

3. LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, les schémas d'aménagement doivent définir les grandes orientations d'aménagement du territoire que les MRC entendent poursuivre (L.A.U., art. 5, par. 1). Faisant partie intégrante des schémas d'aménagement révisés, les grandes orientations sont traduites par des grandes affectations du territoire et sont précisées par les dispositions du document complémentaire ainsi que par les mesures prévues au plan d'action.

Les grandes orientations présentées à la section 3.3 constituent ainsi une amorce aux grandes orientations du schéma d'aménagement révisé de la Ville de Sherbrooke.

3.1 LES ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES EN MATIÈRE DE GESTION DE L'URBANISATION

Les grandes orientations d'aménagement et les moyens de mise en œuvre dans les schémas d'aménagement doivent respecter les orientations du gouvernement du Québec en matière de gestion de l'urbanisation.

En juin 1994, le gouvernement a déposé un document dévoilant ses premières orientations dans le cadre de la démarche de révision des schémas d'aménagement. Ce document intitulé « Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement – Pour un aménagement concerté du territoire » présentait les attentes du gouvernement envers les schémas d'aménagement révisé et dévoilait une approche nouvelle de l'aménagement du territoire basée sur la prise en compte du milieu environnant, une rationalisation des dépenses publiques et un nouveau partage des responsabilités entre le gouvernement et les instances municipales. Les orientations retenues, et encore en vigueur, en matière de gestion de l'urbanisation sont les suivantes :

- Privilégier la consolidation des zones urbaines existantes et donner la priorité à la revitalisation des centres-villes et des secteurs anciens;
- Orienter l'extension urbaine dans les parties du territoire pouvant accueillir le développement de façon économique et dans le respect de l'environnement;
- Favoriser une approche intégrée du développement pour l'ensemble d'une agglomération urbaine.

En juin 1997, le gouvernement a dévoilé une nouvelle orientation traitant spécifiquement d'aménagement et de protection du territoire et des activités agricoles. Cette orientation était la suivante :

- Planifier l'aménagement et le développement du territoire agricole en accordant la priorité aux activités et aux entreprises agricoles en zone agricole, dans le respect des particularités du milieu, de manière à favoriser le développement économique des régions du Québec.

Par cette orientation, le gouvernement désire assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture et favoriser la protection et le développement des activités et des entreprises agricoles en zone agricole dans une perspective de développement durable. Le document comprend

également des paramètres pour la détermination des distances séparatrices relatifs à la gestion des odeurs en milieu agricole.

3.2 LES CONSTATS ET LES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

Cette section présente la synthèse des principaux constats en matière de composantes structurantes, de développement des fonctions urbaines et d'infrastructures d'alimentation d'eau potable et d'épuration des eaux usées. Ces constats ont permis d'identifier les principaux enjeux qui se rapportent à chacun de ces éléments. Finalement, sur la base des constats et des enjeux, des grandes orientations et des objectifs qui se rapportent à chacun de ces éléments sont proposés.

3.2.1 Composantes structurantes

Constats

Les principaux constats reliés aux composantes structurantes sont les suivants :

- Les principaux équipements publics sont concentrés au centre de l'agglomération, à l'exception du Centre hospitalier universitaire (CHUS), de l'Université Bishop et de la ferme expérimentale.
- Le centre-ville regroupe plusieurs équipements publics majeurs tels que l'hôtel de Ville, la bibliothèque municipale et le Palais de justice. On y retrouve également plusieurs bureaux régionaux d'administration gouvernementale.
- La rivière Magog a eu un effet déterminant sur le développement de la Ville de Sherbrooke, en limitant l'expansion vers le sud, principalement dans la partie ouest de l'agglomération.
- La route 112 a favorisé l'urbanisation des parties est et ouest de l'agglomération et a entraîné un déplacement de l'activité commerciale, de services et de bureaux le long de cette route.
- Le réseau autoroutier actuel et projeté contourne l'agglomération urbaine et peut structurer son urbanisation.
- Les autoroutes 55 et 10 et les bassins de drainage ont contribué à limiter l'expansion urbaine vers le nord et ont structuré l'urbanisation d'est en ouest, notamment entre la rivière Magog et l'autoroute 55.
- La Ville compte plusieurs projets en émergence qui auront un effet structurant sur le développement futur de la Ville, soit :
 - Revitalisation du centre-ville;
 - Sherbrooke Cité des rivières;
 - Le méga-centre du plateau Saint-Joseph ;
 - Le parc biomédical ;
 - Le prolongement des boulevards Jacques-Cartier, Monseigneur-Fortier, Lionel-Groulx, Portland, Mi-Vallon et Kennedy ¹⁴;
 - Le prolongement de l'autoroute 410 et de la route 147.

¹⁴ Il s'agit ici de prolongement de grands boulevards identifiés dans les documents officiels (schéma d'aménagement, plans d'urbanisme).

Enjeux

Les principaux enjeux reliés aux composantes structurantes sont les suivants :

- Le contrôle des pressions de développement associées à l'émergence de projets structurants ;
- Le renforcement du rôle du centre-ville en tant que chef-lieu régional ;
- La requalification de certains secteurs du centre-ville et de sa périphérie ;
- La consolidation des fonctions urbaines au centre de l'agglomération.

3.2.2 Développement des fonctions urbaines

Fonction résidentielle

Constats

- On estime que près de 9000 logements devraient être construits sur le territoire de la Ville de Sherbrooke entre 2001 et 2016, soit un peu moins que la moyenne de 656 logements construits annuellement entre 1993 et 2002 ;
- Si près de 15% de ces logements sont construits en milieu rural, près de 7 700 logements devraient être construits en milieu urbain entre 2001 et 2016 ;
- La Ville compte actuellement 57 projets résidentiels approuvés par la Ville de Sherbrooke. Ces projets devraient à eux-seuls ajouter près de 4 800 nouveaux logements, dont 4 300 nouveaux logements en milieu urbain ;
- En tenant compte du nombre de logements construits annuellement sur le territoire de Sherbrooke, chacun des 57 projets produit en moyenne moins de 15 logements par année. Le marché résidentiel est donc fragmenté. De plus, il n'y a pas d'intégration entre les différents projets résidentiels ;
- Les nouveaux logements prévus dans les projets résidentiels en cours représentent 56% de tous les logements urbains prévus entre 2001 et 2016 ;
- Près de 67% des logements prévus dans les projets résidentiels en cours devraient être des résidences individuelles ou jumelées, soit plus que la part des résidences individuelles ou jumelées observée entre 1993 et 2002 (61%) ;
- Certains projets résidentiels approuvés par la Ville sont peu actifs car ils ne répondent plus au marché actuel.
- La forte croissance démographique des groupes d'âge de 50-54 ans et 55-59 ans d'ici 2016 devrait favoriser une augmentation de la part des appartements et une diminution de la part des résidences individuelles. Conséquemment, la densité résidentielle devrait avoir tendance à augmenter.
- Le centre de l'agglomération a été principalement développé avant les années soixante-dix et une part importante des logements ont plus de quarante ans. Plusieurs de ces logements nécessitent des réparations majeures, principalement en périphérie immédiate du centre-ville.

Enjeux

- La concentration, l'intégration et l'encadrement des projets résidentiels ;
- L'adaptation et la diversification de l'habitation face à l'évolution prévisible du contexte socio-économique de la population;

- L'amélioration des conditions d'habitat dans les secteurs anciens, soit le centre de l'agglomération et les noyaux de services.
- La modification des projets résidentiels approuvés, en tenant compte du marché résidentiel actuel.

Fonction commerciale

Constats

- Au cours des trente dernières années, l'activité commerciale et de services s'est étendue principalement vers l'ouest, le long de la rue King Ouest, du boulevard Bourque (route 112) et du boulevard de Portland (secteur du Carrefour de l'Estrie).
- Au cours de ces années, l'activité de bureaux s'est étalée sur l'ensemble du territoire, principalement le long de la rue King Ouest et du boulevard Bourque (route 112).
- Le potentiel commercial du centre-ville est limité en raison de la topographie et de la petite dimension des terrains. Sa vitalité commerciale dépend de sa capacité à se doter d'une vocation spécifique et complémentaire par rapport aux autres secteurs commerciaux de la Ville de Sherbrooke.
- L'activité commerciale des noyaux urbains anciens en périphérie (Lennoxville, Bromptonville, Deauville) est peu diversifiée et est orientée vers le commerce de première nécessité.
- Le pôle de service local de Rock Forest s'est déplacé de l'ancien village à l'intersection du boulevard Bourque et de la rue Hautbois.
- Le Carrefour de l'Estrie a eu un effet d'entraînement, générant l'implantation de commerces à grande surface à proximité. Cet effet d'entraînement se consolide d'année en année et le projet du méga-centre du Plateau Saint-Joseph s'inscrit dans cette continuité de consolidation.
- Le projet du méga-centre du Plateau Saint-Joseph, voué principalement aux commerces à grande surface, devrait à lui-seul combler la grande part des besoins en espaces commerciaux d'ici 2011 et viendra consolider le pôle commercial régional amorcé par l'arrivée du Carrefour de l'Estrie.
- Entre 2011 et 2016, la demande commerciale devrait générer des besoins en terrain variant entre 16 et 20 hectares sur le territoire de la Ville de Sherbrooke. Ces besoins pourraient en grande partie être comblés par la consolidation des artères commerciales existantes et par le redéveloppement d'immeubles non-commerciaux à des fins commerciales.

Enjeux

- La revitalisation du centre-ville
- La consolidation et le développement du pôle commercial régional;
- Le resserrement et la définition de la vocation des grandes artères commerciales ;
- La consolidation des pôles de services locaux en périphérie.

Fonction industrielle

Constats

- La Ville de Sherbrooke dispose de superficies industrielles à développer totalisant environ 780 hectares répartis dans huit zones industrielles.
- Plusieurs terrains industriels sont de propriété privée et sont donc plus difficiles à développer.
- Le parc industriel régional est le principal parc industriel de la Ville de Sherbrooke. Il regroupe à lui seul près de 25% des 455 entreprises industrielles de la Ville et 37% des terrains disponibles à développer.
- Le développement du parc industriel régional est freiné par des contraintes physiques et topographiques importantes ;
- Avec une occupation annuelle moyenne d'environ 20 hectares par année, les zones industrielles devraient répondre à la demande des 40 prochaines années. Toutefois, plusieurs terrains industriels présentent des contraintes au développement.

Enjeux

- La poursuite du développement du parc industriel régional, compte tenu des conditions de développement ;
- La rationalisation des terrains zonés à des fins industrielles ;
- La complémentarité et la spécialisation des espaces voués au développement industriel ;
- L'image industrielle de la Ville de Sherbrooke, principalement les vitrines autoroutières.

3.2.3 Infrastructures

Constats

- La capacité des puits du secteur de Lennoxville est limitée et la qualité de l'eau doit être évaluée en fonction des critères du ministère de l'Environnement du Québec ;
- La prise d'eau potable du Lac Montjoye, qui dessert une partie de Saint-Élie et Bromptonville, commande des améliorations notables ;
- Le réseau pluvial a atteint sa limite à Bromptonville ;
- L'usine d'épuration de Saint-Rock, qui dessert la partie sud de Rock Forest, est à pleine capacité ;
- Les étangs aérés du secteur Saint-Élie ne répondent pas aux normes de rejets du ministère de l'Environnement ;
- La présence de roc en surface et la topographie rendent onéreux l'aménagement de terrains dans les parties non développées du parc industriel régional ;
- La desserte en infrastructures d'égout, d'aqueduc et de transport du Plateau-Saint-Joseph nécessitera des investissements importants ;
- L'usine d'épuration régionale a atteint sa limite de capacité et nécessite des investissements importants pour la desserte de nouveaux développements.

Enjeux

- La desserte des terrains présentant des contraintes à l'installation de réseaux;
- Le respect des normes gouvernementales en matière de rejets et de qualité de l'eau potable dans certains secteurs spécifiques;
- La priorisation et le contrôle des investissements associés aux infrastructures ;
- Les coûts et limites de la poursuite du développement selon la forme actuelle, en fonction de l'état des infrastructures.

3.3 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉES

Les grandes orientations proposées en matière de gestion de l'urbanisation reflètent les préoccupations de la Ville en regard des vocations majeures, de l'organisation et de la structuration de l'ensemble du territoire. Elles correspondent également à des préoccupations environnementales et socio-économiques, tout en traduisant une vision d'ensemble du concept d'aménagement du territoire de la Ville de Sherbrooke.

1. Revitaliser le centre-ville et renforcer son rôle en tant que pôle commercial spécialisé et chef-lieu de la région de l'Estrie.
2. Consolider les activités urbaines du centre de l'agglomération et améliorer les conditions d'habitat.
3. Cibler les secteurs résidentiels dynamiques à développer et encadrer le développement par une planification intégrée.
4. Consolider et développer le pôle économique régional (commerce et industrie).
5. Resserrer le développement commercial le long des artères et définir leur vocation par tronçon.
6. Prioriser le développement industriel dans le pôle économique régional et dans les secteurs à fort potentiel dans une perspective de diversification et de complémentarité.
7. Renforcer le rôle de centre de services des noyaux urbains localisés en périphérie.
8. Circonscrire et encadrer le développement rural.

3.4 LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE PROPOSÉ

Le concept d'organisation spatiale proposé (carte 6) qui accompagne le présent document illustre et traduit les principaux éléments des grandes orientations d'aménagement. Voici les principales composantes du concept proposé.

L'agglomération urbaine

L'agglomération urbaine formée par la vaste zone urbanisée continue qui englobe les parties urbaines des anciennes municipalités de Sherbrooke, Fleurimont, Ascot et Rock Forest.

Le centre de l'agglomération

Le centre de l'agglomération correspond à la partie la plus ancienne de la Ville de Sherbrooke et se caractérise par une trame urbaine assez serrée et la présence de nombreux commerces, services et équipements. C'est à l'intérieur du centre de l'agglomération qu'il est proposé de consolider les activités urbaines.

Le centre-ville

Le centre-ville est le principal centre culturel et d'affaires de la Ville. C'est là que sont concentrés les principaux services gouvernementaux et la majorité des bureaux. On y retrouve également plusieurs commerces de détail, de service et de divertissement. Le renforcement du centre-ville comme chef-lieu régional et la revitalisation de l'activité commerciale devient une priorité de la Ville de Sherbrooke.

Les centres de services locaux

Les centres de services locaux sont des noyaux villageois ou des petites concentrations urbaines offrant des commerces et des services de base aux citoyens environnants et qu'il est souhaitable de renforcer. Cinq (5) centres de services locaux sont identifiés sur le territoire de Sherbrooke soit à Deauville, Saint-Élie-d'Orford, Rock Forest, Bromptonville et Lennoxville.

Le pôle économique régional

Par ailleurs, le concept identifie un pôle économique régional à l'intersection des autoroutes 55 et 410. Ce pôle à consolider et à développer comprend le parc industriel régional et son prolongement vers l'ouest et deux pôles commerciaux régionaux, soit le secteur du Carrefour de l'Estrie et le secteur du Plateau-Saint-Joseph.

Les pôles industriels secondaires

Des pôles industriels secondaires sont également identifiés pour représenter les zones industrielles complémentaires au parc industriel régional et qui disposent d'un potentiel de développement et qui sont complémentaires au pôle industriel régional.

Les pôles institutionnels structurants

Le concept identifie également quatre (4) pôles institutionnels structurants qui sont localisés à l'extérieur du centre-ville, soient les universités de Sherbrooke et Bishop, la ferme expérimentale d'Agriculture et Agroalimentaire Canada et le Centre hospitalier universitaire (CHUS).

Les secteurs résidentiels dynamiques

Le concept introduit la notion de secteurs résidentiels dynamiques à développer de façon intégrée. En tout, quatre (4) secteurs sont identifiés, Ils correspondent aux secteurs qui présentent le meilleur potentiel de développement et qui sont le mieux en mesure de favoriser la consolidation du centre de l'agglomération.

La zone agricole et le milieu rural

Le reste du territoire est partagé entre la zone agricole, correspondant à la zone agricole permanente, et le milieu rural, dont le développement devra être circonscrit et encadré.

3.5 LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION ET LES ZONES PRIORITAIRES D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉS

Les grandes orientations d'aménagement en matière de gestion de l'urbanisation et le concept d'organisation spatiale proposés se traduisent par la détermination de périmètres d'urbanisation et de zones prioritaires d'aménagement.

3.5.1 La détermination des périmètres d'urbanisation

Les périmètres d'urbanisation (carte 7) déterminent la limite définitive de l'urbanisation de la Ville de Sherbrooke. Ainsi, ils contribuent à une meilleure différenciation entre les milieux urbains et ruraux.

La superficie totale des périmètres d'urbanisation est de 10 264 hectares. Les superficies vacantes des périmètres d'urbanisation proposés atteignent 3 877 hectares, soit une diminution nette de 932 hectares par rapport aux périmètres d'urbanisation existants dans le schéma d'aménagement de la MRC de la région sherbrookoise.

3.5.2 La détermination des zones prioritaires d'aménagement

Alors que les périmètres d'urbanisation délimitent l'espace éventuellement voué à l'urbanisation, les zones prioritaires d'aménagement visent à déterminer les territoires où sera concentré le développement urbain dans un horizon défini. Les zones prioritaires d'aménagement ont pour principal objectif de consolider les activités urbaines dans les parties du territoire pouvant accueillir le développement de façon économique et dans le respect de l'environnement.

L'horizon de planification du schéma d'aménagement de la Ville de Sherbrooke a été fixé à l'année 2016. L'analyse des fonctions urbaines a permis d'estimer les besoins en espaces résidentiels à 323 hectares d'ici 2016, tandis que les besoins en espaces commerciaux et industriels devraient atteindre

respectivement 10 (en excluant les terrains du méga-centre du Plateau Saint-Joseph) et 240 hectares pour la même période, ce qui représente un besoin de l'ordre de 600 hectares.

Idéalement, la détermination des zones prioritaires devrait correspondre aux besoins estimés en espaces urbains d'ici 2016. Toutefois, une approche trop restrictive des zones prioritaires risquerait d'entraîner une augmentation des coûts des terrains et de repousser le développement au-delà des limites de la Ville de Sherbrooke. De plus, la Ville compte actuellement 57 projets résidentiels dispersés sur son territoire. Il est donc souhaitable non seulement de compléter ces projets mais surtout de les unir par une planification intégrée, de manière à créer des projets d'ensemble de qualité. Par conséquent, les zones prioritaires d'aménagement peuvent s'étendre sur une plus grande superficie que le besoin estimé.

Par ailleurs, la consolidation des activités urbaines au centre de l'agglomération est un moyen efficace de réduire les coûts des infrastructures, de préserver les équipements communautaires existants et d'améliorer l'efficacité du service de transport en commun. Cette consolidation peut également favoriser le renforcement du centre-ville, en augmentant la population autour de celui-ci. Finalement, il importe de permettre un certain développement des centres de services locaux identifiés au concept d'organisation spatiale.

La détermination des zones prioritaires d'aménagement proposées s'appuie donc sur des objectifs de consolidation du centre de l'agglomération et des centres de services locaux, de renforcement du centre-ville et d'intégration des projets résidentiels amorcés. Cette délimitation tient également compte de la réserve de capacité des infrastructures d'aqueduc et d'égout existantes et des coûts reliés à l'augmentation de cette capacité. Évidemment, les zones prioritaires d'aménagement ne sont affectées d'aucune contrainte naturelle ou anthropique.

Conséquemment, les zones prioritaires d'aménagement proposées offrent près de 545 hectares de terrains résidentiels, 98 hectares de terrains commerciaux (incluant les terrains du projet du méga-centre du Plateau Saint-Joseph), 307 hectares de terrains industriels et 39 hectares de terrains institutionnels, pour un total de 989 hectares.

Les terrains résidentiels situés à l'intérieur des zones prioritaires sont tous situés dans la partie centrale de l'agglomération. Les terrains commerciaux sont principalement localisés dans le secteur du Plateau-Saint-Joseph et les terrains industriels sont situés dans le secteur du parc industriel régional et de deux autres espaces industriels qui lui sont complémentaires. Les terrains institutionnels correspondent aux propriétés vacantes de l'Université de Sherbrooke et qui sont vouées à un développement ultérieur.

À noter que les terrains vacants situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et à l'extérieur des zones prioritaires d'aménagement proposées sont considérés comme des zones de réserve. Ces terrains totalisent 1 862 hectares.

3.6 LES MÉCANISMES PROPOSÉS DE CONTRÔLE DE L'UTILISATION DU SOL

La détermination des périmètres d'urbanisation et des zones prioritaires d'aménagement implique que des mécanismes soient mis en place pour assurer l'atteinte des objectifs de la Ville de Sherbrooke en matière de gestion de l'urbanisation. À cet effet, les moyens de mise en œuvre suivants sont proposés:

- l'identification de mécanismes de contrôle de l'utilisation du sol à l'intérieur des zones prioritaires d'aménagement ;
- l'identification de mécanismes de contrôle de l'utilisation du sol à l'intérieur des zones de réserve situées dans les périmètres d'urbanisation ;
- l'identification de mécanismes de contrôle de l'utilisation du sol à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

Compte tenu des longs délais de mise en œuvre des dispositions du schéma d'aménagement, via l'adoption de règlements de concordance, il est recommandé d'intégrer ces mécanismes ainsi que la délimitation des périmètres d'urbanisation, des zones prioritaires d'aménagement et des zones de réserve dans le cadre d'un règlement de contrôle intérimaire qui pourrait être adopté assez rapidement dans le cadre du processus d'élaboration du schéma d'aménagement révisé.

3.6.1 Proposition de mécanismes applicables à l'intérieur des zones prioritaires d'aménagement

À l'intérieur des zones prioritaires d'aménagement, les dispositions suivantes sont proposées:

- Obligation de fournir les services d'aqueduc et d'égout pour l'émission de permis de construction d'un bâtiment principal.
- Présentation d'un plan d'ensemble pour tout projet nécessitant l'ouverture de nouvelles rues.

3.6.2 Proposition de mécanismes applicables à l'intérieur des zones de réserve situées dans les périmètres d'urbanisation

Tout terrain vacant situé à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation mais qui ne fait pas partie d'une zone prioritaire d'aménagement est considéré comme une zone de réserve et les dispositions suivantes sont proposées:

- Proscrire tout nouveau projet de développement résidentiel, commercial ou industriel avec services d'aqueduc et d'égout.
- Autoriser la construction résidentielle sans services d'aqueduc et d'égout sur des terrains d'une superficie minimale de terrain de 1 hectare, uniquement en bordure des voies de circulation existantes avant la date d'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire.
- Autoriser la construction résidentielle avec services d'aqueduc et d'égout uniquement pour des projets de développement approuvés par la Ville de Sherbrooke à la date d'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire.
- Autoriser les activités récréatives extensives et intensives (terrain de jeux, terrain de golf et pépinière, etc.).

3.6.3 Proposition de mécanismes applicables à l'intérieur de la zone agricole permanente

À l'intérieur de la zone agricole permanente, les dispositions suivantes sont proposées:

- Seuls les usages suivants sont autorisés :
 - Agriculture et activités agricoles telles que définies dans la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.
 - Habitation, pour une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture selon les règles de l'article 40 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.
 - Habitation, autre que celle de l'exploitant, en vertu des dispositions prévues à l'article 31.1 ou aux articles 101 à 105 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. L'ajout d'un logement supplémentaire à même la résidence existante destiné à être occupé par des personnes qui ont ou ont eu, un lien de parenté ou d'alliance avec l'occupant du logement principal.
 - Autres usages et activités ayant obtenus une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole avant la date d'entrée en vigueur du présent schéma d'aménagement révisé ou faisant l'objet de droits acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Ce droit n'existe qu'à l'égard de la superficie du ou des lots faisant l'objet de droits acquis ou pour lesquels une autorisation a été délivrée par la Commission de protection du territoire et des activités agricoles.
 - Commerce agricole, c'est-à-dire les commerces où s'exercent des activités commerciales directement reliées à un produit agricole, mais qui ne constituent pas une activité agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Les commerces agricoles comprennent les postes de séchage ainsi que l'entreposage et la vente de produits agricoles. La vente d'engrais et de fertilisants utilisés à des fins agricoles est également autorisée.
 - Activité agrotouristique, c'est-à-dire les activités touristiques dont l'attrait principal est relié à l'agriculture et au milieu agricole. Les activités agrotouristiques comprennent les gîtes touristiques visés par le *Règlement sur les établissements touristiques* (L.R.Q., c. E-15.1, r.0.1) et les tables champêtres. Ces activités ne peuvent être implantées que dans une résidence existante avant l'entrée en vigueur du présent schéma d'aménagement révisé. Les activités agrotouristiques comprennent également les activités touristiques de nature commerciale, récréative, éducative et culturelle qui se pratiquent en milieu agricole et qui requièrent certains aménagements et équipements. Ces activités doivent toutefois être directement reliées et complémentaires à l'activité agricole principale ou à la production agricole d'un producteur. Sans être exclusif, il peut s'agir d'un centre d'interprétation sur la production du lait relié à une ferme laitière, d'une cabane à sucre reliée à une érablière en exploitation, un centre équestre en activité secondaire à l'élevage des chevaux ou une activité de dégustation de vin reliée à un vignoble.

3.6.4 Proposition de mécanismes applicables à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et de la zone agricole permanente

Pour les terrains qui sont situés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et de la zone agricole permanente, qui ne font pas partie de projets résidentiels existants, les dispositions suivantes sont proposées:

- Autoriser la construction résidentielle sans services d'aqueduc et d'égout sur des terrains d'une superficie minimale de terrain de 1 hectare, uniquement en bordure des voies de circulation existantes avant la date d'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire.
- Autoriser la construction résidentielle sans services d'aqueduc et d'égout pour des projets de développement approuvés par la Ville de Sherbrooke à la date d'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire.
- Autoriser les usages agricoles sans production animale en respectant les distances séparatrices relatives à l'épandage des engrais de ferme applicables à la zone agricole permanente.
- Autoriser les activités récréatives extensives et intensives (terrain de jeux, terrain de golf et pépinière, etc.).

3.6.5 Proposition de mécanismes applicables dans les aires résidentielles situées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et de la zone agricole permanente

Dans les aires résidentielles situées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et de la zone agricole permanente, les dispositions suivantes sont proposées:

- Présentation d'un plan d'ensemble pour tout projet nécessitant l'ouverture de nouvelles rues.
- Tout nouveau lot résidentiel doit avoir une superficie minimale de 4 000 m², qu'il y ait présence ou non d'un service d'aqueduc.
- Seules les maisons individuelles sont autorisées.

3.7 AUTRES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE PROPOSÉS ET RECOMMANDATIONS

Cette section présente les autres moyens de mise en œuvre proposés ainsi que les recommandations devant guider l'élaboration du schéma d'aménagement révisé et du plan d'urbanisme de la Ville de Sherbrooke.

Concernant le centre-ville

- Élaborer et mettre en œuvre un programme particulier d'urbanisme.
- Poursuivre l'opération de revitalisation commerciale.
- Prioriser l'implantation d'institutions et d'équipements culturels d'envergure régionale.
- Prioriser l'implantation de services professionnels et de bureaux.
- Favoriser l'augmentation du nombre de logements par la construction et la conversion d'immeubles non résidentiels.

Concernant le centre de l'agglomération

- Appliquer des programmes de rénovation résidentielle à des secteurs ciblés.
- Favoriser l'implantation de projets résidentiels de moyenne et de forte densité.
- Favoriser l'implantation des grands équipements publics et touristiques.

Concernant les artères commerciales

- Resserrer les usages commerciaux de certains tronçons.
- Limiter l'implantation de services professionnels et de bureaux.

Concernant les secteurs résidentiels intégrés

- Réaliser, pour chacun des quatre secteurs identifiés au concept d'organisation spatiale, une planification d'ensemble intégrée visant l'atteinte des objectifs suivants :
 - Planifier de manière intégrée des projets résidentiels d'un même secteur.
 - Prévoir la construction de types d'habitation s'adressant à des clientèles variées et tendre vers un ratio maximum de 60% de maisons individuelles.
 - Planifier les secteurs de sorte à tendre vers une densité résidentielle brute de 18 logements à l'hectare.
 - Favoriser la création d'un « noyau central » permettant de regrouper les services au citoyen (parc, école, commerce de voisinage, etc.).
 - Privilégier les aménagements favorisant la marche et le vélo (piste multifonctionnelle).
 - Intégrer à la planification les réseaux de transport en commun et d'infrastructures.
- Mettre en œuvre une stratégie d'intéressement des promoteurs.

Concernant les secteurs industriels

- Réaliser une étude de positionnement des divers secteurs industriels.
- Réaliser un montage financier pour le développement de l'ensemble du parc industriel régional.
- Resserrer les critères d'accès au parc industriel régional.

Concernant les pôles de services

- Élaborer et mettre en œuvre, pour chacun des pôles de services, un programme particulier d'urbanisme.

CONCLUSION

Le présent document avait pour objectif d'analyser la problématique de l'urbanisation de la Ville de Sherbrooke et de proposer des mécanismes de contrôle de l'utilisation du sol.

Le document propose un renforcement du centre-ville et une consolidation du développement dans le centre de l'agglomération, afin de favoriser une utilisation optimale des infrastructures et des équipements publics existants. Il propose également une réduction importante des superficies vouées au développement d'ici 2016.

Ces propositions serviront de base de discussion à l'élaboration d'une politique de gestion de l'urbanisation intégrée à l'intérieur du schéma d'aménagement révisé.

1. PROBLÉMATIQUE DE L'URBANISATION

2. LES EFFETS DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET LES NOUVELLES TENDANCES EN MATIÈRE D'URBANISME

3. LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
