



## Étude sectorielle sur la gestion de l'urbanisation

### Rapport final



Mars 2004

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>AVANT PROPOS .....</b>	<b>1</b>
<b>1. PROBLÉMATIQUE DE L'URBANISATION.....</b>	<b>2</b>
1.1 CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE.....	2
1.1.1 Constitution de la nouvelle Ville de Sherbrooke .....	2
1.2 CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE .....	3
1.2.1 Évolution démographique .....	3
1.2.2 Évolution de la population des arrondissements de la nouvelle Ville de Sherbrooke ...	5
1.2.3 Évolution du nombre de ménages .....	6
1.2.4 Évolution du nombre de logements mis en chantier.....	7
1.2.5 Types de logements mis en chantier .....	8
1.2.6 Part des logements construits en milieu rural.....	12
1.2.7 Évolution de la structure d'âge.....	12
1.2.8 Projections démographiques .....	13
1.2.9 Évolution du nombre de ménages .....	15
1.2.10 Estimation des besoins en espaces résidentiels .....	16
1.3 ÉVALUATION DE L'ADÉQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE EN ESPACES URBAINS .....	18
1.3.1 Espaces résidentiels .....	18
1.3.2 Espaces commerciaux .....	19
1.3.3 Espaces industriels.....	20
1.4 RÉSERVES DES INFRASTRUCTURES DE PRODUCTION D'EAU POTABLE ET D'ÉPURATION DES EAUX USÉES .....	22
1.4.1 Problématique des infrastructures .....	22
1.4.2 Coûts associés à la mise à niveau des stations d'épuration .....	24
<b>2. LES EFFETS DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET LES NOUVELLES TENDANCES EN MATIÈRE D'URBANISME.....</b>	<b>26</b>
2.1 L'ÉTALEMENT URBAIN.....	26
2.1.1 La définition de l'étalement urbain .....	26
2.1.2 Les causes de l'étalement urbain.....	26
2.1.3 Les impacts de l'étalement urbain .....	27
2.2 LES NOUVEAUX MODES D'URBANISATION .....	27
2.2.1 La croissance intelligente.....	28
2.2.2 Le nouvel urbanisme .....	29
2.2.3 La stratégie d'aménagement pensée en fonction du transport en commun (TOD) ...	29
2.3 LES POSSIBILITÉS D'APPLICATION À L'INTÉRIEUR DE LA VILLE DE SHERBROOKE ...	30
2.3.1 La croissance intelligente.....	30
2.3.2 Le nouvel urbanisme .....	30
2.3.3 La stratégie d'aménagement pensée en fonction du transport en commun .....	31

<b>3.</b>	<b>LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>32</b>
3.1	LES ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES EN MATIÈRE DE GESTION DE L'URBANISATION .....	32
3.2	LES CONSTATS ET LES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT .....	33
3.2.1	Composantes structurantes .....	33
3.2.2	Développement des fonctions urbaines.....	34
3.2.3	Infrastructures.....	36
3.3	LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉES .....	38
3.4	LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE PROPOSÉ .....	39
3.5	LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION ET LES ZONES PRIORITAIRES D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉS.....	40
3.5.1	La détermination des périmètres d'urbanisation .....	40
3.5.2	La détermination des zones prioritaires d'aménagement.....	40
3.6	LES MÉCANISMES PROPOSÉS DE CONTRÔLE DE L'UTILISATION DU SOL .....	42
3.6.1	Proposition de mécanismes applicables à l'intérieur des zones prioritaires d'aménagement .....	42
3.6.2	Proposition de mécanismes applicables à l'intérieur des zones de réserve situées dans les périmètres d'urbanisation .....	42
3.6.3	Proposition de mécanismes applicables à l'intérieur de la zone agricole permanente.....	43
3.6.4	Proposition de mécanismes applicables à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et de la zone agricole permanente .....	44
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 .....	44
3.7	AUTRES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE PROPOSÉS ET RECOMMANDATIONS .....	44
<b>CONCLUSION</b>	<b>.....</b>	<b>47</b>
<b>ANNEXES</b>		

**LISTE DES TABLEAUX**

- Tableau 1 : Évolution démographique des municipalités de la MRC de la région sherbrookoise, 1991, 1996 et 2001
- Tableau 2 : Évolution démographique des arrondissements de la Ville de Sherbrooke, 1996 et 2001
- Tableau 3 : Évolution du nombre de ménages de la MRC de la région sherbrookoise, 1991, 1996 et 2001
- Tableau 4 : Évolution du nombre de logements mis en chantier 1993-2002 par anciennes municipalités
- Tableau 5 : Typologie des logements mis en chantier par anciennes municipalités, entre 1993 et 2002
- Tableau 6 : Maisons individuelles mises en chantier entre 1993 et 2002
- Tableau 7 : Projections démographiques /MRC de la région sherbrookoise et Ville de Sherbrooke, 2001-2016
- Tableau 8 : Projections du nombre de ménages/ MRC de la région sherbrookoise et Ville de Sherbrooke, 2001-2016
- Tableau 9 : Augmentation du nombre de logements, Ville de Sherbrooke, 2001-2016
- Tableau 10 : Estimation de l'espace résidentiel requis 2016 (scénario tendanciel)
- Tableau 11 : Estimation de l'espace résidentiel requis 2016 (scénario avec réduction de la proportion des logements en milieu rural à 8%)
- Tableau 12 : Superficies résidentielles requises à des fins résidentielles d'ici 2016
- Tableau 13 : Nouvelles superficies de plancher commercial requises dans l'aire de marché de Sherbrooke 2002-2016
- Tableau 14 : Estimation de l'espace commercial requis 2002-2016
- Tableau 15 : Espaces vacants dans les zones industrielles
- Tableau 16 : Coûts de mise à niveau des stations d'épuration
- Tableau 17 : Coût de traitement des eaux usées des stations d'épuration

---

## LISTE DES GRAPHIQUES

- Graphique 1 : Évolution démographique de la MRC de la région sherbrookoise, 1991-2001
- Graphique 2: Évolution démographique des municipalités de la MRC de la région sherbrookoise, 1991, 1996 et 2001
- Graphique 3: Évolution démographique des arrondissements de la Ville de Sherbrooke, 1996 et 2001
- Graphique 4 : Évolution du nombre de ménages de la MRC de la région sherbrookoise, 1991, 1996 et 2001
- Graphique 5 : Évolution du nombre de logements mis en chantier 1993-2002 par anciennes municipalités
- Graphique 6: Typologie des logements mis en chantier entre 1993 et 2002
- Graphique 7: Typologie des logements mis en chantier par année, entre 1993 et 2002
- Graphique 8: Typologie des logements mis en chantier par anciennes municipalités, entre 1993 et 2002
- Graphique 9: Appartements et autres types d'habitation mis en chantier par anciennes municipalités entre 1993 et 2002
- Graphique 10: Maisons individuelles mises en chantier par anciennes municipalités entre 1993 et 2002
- Graphique 11: Population par groupes d'âge, MRC de la région sherbrookoise, 1996 et 2001
- Graphique 12: Projections de population par groupes d'âge, MRC de la région sherbrookoise, 2001, 2011 et 2016
- Graphique 13: Projections démographiques/ MRC de la région sherbrookoise et Ville de Sherbrooke, 2001-2016
- Graphique 14: Projections du nombre de ménages/ MRC de La région sherbrookoise et Ville de Sherbrooke, 2001-2016

## LISTE DES CARTES

- Carte 1 : Évolution historique de 1960 à 2001
- Carte 2 : Utilisation du sol
- Carte 3 : Composantes structurantes
- Carte 4A : Projets structurants
- Carte 4B : Réseau de transport en commun
- Carte 5 : Secteur de requalification
- Carte 6 : Concept d'organisation spatiale
- Carte 7 : Périmètres d'urbanisation et zones prioritaires d'aménagement

## **AVANT PROPOS**

Le présent document constitue l'étude sectorielle sur la gestion de l'urbanisation de la Ville de Sherbrooke. Cette étude servira de base pour l'élaboration de la politique de gestion de l'urbanisation qui sera intégrée à l'intérieur du schéma d'aménagement révisé. Ce document tient compte des commentaires formulés par le comité consultatif élargi, tenu le 21 janvier 2004. Il tient également compte des commentaires formulés par les représentants du ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir, lors d'une rencontre tenue le 12 février 2004 et dont le compte-rendu est joint en annexe du présent document.

La première partie du document présente un portrait du contexte démographique de la Ville de Sherbrooke et évalue les besoins en espaces résidentiels d'ici 2016, en s'appuyant sur des projections démographiques et l'évolution prévisible des ménages. Cette partie évalue également l'adéquation entre l'offre et la demande en espaces résidentiels, commerciaux et industriels.

La seconde partie du document est plus théorique. Elle présente tout d'abord le phénomène de l'étalement et explique ses impacts économiques, sociaux et environnementaux. Par la suite, elle présente les principaux modes d'urbanisation développés au cours des dernières années pour contrer les effets de l'étalement urbain. Les possibilités d'application de ces modes d'urbanisation sont également évaluées pour le territoire de la Ville de Sherbrooke.

Finalement, la dernière partie du document propose des grandes orientations d'aménagement et des enjeux d'aménagement qui se traduisent par des propositions de périmètres d'urbanisation, de zones prioritaires d'aménagement et de mécanismes de contrôle de l'utilisation du sol.

Rappelons que les limites des périmètres d'urbanisation et les zones prioritaires d'aménagement ainsi que les mécanismes de contrôle de l'utilisation du sol sont des propositions qui feront l'objet d'une analyse approfondie par les principaux intervenants de la Ville de Sherbrooke dans le cadre des travaux d'élaboration du schéma d'aménagement révisé.