

# 5. DÉVELOPPEMENT URBAIN

## 5.1 SITUATION

L'urbanisation du Val-Saint-François est étroitement liée au développement (croissance ou déclin) des quatre sous-régions de la MRC (voir section 1.4). Nous tenterons ici d'illustrer les divers phénomènes liés à l'urbanisation du Val-Saint-François depuis 1991 et de prévoir les besoins en espaces à court et moyen terme.

### 5.1.1 ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DU NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT

Le tableau 5.1 vous présente la variation de la population, du nombre de logements et du nombre de personnes par logement ainsi que leur taux de variation pour chaque municipalité, sur une période de cinq (5) ans, soit de 1991 à 1996.

**Tableau 5.1: Variation de la population, du nombre de logements et du nombre de personnes par logement de 1991 à 1996**

MUNICIPALITÉS	POPULATION		LOGEMENTS		P.P.L.*		TAUX DE VARIATION		
	1991	1996	1991	1996	1991	1996	POP %	LOG %	PPL
BONSECOURS	491	503	175	192	2,8	2,6	+ 2,4	+9,7	-0,2
CLEVELAND	1609	1581	485	529	3,3	3,0	-1,7	+9,1	-0,3
KINGSBURY	154	157	70	60	2,2	2,6	+1,9	-0,1	+0,4
LAWRENCEVILLE	612	666	225	239	2,7	2,8	+ 8,8	+6,2	+0,1
MARICOURT	433	458	145	158	3,0	2,9	+ 5,8	+9,0	-0,1
MELBOURNE (C)	1055	977	360	364	2,9	2,7	- 7,4	+1,1	-0,2
RACINE	978	1036	355	403	2,9	2,6	+5,9	+13,5	-0,3
RICHMOND	3636	3584	1460	1512	2,5	2,4	-1,4	+3,6	-0,1
STE-ANNE-D-L-R	571	644	190	220	3,0	2,9	+12,8	+15,8	-0,1
ST-CLAUDE	957	1004	325	361	2,9	2,8	+4,9	+11,1	-0,1
ST-DENIS-DE-BR.	2112	2289	780	886	2,7	2,6	+8,4	+13,6	-0,1
ST-FRANÇOIS-X-D-B	1834	2008	595	670	3,1	3,0	+9,5	+12,6	-0,1
STOKE	2287	2409	730	829	3,1	2,9	+5,3	+13,6	-0,2
ULVERTON	299	304	105	110	2,9	2,8	+1,7	+4,8	-0,1
VALCOURT (C)	1118	1030	350	374	3,2	2,8	-7,9	+6,9	-0,4
VALCOURT (V)	2284	2442	825	983	2,8	2,5	+6,9	+19,2	-0,3
VAL-JOLI	1511	1536	510	547	3,0	2,8	+1,7	+7,3	-0,2
WINDSOR	5426	5515	2110	2283	2,6	2,5	+1,6	+5,8	-0,1
VAL-ST-FRANÇOIS	27367	28143	9795	10670	2,8	2,8	+2,8	+8,9	-0,2

\*PPL: Nombre de personnes par logement.

**Tableau 5.2: Variation de la population, du nombre de logements et du nombre de personnes par logement de 1991 à 1996 par sous-région de la MRC**

SOUS-RÉGION	POPULATION		LOGEMENT		P.P.L.		TAUX DE VARIATION		
	1991	1996	1991	1996	1991	1996	POP%	LOG%	PPL
VALCOURT	6487	6779	2265	2569	2,86	2,64	+4,50	+13,42	-0,22
RICHMOND	6753	6603	2480	2575	2,72	2,56	-2,22	+3,83	-0,16
WINDSOR	9728	10063	3540	3811	2,75	2,64	+3,44	+7,11	-0,11
SATELLITES	4399	4698	1510	1715	2,91	2,74	+6,80	+13,58	-0,17
VAL-ST-FRANÇOIS	27367	28143	9795	10670	2,79	2,64	+2,84	+8,93	-0,15

À la lecture du tableau 5.1, on constate que quatre (4) municipalités ont connu un déclin de leur population (comparativement à douze pour la période 1981 à 1991) et seulement une municipalité (Kingsbury) a enregistré une baisse du nombre de logements.

Le développement résidentiel a été fort dans dix (10) municipalités avec des hausses du nombre de logements de 19,2% à la Ville de Valcourt, 5,8% à Ste-Anne, 13,6% à St-Denis et Stoke, 13,5% à Racine, 12,6% à St-François, 11,1% à St-Claude, 9,7% à Bonsecours, 9,1% à Cleveland et 9% à Maricourt. Quatre municipalités ont connu des hausses moyennes du nombre de logements: 7,3% à Val-Joli, 6,9% au Canton de Valcourt, 6,2% à Lawrenceville et 5,8% à Windsor. La croissance a été plus faible à Ulverton (4,8%), Richmond (3,6%) et au Canton de Melbourne (1,1%). Toutes les municipalités, à l'exception de Kingsbury et Lawrenceville, enregistrent une diminution du nombre de personnes par logement, aussi connue sous l'expression «baisse de la taille des ménages». Celle-ci serait la raison principale de la construction dans (4) municipalités : Cleveland, Canton de Melbourne, Richmond et Canton de Valcourt.

Le tableau 5.2 regroupe les mêmes données par sous-région de la MRC. Seule la sous-région de Richmond a connu une baisse de sa population

Dans la période 1991-1996. Toutes les sous-régions ont été marquées par une hausse du nombre de logements: satellites avec 13,6%, Valcourt avec 13,4%, Windsor avec 7,1% et Richmond avec 3,8%. La croissance a été forte dans la sous-région de Valcourt (liée à l'essor des marchés de motomarines et de la motoneige). Le phénomène de "baisse de la taille des ménages" continue dans la période 1991-1996 avec une baisse du nombre de personnes par logements dans toutes les régions: -0,22 dans Valcourt, -0,17 dans les satellites, -0,16 dans Richmond et -0,11 dans Windsor.

Toutefois, si l'on compare ces données avec le nombre de permis de construction émis pour résidence neuve de 1980 à 1999 (voir tableau 5.3) on remarque qu'en général le nombre total de permis émis dans la MRC a diminué de vingt et un pour cent (21%) en cinq (5) ans (période 85-89 comparée à la période 80-84). Toutes les municipalités, sauf le Canton de Valcourt, ont connu une baisse du nombre de permis émis dans la période de cinq (5) ans 1990 à 1994, si on compare cette période aux cinq années antérieures (1985 à 1989). La tendance à la baisse du nombre de permis de construction émis pour résidence neuve pour les années 1990 à 1994 constatée dans les municipalités se reflète également dans les sous-régions (voir tableau 5.4): -29% dans la sous-région de Windsor, - 22% dans les satellites, -21% dans Richmond, et - 9% dans Valcourt. La sous-région de Valcourt a connu une hausse de 21% du nombre de permis pour résidence neuve de 1995 à 1999. On dénote une hausse de 5% pour les sous-régions des satellites, une baisse de 6% pour Richmond et une baisse de 26% pour la sous-région de Windsor. La sous-région de Valcourt domine le nombre de mises en chantier résidentiel au Val-Saint-François avec 35% du total des 501 nouveaux logements dans la MRC de 1995 à 1999, suivie des satellites avec 28%, Windsor avec 25% et Richmond avec 12%.

**Tableau 5.3: Nombre et type de permis de construction par périodes de cinq et quinze ans**

TYPE DE PERMIS MUNICIPALITÉS	RÉSIDENTIEL					COMMERCIAL	INDUSTRIEL
	80-84	85-89	90-94	95-99	85-99	85-99	85-99
BONSECOURS	18	15	13	32	60	1	---
CLEVELAND	26	39	27	20	86	6	---
KINGSBURY	0	1	2	2	5	---	---
LAWRENCEVILLE	12	22	37	28	87	---	1
MARICOURT	20	14	5	7	26	1	---
MELBOURNE (C)	11/4*	18	11	15	44	4	4
RACINE	22	---	25	44	93	3	---
RICHMOND	25	18	19	13	50	7	14
STE-ANNE-D-L-R	17	15	12	11	38	2	2
ST-CLAUDE	26	19	29	27	75	5	---
ST-DENIS-DE-BR.	160	109	88	91	288	9	2
ST-FRANÇOIS-X-D-B	40	62	33	35	130	3	1
STOKE	52	62	45	49	156	4	2
ULVERTON	---	6/2	6	11	26	---	---
VALCOURT (C)	15	5/2	19	13	45	8	7
VALCOURT (V)	45	54	30	40	124	6	---
VAL-JOLI	40	58	31	24	113	12	6
WINDSOR	77	99	76	39	214	23	3

Source: Compilation MRC de 1985 pour les années 1975 à 1984; Compilations MRC de 1995 et 2000 pour les années 1985 à 1999. Plan d'urbanisme des municipalités de Saint-Claude et Canton de Valcourt pour les années 1985 et 1986. Lorsque le nombre est suivi par /2 /3 /4, cela signifie que les données sont prises sur une période de 2, 3 ou 4 ans respectivement

**Tableau 5.4: Nombre de permis de construction émis par sous-région de 1985 à 1999**

PERMIS SOUS-RÉGION	RÉSIDENTIEL				COMMERCIAL	INDUSTRIEL
	85-89	90-94	95-99	85-99	85-99	85-99
VALCOURT	159	145	175	304	17	10
RICHMOND	82	65	61	135	26	18
WINDSOR	238	169	125	532	43	10
SATELLITES	171	133	140	444	13	4
VAL-ST-FRANÇOIS	650	512	501	1150	103	42

En regardant de plus près les données du tableau 5.3, on constate que le phénomène de développement de banlieue, de pôle de développement, dans les sous-régions s'amplifie. En effet, 82% du développement résidentiel de la sous-région de Richmond s'implante hors de la ville de Richmond, 72% du développement résidentiel de la sous-région de Windsor se localise hors de la Ville de Windsor, tandis que 66% du développement résidentiel de la sous-région de Valcourt se situe hors de la Ville de Valcourt. Quant à la sous-région des satellites, elle est représentative du phénomène de

l'étalement résidentiel lié à la région de Sherbrooke. Le tableau 5.5 illustre concrètement la tendance de développement de banlieue de la sous-région des satellites.

**Tableau 5.5: Lieux de travail des résidents du Val-Saint-François, 1991** (% par lieu de résidence)\*\*

LIEU DE TRAVAIL LIEU DE RÉSIDENCE	A MUN. DE RÉS.	B PÔLE DE DÉV.	C SOUS- RÉGION	D MRC V-S-F	E MRC SHER	F MRC ESTRIE	G EXT. ESTRIE	H AUCUN LIEU
BONSECOURS	36		12				52	
LAWRENCEVILLE	57	12	12				19	
MARICOURT	56	22	22					
RACINE	20	19	9	4	28		20	
STE-ANNE	36	16	4		4		40	
VALCOURT (C)	35	49	2		5	2	6	
* VALCOURT (V)	92	92			3		6	
SOUS-RÉGION DE VALCOURT	24/57*	49	5	1	6	1	15	
CLEVELAND	28	51		11	4	2	4	
KINGSBURY		75			25			
MELBOURNE (C)	33	35	24	6			2	
MELBOURNE (V)	27	50		14	8			
*RICHMOND	74	74	8	6	4		8	
SOUS-RÉGION DE RICHMOND	14/49*	58	8	10	4	1	5	
ST-CLAUDE	32	41	3	12	12			
ST-FRANÇOIS	22	34	1	8	25		9	
ST-G-GREENLAY	12	40	7	7	35			
VAL-JOLI	25	41	11		21		2	
*WINDSOR	67	67	3	6	21		2	1
SOUS-RÉGION DE WINDSOR	12/44*	52	4	6	22		4	1
ST-DENIS	24	n/a		8	61	3	1	3
STOKE	23	n/a		2	73	1	1	1
SOUS-RÉGION DES SATELLITES	23	n/a		5	67	2	1	2
VAL-ST-FRANÇOIS	18/44*	43	4	5	23	1	6	1

\* Pôle de développement de la sous-région

\*\* note: les données sont fragmentaires, et ne sont pas disponibles pour Ulverton.

Ainsi, la MRC de la région sherbrookoise est le lieu de travail de 67% des résidents de la sous-région des satellites, et de 22% de la sous-région de Windsor. Ce phénomène de banlieue de la MRC de la région sherbrookoise est marginal dans les sous-régions de Valcourt et Richmond avec 6% et 4% respectivement. Richmond est le lieu de travail de 58% des résidents de la sous-région, dont 35% demeurent dans la ville de Richmond. Le pôle de développement de Windsor est le lieu de travail de 52% des résidents de la sous-région, dont 32% résident à Windsor. Valcourt est le lieu de travail de 49% des résidents de la sous-région, dont 33% vivent à Valcourt. Le tableau 5.6 reflète la mobilité des travailleurs œuvrant au Val-Saint-François.

**Tableau 5.6: Provenance des travailleurs œuvrant sur le territoire de la MRC du Val-Saint-François, 1991** (pourcentage par lieu de travail)\*\*

LIEU DE RÉSIDENCE LIEU DE TRAVAIL	A MÊME MUN. DE TRAVAIL	B SOUS- RÉGION	C MRC V-S-F	D MRC SHERB.	E MRC ESTRIE	F EXT. ESTRIE
BONSECOURS	80				20	
LAWRENCEVILLE	79	21				
MARICOURT	100					
RACINE	88			13		
STE-ANNE	54	21				24
VALCOURT (C)	47	21	10	10	3	9
*VALCOURT (V)	47	23	10	12	2	7
SOUS-RÉGION DE VALCOURT	54	20	8	9	2	7
CLEVELAND	79	21				
KINGSBURY		100				
MELBOURNE (C)	58	35				6
MELBOURNE (V)	43	57				
*RICHMOND	39	26	11	9	9	6
SOUS-RÉGION DE RICHMOND	44	28	9	7	7	5
ST-CLAUDE	88	13				
ST-FRANÇOIS	75	16	6	4		
ST-G-DE-GREENLAY	50	50				
VAL-JOLI	79	8		13		
*WINDSOR	40	26	6	21	5	1
SOUS-RÉGION DE WINDSOR	47	24	5	19	5	1
ST-DENIS	83			17		
STOKE	80			16	4	
SOUS-RÉGION DES SATELLITES	82			17	2	
VAL-ST-FRANÇOIS	50	22	7	13	4	4

\*Pôle de développement de la sous-région\*\* note: les données sont fragmentaires, et ne sont pas disponibles pour la municipalité d'Ulverton.

Un travailleur sur cinq œuvrant au Val-Saint-François provient de l'extérieur de la MRC, tandis qu'un travailleur sur quatre œuvrant dans la sous-région de Windsor provient de l'extérieur du Val-Saint-François. La moitié des personnes travaillant à l'intérieur du territoire de la MRC résident dans la même municipalité où ils travaillent. Dans la sous-région des satellites, il s'agit de quatre travailleurs sur cinq qui résident dans la même municipalité. Sur l'ensemble du territoire, 72% des travailleurs œuvrant dans les trois (3) pôles de développement de la MRC proviennent de la même sous-région. Le pôle de développement de Valcourt retient 80% des travailleurs dans la sous-région, tandis que Richmond et Windsor attirent 76% et 72% respectivement. Le développement en banlieue du pôle de développement en sous-région est le plus fort à Richmond et Windsor avec un travailleur sur quatre provenant de la banlieue immédiate. Les tendances observées du développement résidentiel et de la mobilité de la main-d'œuvre doivent être considérées dans la délimitation des périmètres d'urbanisation.

## 5.1.2 PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS

Les prévisions démographiques ont été calculées selon les tendances des cinq (5) dernières années et l'addition de divers facteurs d'immigration établis suite à la consultation menée auprès des entreprises de la MRC en juin 1994. Au chapitre de la création d'emplois, les résultats de la consultation sont inscrits au tableau 5.7.

**Tableau 5.7: Création d'emplois estimés  
1994-2004**

PÉRIODE TERRITOIRE	1994-1999	1994-2004
VALCOURT	1,028	1,053
RICHMOND	316	403
WINDSOR	20	107
SATELLITES	4	4
MRC	16	17
TOTAL	1,384	1,584

Puisqu'un emploi créé n'égal pas nécessairement un résident de plus, nous avons divisé par quatre le nombre d'emplois prévus dans le but d'estimer l'immigration résultant de cette création d'emploi. Le tableau 5.8 reflète les taux de variation par phase de développement. La figure 5.1 illustre les prévisions démographiques de la MRC par sous-région.

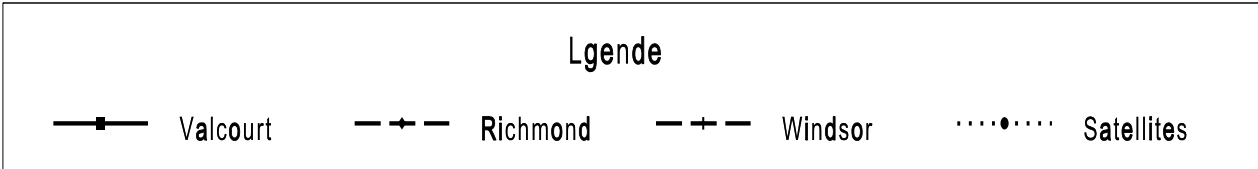
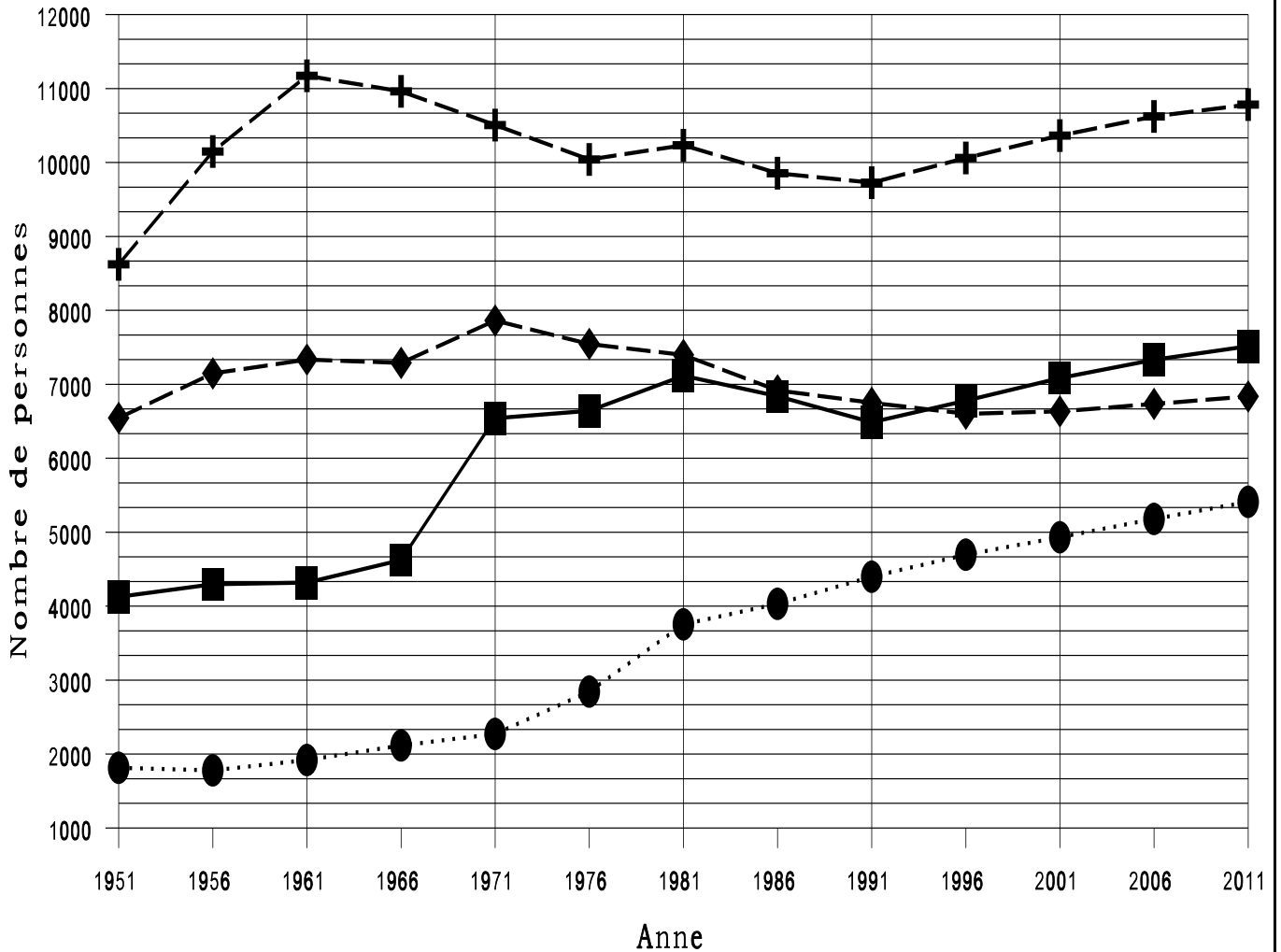
**Tableau 5.8: Taux de variation par phase de cinq ans, de 1991 à 2011**

	RÉEL 1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011
VALCOURT	croissance (+4,5%) (création d'emplois)	croissance (+4.5%) (tendance actuelle)	croissance (+3,5%)	semblable à 1971-76 croissance (+2,5%)
RICHMOND	déclin (-2,4%)	sortie du déclin (+0.5%) (création d'emplois)	croissance (+1,5%) (création d'emplois)	croissance (+1,5%)
WINDSOR	croissance (+3,4%)	croissance (+3%) (élargissement de la 55)	croissance (+2.5%) (élargissement de la 55)	croissance (+1.5%)
SATELLITES	croissance (+6,8%)	croissance (+5%) tendance actuelle	croissance (+5%) tendance actuelle	croissance (+4,5%)

\*accroissement prévu du phénomène de banlieue de la MRC Sherbrooke

# évolution de la population & prévisions

## démographiques par sous-région



Le tableau 5.9 indique les besoins en logements par sous région avec une baisse du nombre de personne par logement variant selon la tendance constatée pour la sous-région.

Pour la présente révision du schéma d'aménagement, l'estimé des besoins en espace couvrira une période de quinze ans\* utilisant les chiffres de 1996 comme données de base.

**Tableau 5.9: Besoins en logements par sous-région de 1996 à 2011**

SOUS-RÉGION ANNÉE	VALCOURT			RICHMOND			WINDSOR			SATELLITES		
	POP	PPL	LOG	POP	PPL	LOG	POP	PPL	LOG	POP	PPL	LOG
1996	6779	2,64	2569	6603	2,56	2575	10063	2,64	3811	4698	2,74	1715
2001	7084	2,55	2778	6636	2,5	2654	10365	2,55	4065	4933	2,65	1862
2006	7332	2,5	2933	6736	2,45	2749	10624	2,5	4250	5180	2,55	2031
2011	7515	2,45	3038	6837	2,4	2849	10783	2,45	4401	5413	2,5	2165

Les besoins en logements par municipalité pour la période de 1996 à 2011 sont indiqués au tableau 5.10.

La distribution tient compte des facteurs de mobilité à l'intérieur des sous-régions.

**Tableau 5.10 Besoins en logements par municipalité de 1996 à 2011**

SOUS-RÉGION	# LOG	% DE MRC	MUNICIPALITÉS	# LOG	% DE SOUS-RÉGION
VALCOURT	498	27.5	V. VALCOURT	150	30
			LAWRENCEVILLE	94	19
			RACINE	85	17
			C. VALCOURT	63	13
			BONSECOURS	49	10
			STE-ANNE	42	8
			MARICOURT	15	3
RICHMOND	274	15.1	CLEVELAND	100	40
			RICHMOND	82	30
			MELBOURNE (C)	51	19
			ULVERTON	26	9
			KINGSBURY	5	2
WINDSOR	590	32.6	WINDSOR	268	45
			ST-FRANÇOIS-X.	135	23
			VAL-JOLI	126	21
			ST-CLAUDE	61	10
SATELLITES	450	24.8	ST-DENIS-DE-BR.	300	67
			STOKE	150	33

\* Pour couvrir la période actuelle de révision du schéma, la période d'application du schéma révisé et la période ultérieure de révision.



### 5.1.3. BESOINS EN ESPACES

#### a) Besoins en espaces résidentiels

L'évaluation des besoins en espaces résidentiels a été calculée selon les étapes suivantes:

- A- Prévisions démographiques et besoins en logements par sous-région (voir tableau 5.9);
- B- Transfert des besoins en logements par sous-région en besoins en logements par municipalité (voir tableau 5.10);
- C- Établir la densité en nombre de logements à l'hectare résultant des normes de lotissement inscrites au document complémentaire du schéma d'aménagement et d'une moyenne des normes pour les municipalités desservies (voir tableau 5.11);
- D- Répartir le nombre de logements prévu selon les diverses densités présentes dans les secteurs d'expansion de la municipalité (voir tableau 5.12);
- E- Diviser le nombre de logements, tels que répartis, par la densité correspondante (voir tableau 5.12);
- F- Additionner les besoins, tels que répartis, pour établir les besoins totaux en espaces résidentiels pour la municipalité (voir tableau 5.12).

Le calcul des densités en nombre de logements à l'hectare tient compte de l'espace pour la moitié d'une rue de 15 mètres de largeur (excepté la norme 3.7). Le tableau 5.11 indique les densités calculées pour chacun des types de lot.

**Tableau 5.11: Densité selon le type de lot**

# NORME SCHÉMA*	TYPE DE LOT	SUPERFICIE MIN. (m <sup>2</sup> )	LARGEUR MIN. (m)	DENSITÉ (#log/ha)
---	urbain, desservi (selon Windsor)	550	15	15
3.6	ensemble de la MRC, non-desservi	2 787	45,7	3
3.6	ensemble de la MRC, part. desservi	1 393,5	25	6
3.8	bord de lacs et cours d'eau, non-desservi	3 716	45,7	2,5
3.8	bord de lacs et cours d'eau, partiellement desservi	1 858	30	5
3.9	bord des lacs Brompton et Montjoie et territoires écologiques	3 716	45,7	2,5
3.7	bord de chemin public numéroté	3 716	60,96	2,5

\* Telle que numérotée dans le document complémentaire.

Les besoins en espaces résidentiels pour la période de 1996 à 2011 sont indiqués au tableau 5.12.

**Tableau 5.12: Besoins en espaces résidentiels pour la période de 1996 à 2011**

	# LOG PRÉVUS	BESOINS SELON LA DENSITÉ					BESOINS TOTAUX (ha)
		URBAIN DESSERVI 15 log/ha (log » ha)	PARTIELL. DESSERVI 6 log/ha (log » ha)	NON-DESSERVI 3 log/ha (log » ha)	PARTIELL. DESSERVI (LACS) 5 log/ha (log » ha)	3.8 N.D., 3.9, 3.7 2.5 log/ha (log » ha)	
BONSECOURS	49	15 ≈ 1	---	9 ≈ 3	---	25≈10	14
CLEVELAND	110	---	---	95≈ 31,67	---	15 ≈ 6	37,67
KINGSBURY	5	5≈ 0,33	---	---	---	---	0,33
LAWRENCEVILLE	94	46 ≈ 3,07	48 ≈ 8	0	---	---	11,07
MARICOURT	15	---	---	15 » 5	---	---	5
MELBOURNE (C)	51	---	---	51 » 17	---	---	17
RACINE	85	15 ≈ 1	24 ≈ 4	21 » 7	---	25 ≈ 10	22
RICHMOND	82	35 ≈2,33	8 ≈1,33	39 » 13	---	---	16,67
STE-ANNE	42	---	---	42 » 14	---	---	14
ST-CLAUDE	61	---	---	6 » 2	25 ≈ 5	30 ≈ 12	19
ST-DENIS	300	---	---	250»83,33	---	50 ≈ 20	103,33
ST-FRANÇOIS	135	---	54 ≈ 9	36 » 12	25 ≈ 5	20 ≈ 8	34
STOKE	150	---	---	150»50	---	---	50
ULVERTON	26	---	---	26»8,67	---	---	8,67
VALCOURT (C)	63	---	6 ≈ 1	57 » 19	---	---	20
VALCOURT (V)	150	150≈ 10	---	---	---	---	10
VAL-JOLI	126	30≈ 2	24 ≈ 4	72 ≈ 24	---	---	30
WINDSOR	268	225 ≈ 15	28 ≈ 4,67	15 ≈ 5	---	---	24,67
VAL-ST-FRANCOIS	1812	521≈34,73	192≈32	884≈294,67	50 ≈10	165≈66	437,4

LOG ou log: logements

(LACS): lot en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

3.8N-D: lot non-desservi en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau

3.9: lot en bordure des lacs Brompton et Montjoie et dans les territoires écologiques

3.7: lot en bordure d'un chemin public numéroté

## b) Besoins en espaces pour les autres fonctions urbaines

L'évaluation des besoins en espaces pour les autres fonctions urbaines, soit l'institutionnel, le commercial et l'industriel, s'avère plus ardue puisqu'elle dépend d'un nombre de facteurs impondérables et de décisions sur lesquelles la MRC n'a aucun contrôle:

- projets gouvernementaux pour l'institutionnel;
- achats par les résidents dans les trois centres de la MRC;
- investissements d'entreprises existantes et établissement de nouvelles entreprises.

Étant donné le nombre d'anciens bâtiments vacants, ou sur le point de l'être, et l'absence de projet institutionnel gouvernemental connu, nous ne prévoyons pas de demande pour de nouveaux espaces institutionnels qui ne pourraient être accommodés avec la rénovation de bâtiments existants. Seul l'aménagement récréatif, avec des territoires déjà affectés à ces fins, parc Watopéka à Windsor et parc Gouin à Richmond, peuvent être identifiés comme projets publics dont la réalisation est prochaine.

Le développement des commerces dans la MRC souffre de sa localisation au centre des quatre villes-centres situées en périphérie soit: Sherbrooke, Granby, Drummondville et Victoriaville. Les trois sous-centres de la MRC subissent la concurrence féroce des quatre villes-centres périphériques, qui offrent une variété de produits et des prix plus bas dû au volume de ventes. Les fermetures de commerce sont monnaie courante dans la MRC, et les commerçants s'adaptent pour offrir les biens et services de base pour un bassin de population de 6,500 à 10,000 personnes par sous-région. Il serait étonnant d'assister à l'établissement de commerce à grande surface (type centre d'achat) puisque le volume ne le justifierait pas (centre d'achat de Richmond à moitié vide). Bref, le développement de nouveaux commerces sera marginal et pourra très bien s'accommoder des espaces commerciaux vacants existants. Seule la sous-région de Valcourt verra l'émergence de nouveaux espaces commerciaux avec l'ampleur du nombre d'emplois prévus (1 059) à y être créés. Quant au développement industriel, il sera examiné à la section 6.

## **5.2 ORIENTATIONS**

Sous la grande orientation,

### **3- Consolider les périmètres d'urbanisation et planifier la croissance urbaine en continuité dans les municipalités limitrophes,**

La MRC du Val-Saint-François précise les orientations suivantes sur le développement urbain.

- U1 Délimiter les périmètres d'urbanisation en extension du milieu bâti existant et selon des prévisions de besoins en espaces réalistes.
- U2 Concentrer les fonctions urbaines à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.
- U3 Renforcer les trois (3) pôles de développement urbain de la MRC que sont les villes de Valcourt, Richmond et Windsor.
- U4 Planifier les périmètres d'urbanisation en continuité dans les municipalités limitrophes.
- U5 Déterminer des zones prioritaires d'aménagement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation dans les municipalités de Cleveland, Canton de Melbourne, Richmond, St-François-Xavier-de-Brompton, Canton de Valcourt, Ville de Valcourt, Val-Joli et Windsor.
- U6 Favoriser la revitalisation des centres-villes et des secteurs anciens dans les trois (3) pôles de développement urbain.

## **5.3 GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE**

Seule l'affectation "périmètre d'urbanisation" englobe le développement urbain. Les limites des périmètres d'urbanisation sont présentées à l'échelle 1:20000 à l'annexe A.

### **5.3.1 AFFECTATION PÉRIMÈTRE D'URBANISATION**

#### **a) Municipalités visées**

Toutes les municipalités de la MRC.

## **b) Caractéristiques**

- localisée principalement en zone non agricole;
- utilisée par une diversité de fonctions urbaines;
- présence d'espace vacant en continuité du milieu bâti;
- délimitée selon une estimation des besoins en espaces nécessaires à moyen terme;
- concentration et densification du développement.

## **5.4 POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT SUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

Les politiques d'aménagement sur le développement urbain sont: (voir chapitre 13 pour le contenu des politiques d'aménagement):

- P1 Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables;
- P2 Politique de reconnaissance des bâtiments et usages commerciaux et industriels existants situés en zone agricole;
- P4 Politique d'implantation de constructions et d'accès le long des chemins publics numérotés;
- P6 Politique générale sur le contrôle des coupes forestières;
- P9 Politique sur la protection du voisinage des zones industrielles en milieu urbain;
- P12 Politique sur la protection du voisinage du lieu d'élimination de déchets dangereux;
- P14 Politique limitant les usages à proximité des postes de transformation d'électricité de 49-25 kV et 120 kV;
- P15 Politique sur la localisation de ligne de transport d'énergie;
- P16 Politique limitant les usages en bordure de l'autoroute;
- P18 Politique sur les zones prioritaires d'aménagement;
- P20 Politique d'implantation pour les éoliennes commerciales; (E.V.2011-03-04, R.2010-03, a. 30)
- P21 Politique sur les installations d'élevage à forte charge d'odeur. (E.V.2011-03-04, R.2010-03, a. 30)

## **5.5 NORMES APPLICABLES**

Les normes du document complémentaire applicable au développement urbain sont (voir document complémentaire pour le contenu des normes):

- 1.1 à 1.8;
- 2.1 à 2.8, 2.10 à 2.21, 2.25, 2.27, 2.30 à 2.36; (E.V.2011-03-04, R.2010-03, a. 31)
- 3.1 à 3.8, 3.10 à 3.12;
- 4.1 et 4.2.