physique du circuit • Bonification du circuit en fonction du développement urbain • Augmentation de l'achalandage piéton
6.1.7 Poursuivre la connectivité du réseau cyclable au centre-ville	SDST	SDE		<ul style="list-style-type: none"> • Ajout de tronçons cyclables • Sécurisation des accès en transport actif
6.1.8 Consolider une offre de service en mobilité au cœur du centre-ville	SDST	SDE		<ul style="list-style-type: none"> • Évaluation des besoins • Ajouts des services de mobilité requis • Implantation d'un pôle multimodal, si jugé nécessaire
6.1.9 Améliorer l'accessibilité universelle	SDE	SCEC SPGT	Kéroul Promotion Handicap Estrie	<ul style="list-style-type: none"> • Promotion, auprès des gens d'affaires, des incitatifs pour des rénovations favorisant l'accessibilité

* **P** : Porteurs **PI** : Partenaires internes **CE** : Collaborateurs externes

6.2 INSTAURER UN CLIMAT DE CONFIANCE ET DE BIEN-ÊTRE PARTAGÉ

Moyens d'action	P*	PI*	CE*	Résultats attendus d'ici cinq ans
6.2.1 Poursuivre le déploiement du projet Sentinelles	SDE	SSCVC	Équijustice Estrie	<ul style="list-style-type: none"> Développement d'outils d'évaluation du programme Augmentation de la confiance chez les usagères et usagers Augmentation du nombre de sentinelles actives chaque année
6.2.2 Poursuivre la collaboration avec la police de proximité	SPS	SDE SSCVC		<ul style="list-style-type: none"> Intervention rapide Amélioration du sentiment de sécurité Présence visible et rassurante sur le territoire Intégration de la nouvelle Équipe de cohabitation sociale et itinérance
6.2.3 Poursuivre le projet pilote de médiation urbaine	SSCVC	ARR. SDE	Équijustice Estrie	<ul style="list-style-type: none"> Dépôt du bilan du projet pilote présentant les résultats et les perspectives
6.2.4 Sensibiliser les parties prenantes aux enjeux de cohabitation et à la mixité sociale	SDE	SPS SSCVC		<ul style="list-style-type: none"> Organisation de rencontres annuelles afin de sensibiliser les parties prenantes du centre-ville

6.3 FAVORISER L'ENGAGEMENT COMMUNAUTAIRE ET CITOYEN

Moyens d'action	P*	PI*	CE*	Résultats attendus d'ici cinq ans
6.3.1 Mettre en place un système de sondage continu	SCEC	SDE		<ul style="list-style-type: none"> Déploiement de codes QR Taux d'interactions
6.3.2 Développer un programme d'activités inclusives organisées par des organismes ou des entreprises	SDE	SSCVC		<ul style="list-style-type: none"> Définition et ajout d'un critère « inclusivité » dans l'évaluation des activités proposées Nombre d'activités inclusives organisées par des organismes ou des entreprises

* **P** : Porteurs **PI** : Partenaires internes **CE** : Collaborateurs externes

Conclusion

Ce plan de dynamisation du centre-ville est le fruit d'un travail collectif. Il mise sur les atouts uniques du centre-ville de Sherbrooke et se veut conçu pour relever ses défis actuels. Les six stratégies proposées — stimulation commerciale, animation urbaine, transformation des espaces publics, densification résidentielle, valorisation du patrimoine et développement des services de proximité — forment un ensemble cohérent dont les effets se renforceront mutuellement.

SA MISE EN ŒUVRE REPOSERA SUR TROIS LEVIERS FONDAMENTAUX :

- 1. Une collaboration soutenue** entre les gens d'affaires, la population, les institutions et les services municipaux, chacun jouant un rôle complémentaire.
- 2. Une approche pragmatique et évolutive**, avec un déploiement progressif, sur cinq ans, des indicateurs de suivi et une capacité d'ajuster les interventions au fil du temps.
- 3. Des solutions ancrées dans le contexte local**, adaptées aux particularités du centre-ville, plutôt qu'inspirées de modèles génériques.



Au-delà des infrastructures et de l'animation, ce plan vise à créer un centre-ville vivant, accessible et distinctif, qui répond aux besoins quotidiens de la population tout en respectant les principes du développement durable. Il propose un équilibre entre vitalité économique, inclusion sociale et résilience environnementale.

La transformation du centre-ville est un processus de longue haleine, qui exigera des efforts concertés et constants. Ce plan trace une feuille de route claire pour les cinq prochaines années, avec des objectifs mesurables et des responsabilités bien définies. Sa réussite se mesurera principalement par une fréquentation accrue, une amélioration de l'expérience usager, une économie locale renforcée et une attractivité élargie.

En somme, ce plan ne se limite pas à résoudre les enjeux d'aujourd'hui : il jette les bases d'un centre-ville dynamique et résilient, en phase avec l'évolution des besoins de sa communauté.

Acronymes

ACVS	Animation centre-ville de Sherbrooke
ARR.	Arrondissement des Nations
BENV	Bureau de l'environnement
HS	Hydro-Sherbrooke
MHIST	Musée d'histoire de Sherbrooke
SCEC	Service des communications et de l'expérience citoyenne
SDC	Société de développement commercial
SDE	Service du développement économique
SDST	Service du développement stratégique du territoire
SEI	Service de l'entretien des infrastructures
SFT	Service des finances
SGRE	Service du greffe
SIEPM	Service de l'ingénierie, des eaux et des projets majeurs
SPCIS	Service de protection contre les incendies de Sherbrooke
SPGT	Service de planification et de gestion du territoire
SPS	Service de police de Sherbrooke
SRM	Service des ressources matérielles
SSCVC	Service des sports, de la culture et de la vie communautaire
TAPAJ	Travail alternatif payé à la journée

Remerciements

La réalisation du plan de dynamisation commerciale du centre-ville de Sherbrooke a été rendue possible grâce à l'implication et à l'expertise de partenaires engagés.

Nous remercions chaleureusement les organismes Rues principales et Tribu Stratégie pour leur accompagnement tout au long de la démarche. Leur connaissance approfondie des processus de dynamisation commerciale a constitué un apport essentiel.

Nous tenons également à souligner la contribution de Daniel Quirion, architecte, dont l'analyse identitaire du centre-ville a enrichi notre compréhension des caractéristiques historiques et distinctives du territoire.



