
Guide du promoteur 2024





— Novembre 2024 —

Guide du promoteur

Réalisé par

L'équipe de la Ville de Granby

Coordonnées

Service de l'aménagement et de la protection du territoire

- › Téléphone 450 776-8260
- › Courriel sapt@granby.ca



Table des matières

1	Sommaire	p. 4
2	Introduction	p. 6
3	Documents de planification	p. 8
	› Politique d'habitation	
	› PPU centre-ville	
	› Plan de densification	
	› Politique de l'arbre	
	› Plan de conservation des milieux naturels	
	› Plan de mobilité active	
	› Plan directeur des parcs	
4	Principes et critères	p. 17
	› Milieu de vie	
	› Mobilité	
	› Environnement bâti	
	› Environnement naturel	
	› Infrastructures et services municipaux	
5	Mise en œuvre du projet	p. 49
6	Annexes	p. 53



01

SOMMAIRE



Sommaire

Au cours des dernières années, la Ville de Granby s'est engagée dans une démarche visant à soutenir le développement et l'évolution de son territoire de manière responsable. Elle a ainsi lancé un vaste chantier pour se doter des outils nécessaires à cet effet. Parmi ces initiatives, la Ville a élaboré une planification stratégique pour la période 2022-2026 afin de définir des actions qui répondent aux défis liés aux changements climatiques et à la densification urbaine ainsi que de promouvoir le développement économique et social, tout en assurant une gestion rigoureuse de ses actifs.

En s'appuyant sur cette planification stratégique, les orientations de la Ville en matière de développement ont évolué, notamment à la lumière de l'élaboration de plusieurs politiques et de documents de planification. L'objectif de ces outils est de favoriser l'émergence d'aménagements innovants et l'adoption de bonnes pratiques en matière de développement durable.

Consciente du rôle clé que jouent les promoteurs dans la réalisation de ces aspirations, Granby a entrepris l'élaboration de ce guide à leur intention pour orienter leur prise de décisions et les encadrer dès la phase préliminaire des projets à la Ville. Plus précisément, ce guide permet aux promoteurs de vérifier eux-mêmes la conformité de leur projet avec les orientations municipales, et ce, dès la phase de conception.



02

INTRODUCTION



Introduction

Le Guide du promoteur a été conçu pour accompagner les promoteurs dans le développement de leurs projets, en leur fournissant une meilleure compréhension des attentes et des exigences municipales. Son objectif est de clarifier les intentions de la Ville pour faciliter l'élaboration des projets et optimiser l'efficacité du traitement du dossier à la Ville.

Par ailleurs, ce guide s'inscrit dans le cadre du plan d'action de la Politique d'habitation, qui a pour but de créer des milieux de vie qui tiennent compte des principes de développement durable.

Les 4 grandes aspirations de la planification stratégique pour la période 2022-2026

- › Préserver la richesse des milieux naturels face aux changements climatiques
- › Faire de la densification une possibilité de développement durable
- › Être un leader régional en matière de développement économique et social
- › Offrir des infrastructures et des services de qualité pour le bien-être collectif

Le guide se déploie en deux grandes parties. La première partie présente sous différents angles les documents de planification qui ancrent la vision de la Ville. La deuxième partie expose ensuite les intentions municipales à l'égard de cinq grands thèmes : le milieu de vie, la mobilité, l'environnement bâti, l'environnement naturel ainsi que les infrastructures et les services municipaux. Pour chaque thème, une grille de critères détaillée oriente les promoteurs dans la conception de leur projet. De plus, les grilles de critères à l'échelle du secteur et à l'échelle du terrain se retrouvent en annexe du guide, à titre de référence complémentaire.

Le guide et les grilles sont conçus comme des outils évolutifs. Leur format et leur structure permettent d'intégrer de nouveaux documents de planification et de nouveaux critères au fil du temps.



03

DOCUMENTS DE PLANIFICATION



Politique d'habitation

Ces dernières années, la Ville de Granby a connu une croissance démographique considérable, l'un des taux d'inoccupation les plus faibles au Québec et, par conséquent, une hausse notable du prix des loyers. Ces facteurs ont conduit à une crise d'accessibilité et d'abordabilité du logement. Dans ce contexte, la Ville a lancé une démarche pour élaborer une vision à long terme qui guidera ses actions en matière de logement. Cette initiative, réalisée parallèlement à l'élaboration du Plan de densification, a permis d'établir un portrait et un diagnostic du territoire ainsi qu'un plan d'action.

Logement hors marché

Types de logements situés à l'extérieur du marché immobilier spéculatif, dont les prix augmentent plus lentement et de façon plus stable que ceux du marché privé. On parle notamment de logements sociaux et communautaires ainsi que des coopératives d'habitation (Ville de Granby, 2024).

La Politique d'habitation vise à faire de la Ville de Granby un pôle économique régional qui agit comme force d'habitation durable et équilibrée pour toutes ses résidentes et tous ses résidents, en accord avec sa capacité de financer l'offre de logements sur son territoire. Les grandes orientations de cette politique sont les suivantes :

- › Renforcer le rôle moteur de la Ville dans la planification et le développement résidentiel.
- › Attirer et accueillir une clientèle de jeunes familles pour confirmer et soutenir le rôle de la Ville comme pôle économique régional.
- › Soutenir la construction de **logements hors marché**.
- › Redynamiser les secteurs plus anciens en renouvelant l'offre résidentielle.

La Politique d'habitation guide l'action municipale en matière de logement sur le territoire. Par conséquent, les promoteurs immobiliers doivent aligner leurs projets avec la vision établie dans cette politique afin de se conformer au Plan d'urbanisme et aux documents de planification de la Ville de Granby. Cette politique permet aux promoteurs de comprendre les critères qui influencent le soutien que la Ville accorde aux projets de développement résidentiel. Plus précisément, les intentions de la Ville se concentrent sur la création de milieux de vie qui respectent les principes du développement durable, l'élaboration de stratégies innovantes pour les logements hors marché, l'identification des secteurs prioritaires pour le développement résidentiel et la construction de logements répondant aux besoins des jeunes familles.



PPU centre-ville

Le Plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville a été élaboré par la Ville de Granby pour préciser la planification de ce secteur historique. Le périmètre d'intervention a été formé à partir du noyau historique de Granby et est délimité comme suit :

- › Au sud, par la rivière Yamaska.
- › À l'est, par la rue Elgin.
- › Au nord-est, par la rue York et le boulevard Leclerc.
- › À l'ouest, par la rue Robinson.

Le PPU comprend un plan d'action destiné à assurer sa mise en œuvre. Les interventions proposées résultent d'un diagnostic territorial approfondi et d'une vaste démarche participative impliquant de nombreuses parties prenantes et de nombreux partenaires.

La vision du PPU est la suivante : « En 2035, le centre-ville de Granby est un lieu de confluence reconnu pour son dynamisme et son effet rassembleur. Les Granbyennes et Granbyens de tous âges et de tous profils y habitent et s'y retrouvent pour profiter de ses bonnes adresses, de sa riche programmation événementielle, de ses espaces publics et de la rivière Yamaska. Le centre-ville est un lieu d'emplois et d'études stimulant et prospère qui invite la population active et étudiante ainsi que la communauté d'affaires à s'investir dans leur milieu. Son ambiance unique et ses attraits incitent les excursionnistes en visite au zoo et les cyclistes de l'Estriade à faire le détour. Enfin, le centre-ville est un milieu de vie inclusif et sécuritaire doté d'une identité propre qui se révèle à travers une offre culturelle originale et un patrimoine bâti vivant. »

La vision se traduit en cinq orientations :

1. Développer une stratégie de densification adaptée au contexte du centre-ville.
2. Favoriser la création de milieux de vie résilients, inclusifs et conviviaux au centre-ville.
3. Développer la mobilité durable au centre-ville.
4. Consolider le centre-ville comme pôle de destination à l'échelle régionale et renforcer sa vocation commerciale.
5. Affirmer le caractère distinctif du centre-ville à travers l'aménagement et la culture.

Les principales intentions du PPU incluent la densification résidentielle progressive et adaptée, la consolidation d'un réseau intégré de mobilité active ainsi que la mise en réseau des quartiers avec la rivière et les espaces verts.

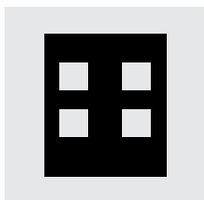


Le PPU du centre-ville décompose le territoire en entités urbaines, influençant la capacité d'accueil de chaque entité. Le PPU informe ainsi les promoteurs des lignes directrices, appelées principes d'intégration de la densité au centre-ville, concernant l'aménagement des terrains privés. Ces principes portent sur la mobilité active, les aires de stationnement et le verdissement, guidant ainsi l'élaboration des projets en conformité avec les objectifs du PPU.

Secteurs du PPU centre-ville

PPU centre-ville (2024)





Plan de densification

La Ville de Granby est la première ville au Québec à se doter d'un plan de densification. Ce plan a été élaboré dans un contexte où l'étalement urbain compromet les espaces naturels et agricoles. Granby souhaite ainsi concentrer le développement immobilier à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, en densifiant la ville sur elle-même. Cette initiative découle de la planification stratégique 2022-2026 de la Ville. Le Plan de densification est le fruit d'un travail collaboratif entre l'administration municipale, la population et les personnes élues, visant à déterminer les échelles de densification les plus souhaitables et durables pour le territoire et les paysages de Granby.

Le Plan de densification établit la vision suivante : « Grâce à son plan de densification, la Ville souhaite démontrer son désir d'optimiser le redéveloppement et le développement afin de mieux répondre aux enjeux actuels et futurs que sont la préservation et la mise en valeur des milieux naturels, le développement des liens de mobilité active ainsi que la création de milieux de vie conviviaux, en conservant l'identité architecturale et culturelle de la ville de Granby. »

Pour atteindre ces objectifs, la Ville mise sur les stratégies de densification suivantes :

1. Prioriser les projets immobiliers ayant une densité adéquate qui encouragent les pratiques de mobilité durable.
2. Soutenir les développements immobiliers ayant une densité adéquate qui préserve les milieux naturels.
3. Assurer des projets de densification innovants en matière de design, d'intégration au milieu bâti et dotés d'une architecture de qualité.
4. Favoriser les projets de densification prônant la mixité sociale et la vie communautaire au sein des quartiers.



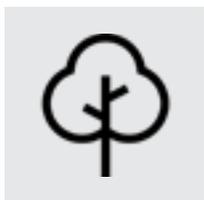
Pour analyser le potentiel de densification de son territoire, la Ville a découpé son territoire en tenant compte de diverses réalités locales. Les éléments suivants ont été considérés :

- › les limites du périmètre urbain;
- › les axes routiers majeurs;
- › la présence des réseaux d'égouts et d'aqueduc;
- › le nombre de logements par bâtiment;
- › le nombre d'étages des bâtiments.

À la suite de consultations publiques, des critères ont été établis en fonction des thèmes pondérés suivants :

Milieu de vie	30 %	Ce thème réfère à la présence d'éléments importants dans l'établissement de milieux de vie intéressants tels que la présence d'espaces verts et de parcs, l'accès à des commerces et à des services, la distance des pôles d'emplois, des écoles et des équipements sportifs et culturels.
Mobilité	20 %	Ce thème réfère aux possibilités de déplacements, à la présence d'équipements de mobilité active tels que des pistes cyclables et des trottoirs. L'accès au réseau routier est également évalué.
Environnement bâti	20 %	Ce thème réfère à la qualité du cadre bâti dans une optique de potentiel de redéveloppement et de conservation des bâtiments patrimoniaux.
Environnement naturel	15 %	Ce thème réfère à l'impact potentiel sur les milieux naturels à conserver. Les bienfaits de la présence de milieux naturels sont pris en considération sous le thème « milieu de vie ». Le présent thème vise donc l'évaluation du potentiel d'impacts négatifs sur les milieux naturels.
Infrastructures et services municipaux	15 %	Ce thème réfère à la présence des réseaux d'égouts et d'aqueduc. Il évalue également l'activité commerciale ou industrielle pouvant représenter un risque en matière de sécurité civile.

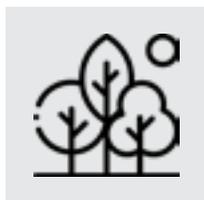
Le Plan de densification influe sur les projets soumis par les promoteurs immobiliers en définissant les critères d'analyse de ces projets. De plus, il impacte sur le potentiel de développement et de redéveloppement immobilier en fonction de la zone dans laquelle le projet est situé.



Politique de l'arbre

Plusieurs facteurs, tels que les développements immobiliers, l'infestation par l'agrile du frêne, les ravageurs et les changements climatiques, compromettent la place de l'arbre dans la ville de Granby. Dans ce contexte, la Politique de l'arbre découle d'une volonté de la Ville de renforcer son engagement en faveur de la valorisation des milieux naturels. Cette politique met en avant l'importance de l'arbre, notamment pour ses services écosystémiques dans les milieux urbains et naturels, et reflète la volonté des résidentes et résidents de Granby de le valoriser.

La Politique de l'arbre prévoit d'augmenter l'indice de canopée du périmètre urbain à 40 % d'ici 20 ans. Elle vise également à réduire les îlots de chaleur dans le périmètre urbain d'au moins 5 % sur cette même période. En plus de souligner l'engagement de la Ville en faveur de la protection de cette richesse naturelle, la politique prévoit l'élaboration d'un plan de foresterie urbaine, qui définira les actions nécessaires pour atteindre ces objectifs et offrira une vision pour les deux prochaines décennies. Enfin, cette politique affirme la volonté de la Ville de Granby d'intégrer l'arbre urbain comme une composante essentielle des infrastructures municipales et du bien-être de la collectivité.



Plan de conservation des milieux naturels

Constatant la diminution rapide des milieux naturels au sein du périmètre urbain, la Ville de Granby a établi comme l'une de ses priorités dans la planification stratégique 2022-2026 la « préservation de la richesse des milieux naturels face aux changements climatiques » (Ville de Granby, s.d.). Le Plan de conservation des milieux naturels s'inscrit dans une série d'actions visant à concrétiser cet engagement. Ces initiatives démontrent la volonté de la Ville de Granby d'agir de manière proactive et coordonnée pour protéger son patrimoine naturel des défis actuels tels que l'expansion urbaine et les changements climatiques. Le Plan de conservation a pour objectif d'identifier les milieux naturels de la municipalité pour mieux planifier les actions nécessaires pour garantir la pérennité des écosystèmes et la préservation de la diversité biologique.

La vision du plan est que « d'ici 2030, 30 % du territoire de la ville de Granby sera protégé et constitué de milieux naturels connectés de manière à maintenir la biodiversité faunique et floristique, tout en permettant le déplacement des espèces à l'aide de corridors écologiques. Parmi les 30 %, il y aurait 5 % de milieux naturels protégés dans le périmètre urbain et 25 % en milieu agricole. Ces milieux naturels sont préservés de l'urbanisation et des autres pressions agissant sur le territoire de la Haute-Yamaska. Certains d'entre eux constitueront des endroits où les citoyennes et citoyens pourront se ressourcer et se reconnecter avec la nature. »

Le plan propose une combinaison d'outils réglementaires et de mesures de conservation volontaire pour atteindre l'objectif de protéger 30 % du territoire de la Ville de Granby d'ici 2030. Ce plan s'articule autour de neuf stratégies :

- › **Modification de la réglementation et amélioration des outils d'aménagement du territoire** pour encadrer le développement urbain et protéger les milieux naturels.
- › **Amélioration de la biodiversité et des pratiques agricoles** pour encourager des pratiques plus durables et respectueuses de l'environnement.
- › **Lutte intégrée contre les espèces exotiques envahissantes** pour préserver la biodiversité locale.
- › **Amélioration de la qualité de l'eau** pour assurer la santé des écosystèmes et des populations.
- › **Éducation et sensibilisation du public** pour favoriser une meilleure compréhension des enjeux et une participation active à la conservation.
- › **Acquisition de connaissances** pour améliorer la prise de décision et orienter les actions de conservation.
- › **Protection des milieux naturels et amélioration du réseau écologique** pour garantir la préservation à long terme de ces écosystèmes.



Le Plan de mobilité active et le Plan directeur des parcs influencent également les promoteurs immobiliers, car ceux-ci doivent aligner leurs projets avec les objectifs et les intentions de la Ville. Toutefois, étant donné que ces plans portent principalement sur l'espace public, aucun critère précis les concernant n'est établi à l'intention des promoteurs.

Plan de mobilité active

La réalisation du Plan de mobilité active (PMA) vise à outiller la Ville dans ses efforts pour favoriser les déplacements collectifs et actifs dans une perspective de lutte contre les changements climatiques et de promotion de saines habitudes de vie. Le Plan de mobilité active 2.0 cherche à aller au-delà des aménagements réalisés dans le cadre du Plan de mobilité 1.0.

L'objectif du Plan de mobilité active 2.0 est principalement le déploiement de pistes cyclables et multifonctionnelles permettant d'identifier les investissements à venir pour offrir une continuité, une sécurité et une desserte des attraits stratégiques par le réseau cyclable tels que les écoles, les parcs, les édifices publics et les sites touristiques.

Plan directeur des parcs

Consciente des impacts des changements climatiques, du développement économique et social ainsi que de la gestion efficace de ses actifs, la Ville de Granby a élaboré un Plan directeur des parcs pour guider la planification et orienter les investissements dans ces espaces pour les 10 prochaines années. Le Plan directeur des parcs détermine les orientations de la Ville concernant les espaces publics et les parcs.

La Ville de Granby a défini la vision suivante pour son plan directeur des parcs : « Reconnue pour la diversité de ses espaces verts et la richesse de ses parcs aménagés répondant aux besoins éclectiques de clientèles variées, la Ville de Granby met l'accent, avec ce premier Plan directeur des parcs, sur la préservation de son patrimoine naturel et sur le développement d'infrastructures pertinentes, réfléchies à la lumière des tendances qui se dessinent. »



04

PRINCIPES ET CRITÈRES



Cette section présente les intentions de la Ville en ce qui concerne les différents thèmes définis par le Plan de densification : le milieu de vie, la mobilité, l'environnement bâti, l'environnement naturel ainsi que les infrastructures et les services municipaux.

Pour chaque thème, des listes de critères destinées aux promoteurs ont été élaborées à partir de l'ensemble des politiques et des plans développés par la Ville. Ces listes se déclinent en deux niveaux, selon le degré de précision des critères. Le premier niveau expose les intentions générales de la Ville, notamment pour le territoire de Granby et le centre-ville. Le deuxième niveau précise les critères spécifiques définis dans le Plan de densification, organisés selon trois échelles : le secteur, le terrain et le projet. Pour chaque critère, le document de planification dont il est issu est indiqué. La légende suivante présente les icônes associées à chaque document de planification. Pour plus de détails, les documents de planification sont accessibles en ligne sur le site Web de la Ville.

Légende

-  Politique d'habitation
-  PPU centre-ville
-  Plan de densification
-  Politique de l'arbre
-  Plan de conservation des milieux naturels



Milieu de vie

La connectivité du projet avec le milieu dans lequel il s'inscrit ainsi que sa contribution dans la communauté sont des éléments essentiels à prendre en compte lors du développement d'un projet. La Ville vise à créer des milieux de vie complets et de qualité, où il est possible de résider et de réaliser la majorité de ses activités quotidiennes.

La thématique du milieu de vie fait ainsi référence à la présence d'éléments importants dans l'établissement de milieux de vie intéressants tels que la présence d'espaces verts et de parcs, l'accès à des commerces et à des services, la distance des pôles d'emplois, des écoles et des équipements sportifs et culturels. Enfin, le succès d'un projet s'appuie aussi sur la réponse aux besoins de la collectivité.

Composantes

1. Densité et mixité des usages
2. Proximité des services
3. Réponse aux besoins de la collectivité



1. Densité et mixité des usages

Milieu de vie complet

Selon la définition de Vivre en Ville (i.d.), un milieu de vie complet est défini comme étant un « milieu où il est possible à la fois d'habiter et d'effectuer la majorité de ses activités quotidiennes (consommer, se récréer, aller à l'école primaire, voire secondaire) à distance de marche. Un milieu de vie complet est généralement caractérisé par une mixité d'activités et d'usages, ce qui lui permet d'assumer un rôle de centralité locale, voire régionale (auquel cas il concentrera souvent, en plus, de nombreux emplois) » (Collectivités viables, i.d.).

En observant le portrait résidentiel actuel de Granby, il est possible de remarquer que les habitations unifamiliales dominent à l'intérieur des quartiers existants. Avec une densité moyenne de plus ou moins 16 logements à l'hectare pour les nouveaux développements en 2023, il est difficile de justifier financièrement la venue de commerces et de services de quartier ou encore de nouvelles écoles, faute d'avoir un bassin de population suffisant. Aussi, une plus grande distance entre les habitations ne rend pas viable le déploiement de réseaux d'autobus, d'aménagements actifs intéressants sur le domaine public, ou encore le prolongement et l'entretien d'infrastructures d'aqueduc et d'égouts. La densification permet ainsi de réduire l'étalement urbain et, par conséquent, de préserver les milieux naturels encore présents dans le périmètre urbain en redéveloppant la ville sur elle-même. C'est aussi un excellent moyen de créer des milieux de vie comme les écoquartiers, où la nature est réintégrée dans la ville.

Dans ce contexte, la Ville de Granby préconise une densification adaptée au contexte d'une ville moyenne, modulée en fonction des caractéristiques existantes du secteur.

AVANTAGES DE LA DENSIFICATION

En augmentant le nombre de logements sur une même superficie, la densification permet de :

1. Justifier l'intégration d'une mixité d'usages

Un milieu plus dense justifie financièrement l'implantation de commerces et de services de quartier et rend le déploiement du réseau de transport en commun et d'aménagements actifs plus intéressant.

2. Créer des milieux de vie complets qui réduisent les distances à parcourir au quotidien

Ces milieux de vie permettent aux résidentes et résidents de vivre, de travailler, de se divertir et d'interagir sans avoir à parcourir de longues distances.

3. Favoriser la mobilité active pour les déplacements

La densification du milieu permet de réduire les distances quotidiennes à parcourir, favorisant les déplacements actifs.

4. Alléger le fardeau fiscal des Granbyennes et Granbyens

En optimisant l'utilisation des réseaux de services publics existants, en considérant que les services publics associés à un quartier de type banlieue coûteraient plus du double de ceux associés à un quartier plus urbain.



ÉCHELLE DE DENSITÉ

La Ville a élaboré une échelle adaptée au contexte de Granby afin de mieux planifier la densification de son territoire.

L'ajout de logements dans un milieu doit ainsi tenir compte de ses caractéristiques existantes. La Ville de Granby privilégiera des mesures de densification douce ou d'insertion résidentielle qui viendront greffer de nouveaux logements au sein de terrains déjà construits. Dans certains secteurs, la Ville privilégiera une intensification résidentielle, visant à permettre de nouvelles typologies plus denses au sein d'une zone précise. Pour les grands terrains à (re)développer, une stratégie plus globale permettra d'intervenir sur une pluralité d'éléments de l'espace à (re)définir (espaces publics, parcs, architecture, densité, hauteurs, usages, etc.). Avec une échelle des types de densification possibles, une densification potentielle peut être attribuée à chaque secteur de la ville.

Grâce au tableau ci-dessous, les promoteurs peuvent se renseigner sur les potentiels de développement des différents secteurs de la Ville de Granby ainsi que sur les densités projetées.

Échelle de densité adaptée au contexte de la Ville de Granby

Stratégie en matière d'habitation (2024)

Densité	Basse	Moyenne-basse	Moyenne	Moyenne-haute	Haute
Échelle adaptée à la Ville de Granby	Moins de 3 log/ha	3-10 log/ha	11-15 log/ha	16-29 log/ha	Plus de 30 log/ha
Échelle reconnue dans la littérature	Moins de 10 log/ha	10-24 log/ha	25-49 log/ha	50-79 log/ha	Plus de 80 log/ha

Pour plus d'informations sur le niveau de densification ciblé dans les différents secteurs de la Ville, veuillez vous référer à la Stratégie en matière d'habitation (2024), page 28.

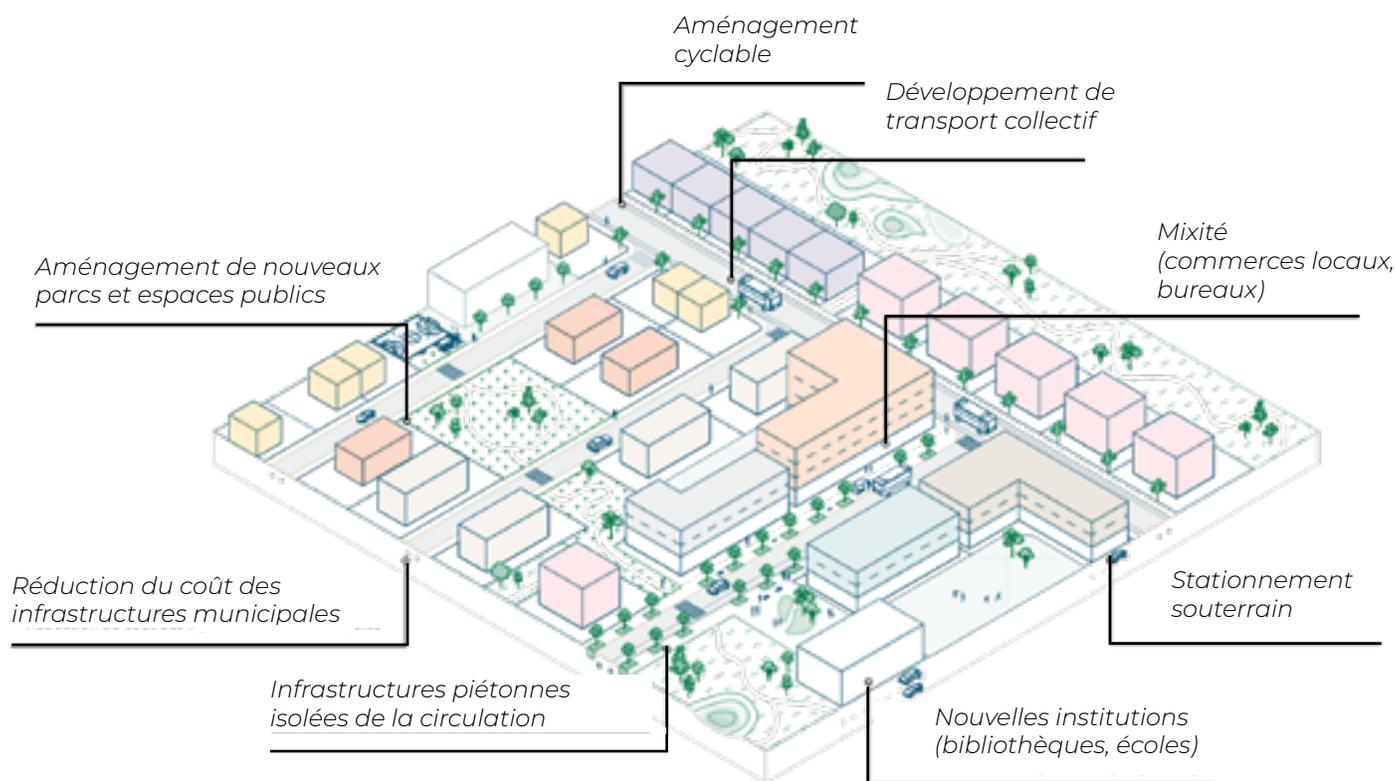


2. Proximité des services et des équipements collectifs

Afin de créer des milieux de vie complets, la Ville vise à prioriser la densification des secteurs qui sont connectés aux services, aux pôles d'emplois, aux pôles récréatifs, aux espaces verts, aux écoles ainsi qu'aux équipements collectifs, culturels et communautaires.

Illustration basée sur une densification adaptée au contexte de ville moyenne (± 25 log/ha) sur un terrain d'une superficie théorique de 4 hectares.

Plan de densification (2024)





3. Réponse aux besoins de la collectivité

Acceptabilité sociale

La Ville de Granby recommande fortement aux promoteurs de consulter la population locale avant le développement d'un projet afin de garantir l'acceptabilité sociale du projet et maximiser ses chances de succès.

Les projets résidentiels sur le territoire doivent s'assurer de répondre aux besoins de logement pour l'ensemble de la communauté. En ce sens, le développement d'une offre de logements abordables doit faire partie des solutions résidentielles proposées par les promoteurs immobiliers.

La contribution des projets à la vie communautaire et sociale passe également par un meilleur accès aux services et aux équipements publics et communautaires (écoles, bibliothèques, parcs, jardins, espaces et organismes communautaires, etc.). Les promoteurs peuvent également être amenés à contribuer à l'aménagement d'espaces sportifs, de zones libres, d'aires de rassemblement et de détente. En intégrant ces éléments, les promoteurs favorisent la création d'environnements attrayants et fonctionnels qui s'alignent avec les objectifs de la Ville pour ses espaces verts et ses parcs.

Implications de la thématique Milieu de vie au centre-ville

Dans la foulée de la Politique d'habitation et du Plan de densification, les projections résidentielles par secteur de la ville de Granby ont permis d'établir à 1077 logements le potentiel de développement du secteur du centre-ville pour la prochaine décennie. Ce sont plus de la moitié (58 %) des logements planifiés en redéveloppement pour l'ensemble de la ville qui seraient ainsi réalisés à l'intérieur du périmètre du centre-ville.

La densification du centre-ville offre l'occasion de maximiser l'utilisation d'espaces sous-utilisés (stationnements de surface, terrains vacants, immeubles propices à la démolition/reconstruction, etc.) à proximité des services. L'ajout de logements au centre-ville permet de faire vivre davantage les institutions et commerces déjà présents ainsi que de rentabiliser les investissements en mobilité active et collective. En effet, l'intensification résidentielle en plein cœur de la ville a un impact moindre sur l'augmentation des flux de déplacements automobiles; le potentiel d'utilisation de modes de transport durables y est élevé et les distances à parcourir pour accéder aux services et aux emplois sont réduites.

La densification du centre-ville pour répondre aux besoins résidentiels actuels et projetés est une tâche complexe. Elle implique la considération de multiples facteurs tels la capacité des infrastructures, les particularités morphologiques des quartiers, les réseaux de mobilité en place ou encore les espaces disponibles à la création d'opportunités résidentielles.

En fonction de l'emplacement du projet du promoteur, certaines stratégies de densification sont favorisées pour tenir compte de la capacité d'accueil et des caractéristiques spécifiques du milieu.



Certaines stratégies sont mises en avant par la Ville pour orienter les actions des promoteurs dans la création d'un milieu de vie intégré au centre-ville :

1. Ouverture des façades commerciales sur la rue par le biais d'un affichage invitant, de mobilier urbain et de terrasses commerciales

- › Conception de façades de bâtiments qui s'ouvrent sur la rue avec un rez-de-chaussée largement vitré.
- › Installation de terrasses commerciales et entrées de commerces visibles et accessibles pour stimuler l'interaction entre l'espace intérieur et l'espace public.
- › Intégration de mobilier urbain (bancs, chaises, etc.) pour encourager les gens à s'arrêter, à se reposer et à profiter de l'espace public.

2. Aménagement d'espaces collectifs au cœur des îlots

L'aménagement d'espaces collectifs tels que les espaces verts, les équipements de loisir, les lieux de rencontre et les jardins partagés au sein des îlots renforce le sentiment d'appartenance chez les résidentes et résidents et dynamise ces espaces tampons entre les différents projets.

3. Continuité entre les domaines public et privé par l'aménagement d'espaces de transition

- › Création des transitions physiques graduelles entre les domaines public et privé (ex. : jardins avant, terrasses et escaliers extérieurs) qui offrent des espaces semi-privés où les résidentes et résidents peuvent observer l'espace public et y interagir.
- › Utilisation de la végétation pour harmoniser les espaces publics et privés et en assurer une continuité visuelle.
- › Intégration de sentiers piétons et d'éclairages adaptés qui estompent les impressions de frontières entre les domaines public et privé et favorisent l'utilisation des espaces partagés.

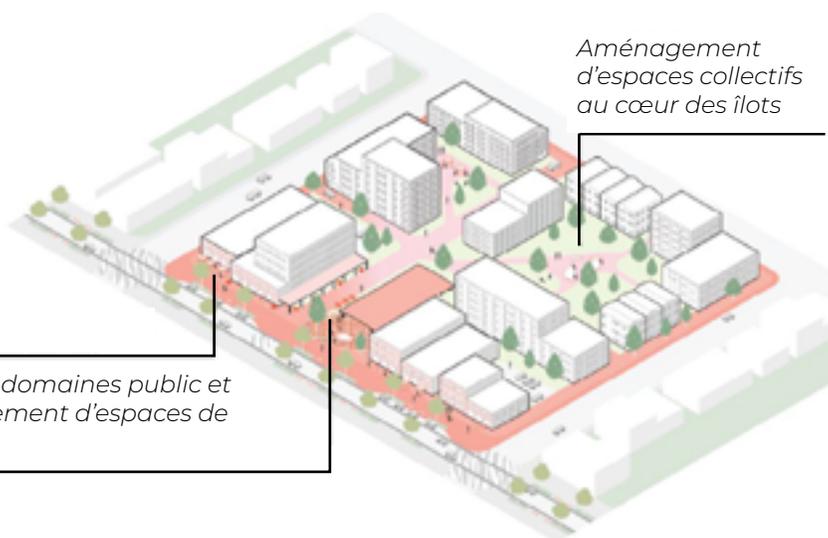
Principes d'intégration d'espaces de vie au centre-ville

Plan de densification (2024)

Ouverture des façades commerciales sur la rue par le biais d'un affichage invitant, de mobilier urbain et de terrasses commerciales

Continuité entre les domaines public et privé par l'aménagement d'espaces de transition

Aménagement d'espaces collectifs au cœur des îlots



Texte adapté du PPU centre-ville (2024, p. 65)



Critères

Soutien général des promoteurs pour l'atteinte des intentions de la Ville

Territoire d'application	Critères		
Ville de Granby	DENSITÉ ET MIXITÉ DES USAGES		
	Respect des intentions stratégiques de la Ville de redynamiser les secteurs plus anciens en renouvelant l'offre résidentielle.		<input type="checkbox"/>
	PROXIMITÉ DES SERVICES		
	Contribution à la réalisation de milieux de vie complets en favorisant une desserte de services de proximité près des projets immobiliers.		<input type="checkbox"/>
	RÉPONSE AUX BESOINS DE LA COLLECTIVITÉ		
Participation à la diversité des modèles de gouvernance du logement.		<input type="checkbox"/>	
Réalisation d'un projet immobilier prônant la mixité sociale et la vie communautaire au sein des quartiers.		<input type="checkbox"/>	
Centre-ville	DENSITÉ ET MIXITÉ DES USAGES		
	Participation à la concentration des espaces de bureau et des institutions au centre-ville.		<input type="checkbox"/>
	PROXIMITÉ DES SERVICES		
	Promotion de l'entrepreneuriat local et maintien d'une offre de commerces et de services de proximité.		<input type="checkbox"/>
	Consolidation de l'offre culturelle et récréative du centre-ville.		<input type="checkbox"/>
	RÉPONSE AUX BESOINS DE LA COLLECTIVITÉ		
	Promotion de la mixité sociale, de l'inclusion et de la cohabitation harmonieuse des populations du centre-ville.		<input type="checkbox"/>
	Participation à la création d'une expérience unique sur la rue Principale.		<input type="checkbox"/>
Soutien à la création d'un pôle du savoir.		<input type="checkbox"/>	
Contribution au potentiel touristique du centre-ville.		<input type="checkbox"/>	



Contribution spécifique des promoteurs pour atteindre les intentions de la Ville

Territoire d'application	Critères		
Ville de Granby	RÉPONSE AUX BESOINS DE LA COLLECTIVITÉ		
	Construction de logements pour une clientèle de jeunes familles.		<input type="checkbox"/>
	Construction de logements hors marché.		<input type="checkbox"/>
Centre-ville	DENSITÉ ET MIXITÉ DES USAGES		
	Offre de logements répondant à un large éventail de besoins.		<input type="checkbox"/>
	PROXIMITÉ DES SERVICES		
	Conception de façades de bâtiments qui s'ouvrent sur la rue avec un rez-de-chaussée largement vitré.		<input type="checkbox"/>
	Installation de terrasses commerciales et entrées de commerces visibles et accessibles.		<input type="checkbox"/>
	RÉPONSE AUX BESOINS DE LA COLLECTIVITÉ		
	Intégration de mobilier urbain (bancs, chaises, etc.).		<input type="checkbox"/>
	Aménagement d'espaces collectifs au cœur des îlots.		<input type="checkbox"/>
	Création de transitions physiques graduelles entre les domaines public et privé (ex. : jardins avant, terrasses et escaliers extérieurs).		<input type="checkbox"/>
	Intégration de sentiers piétons et d'éclairages adaptés.		<input type="checkbox"/>

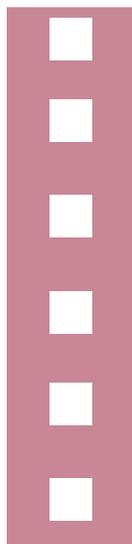


Critères spécifiques à l'échelle du territoire de la ville de Granby



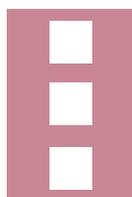
Pour la promotion d'une mixité de typologies de logements, le projet prévoit :

- › Aucun logement
- › Deux types de logements et un à plus de 75 %
- › Deux types de logements et un à plus de 50 %
- › Trois types de logements et un à plus de 50 %
- › Trois types de logements et un à plus de 33 %
- › Des logements de proportion équitable



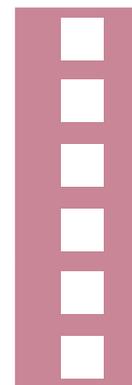
Pour la promotion de la mixité d'usages, le projet prévoit :

- › Aucun espace commercial
- › Un commerce
- › Deux commerces



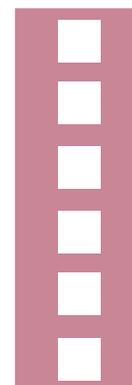
Pour la contribution à créer un milieu de vie dense et adapté, le projet prévoit :

- › Moins de 2 log/ha
- › 2-10 log/ha
- › 11-20 log/ha
- › 21-25 log/ha
- › 26-30 log/ha
- › Plus de 31 log/ha



Pour l'ajout d'espaces verts sur le site, le projet prévoit :

- › Moins de 25 %
- › 25 à 30 %
- › 30 à 35 %
- › 35 à 40 %
- › 40 à 45 %
- › Plus de 45 %





Mobilité

Compte tenu des nombreuses conséquences négatives de la surutilisation de l'automobile sur la qualité de vie telles que l'augmentation de la circulation, la pollution sonore et atmosphérique, la formation d'îlots de chaleur, la prolifération des stationnements de surface et le risque d'accidents graves, la Ville de Granby s'engage à promouvoir des pratiques de mobilité active et collective sur son territoire. Cela se traduira par le développement de projets immobiliers qui privilégient une localisation optimale et des aménagements conviviaux pour les piétons, les cyclistes et les usagères et usagers du transport en commun.

La thématique de la mobilité englobe non seulement les différents modes de déplacement, mais aussi la présence d'infrastructures de mobilité active telles que des pistes cyclables et des trottoirs. L'accès au réseau routier sera également pris en compte.

Composantes

1. Mobilité durable
2. Gestion durable du stationnement





1. Mobilité durable

La vision de la Ville en matière de densification du territoire vise à réduire la dépendance au transport automobile. En effet, accroître la population d'un secteur implique nécessairement une augmentation des déplacements à destination et en provenance de ce secteur.

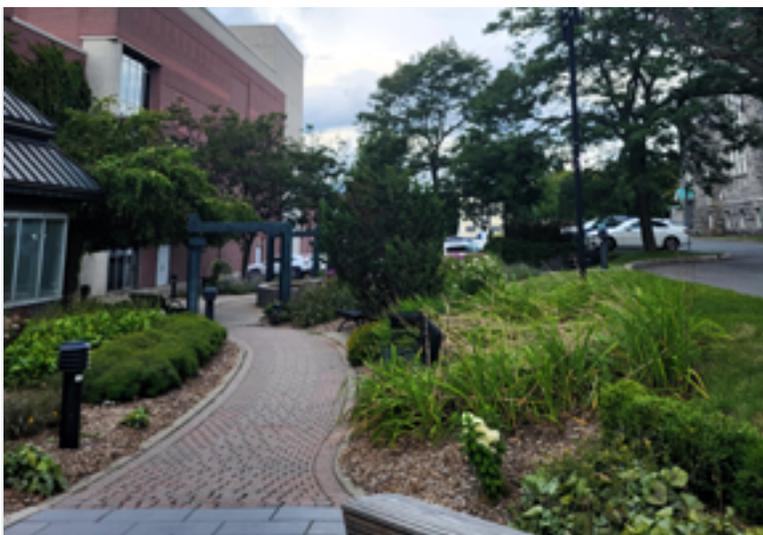
La Ville souhaite opérer, par la densification stratégique du territoire, une diminution de la dépendance à l'automobile autant chez les nouvelles populations que chez celles de longue date.

La Ville de Granby mise ainsi sur les pratiques de mobilité active et collective sur son territoire par le développement de projets immobiliers qui privilégient une localisation optimale. La Ville de Granby vise un développement responsable de son territoire, avec pour objectif de protéger 30 % de celui-ci pour des milieux naturels. La Ville de Granby planifie ainsi à orienter une portion considérable de la croissance résidentielle vers des secteurs déjà construits afin d'optimiser l'utilisation des infrastructures déjà en place. Ainsi, la connectivité des projets privés aux réseaux de transport routier, collectif et actif est l'un des aspects essentiels pris en compte par la Ville.

Par ailleurs, les aménagements réalisés dans le cadre de nouveaux développements doivent soutenir la promotion des déplacements actifs. Par exemple, les promoteurs peuvent être amenés à intégrer des supports à vélo, des parcours actifs et d'autres infrastructures qui favorisent les déplacements à vélo et à pied. En intégrant ces éléments, les projets immobiliers contribuent à l'objectif de créer un réseau cyclable continu et sécurisé, tout en renforçant l'attractivité et la connectivité des nouveaux développements.

Aménagements favorisant la mobilité active à Granby

Rayside Labossière, 2024



Texte adapté du Plan de densification (2024, p. 43)

¹ Ville de Granby, *Plan de mobilité active 2.1*, 2023, p. 5



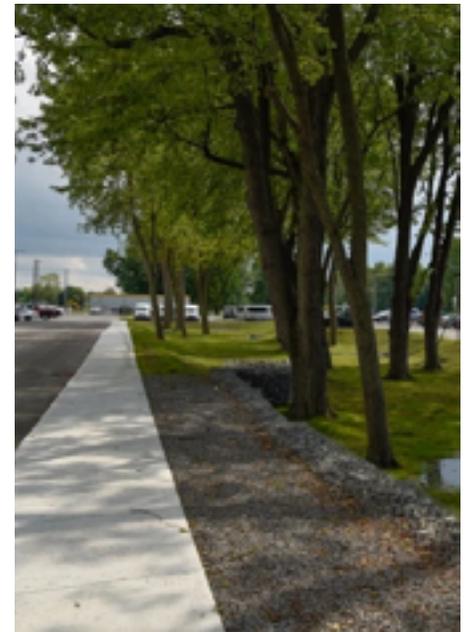
2. Gestion durable des stationnements

Une gestion durable des stationnements peut reposer sur plusieurs facteurs clés. D'abord, la gestion de l'offre en stationnements automobiles peut bénéficier d'une planification en amont afin d'évaluer les besoins réels et d'adopter des stratégies efficaces, comme la mutualisation des places. Ensuite, il est possible d'aménager des infrastructures favorisant la mobilité durable telles que des espaces pour les vélos et des allées piétonnes pour promouvoir des modes de transport alternatifs à l'automobile. Enfin, l'aménagement peut optimiser le potentiel de verdissement et de rétention des eaux, en atténuant l'effet d'îlot de chaleur par des solutions comme le verdissement, la biorétention ou l'utilisation de matériaux clairs.

*L'intégration de **pavés perméables**, une **canopée dense** et des **bassins de rétention** constituent autant d'exemples d'aménagements qui réduisent les effets des îlots de chaleur associés aux stationnements, tout en renforçant la contribution positive de ces espaces à leur environnement.*



Ville de Victoriaville, 2021



Démarche Stationnement écoresponsable (s.d.).



Implications de la thématique Mobilité au centre-ville

La densification résidentielle du centre-ville s'accompagne d'efforts soutenus pour consolider les réseaux de mobilité active. L'objectif est de connecter le centre-ville au reste de la ville, mais aussi d'inciter la population résidente à laisser la voiture de côté en améliorant les conditions pour la marche et le vélo.

Certaines stratégies sont mises en avant par la Ville pour orienter les actions des promoteurs dans la promotion des déplacements actifs au centre-ville :

1. Perméabilité de la trame à la faveur de la mobilité active

Faciliter la connexion entre certains terrains résidentiels par le biais de sentiers piétons pour permettre aux résidentes et résidents de se déplacer activement vers d'autres lieux du quotidien.

2. Aménagement de stationnements souterrains

Le stationnement de surface représente une utilisation peu efficace du terrain disponible, en particulier dans les secteurs centraux comme celui du centre-ville. Repenser l'emplacement des stationnements en souterrain entraîne de nombreux bienfaits pour la collectivité (diminution du ruissellement des eaux de pluie, atténuation des îlots de chaleur, augmentation du couvert végétal sur site) et pour le promoteur (esthétisme et attractivité du projet, affectation des espaces libérés au sol à des activités plus rentables comme des unités supplémentaires, etc.).

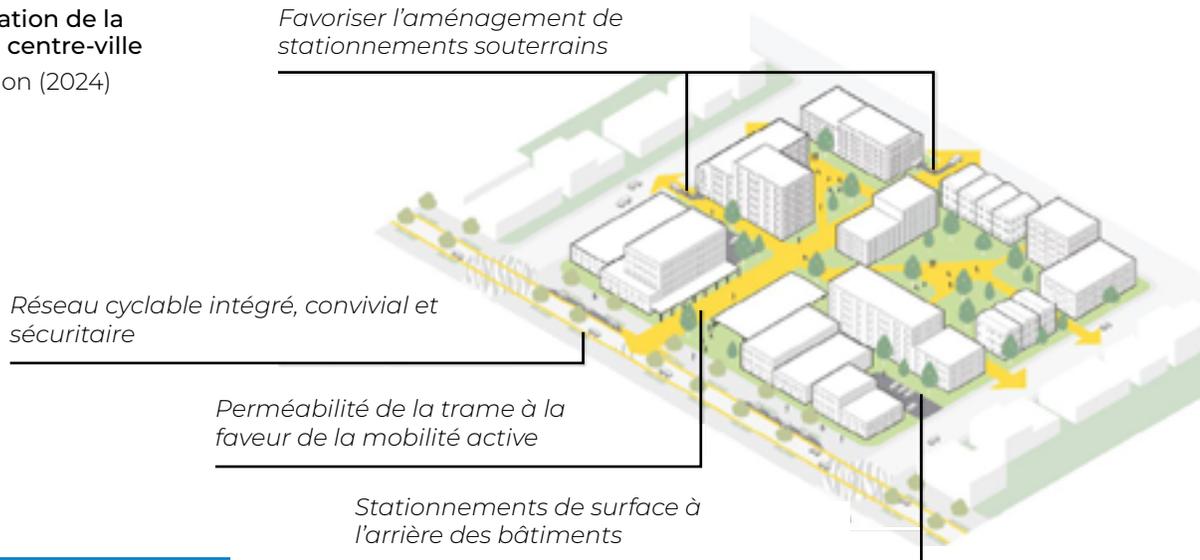
3. Stationnements de surface à l'arrière des bâtiments

Privilégier l'aménagement d'un stationnement derrière un bâtiment peut contribuer à améliorer la qualité esthétique du centre-ville par la diminution de l'impact visuel des véhicules et par la création d'interfaces publiques plus attrayantes devant le bâtiment.

Principes d'intégration de la mobilité active au centre-ville

Plan de densification (2024)

Favoriser l'aménagement de stationnements souterrains



Réseau cyclable intégré, convivial et sécuritaire

Perméabilité de la trame à la faveur de la mobilité active

Stationnements de surface à l'arrière des bâtiments

Texte adapté du PPU centre-ville (2024, p. 37, 63)



Critères

Soutien général des promoteurs pour l'atteinte des intentions de la Ville

Territoire d'application	Critères
Ville de Granby	MOBILITÉ DURABLE
	Promotion des pratiques de mobilité durable soutenant les déplacements actifs.  <input type="checkbox"/>
	GESTION DURABLE DU STATIONNEMENT
	Réduction de la place de l'automobile au sein du projet immobilier.  <input type="checkbox"/>
Centre-ville	MOBILITÉ DURABLE
	Promotion de l'usage des modes de transport actif au centre-ville.  <input type="checkbox"/>
	GESTION DURABLE DU STATIONNEMENT
	Optimisation de l'expérience des transports motorisés au centre-ville.  <input type="checkbox"/>

Contribution spécifique des promoteurs pour atteindre les intentions de la Ville

Territoire d'application	Critères
Centre-ville	MOBILITÉ DURABLE
	Contribution à la réalisation d'une trame perméable favorisant la mobilité active par le biais de sentiers piétons au sein du projet immobilier.  <input type="checkbox"/>
	GESTION DURABLE DU STATIONNEMENT
Aménagement de stationnements souterrains ou à l'arrière des bâtiments.  <input type="checkbox"/>	

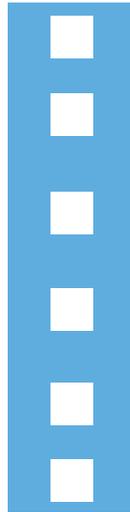


Critères spécifiques à l'échelle du territoire de la ville de Granby



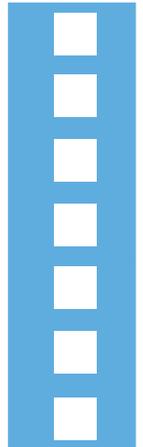
Pour la promotion des déplacements à vélo, le projet prévoit :

- › Aucune aire pour vélo
- › Une aire pour vélo par cinq logements
- › Une aire pour vélo par quatre logements
- › Une aire pour vélo par trois logements
- › Une aire pour vélo par deux logements
- › Une aire pour vélo par logement



Pour assurer l'aménagement écologique des stationnements, le projet prévoit :

- › Aucun arbre
- › Une canopée à plus de 10 %
- › Une canopée à plus de 20 %
- › Une canopée à plus de 30 %
- › Une canopée à plus de 40 %
- › Une canopée à plus de 50 %
- › Une borne électrique





Environnement bâti

L'optimisation du territoire doit s'accompagner d'une réflexion sur l'intégration des projets de densification à leur contexte d'insertion et sur la qualité des nouvelles constructions.

Ainsi, la thématique de l'environnement bâti désigne la qualité du cadre bâti dans une optique de potentiel de redéveloppement et de mise en valeur des bâtiments patrimoniaux.

Composantes

1. Intégration du projet au sein du milieu
2. Architecture durable et de qualité





1. Intégration du projet au sein du milieu

Le développement immobilier sur le territoire de la ville de Granby doit être planifié stratégiquement en tenant compte du contexte local. Plutôt que dénaturer un secteur par son insertion incongrue, un projet de densification devrait apparaître comme une évolution cohérente du cadre bâti existant.

La Ville de Granby cherche à revitaliser ses secteurs plus anciens et encourage ainsi leur développement et leur redéveloppement. Par ailleurs, la Ville privilégie le développement dans des secteurs où les typologies bâties sont plus denses, offrant ainsi un potentiel de croissance accru. De plus, Granby souhaite valoriser son patrimoine bâti en mettant en avant les secteurs comportant des bâtiments d'intérêt patrimonial.

Enfin, la Ville de Granby se concentre sur les terrains présentant un fort potentiel de développement, comme les lots vacants.

2. Architecture durable et de qualité

Les projets doivent respecter la volumétrie, l'architecture, l'implantation, mais également le caractère général des bâtiments du secteur. Les principes d'intégration architecturale en rapport avec le contexte environnant et le bien-être des résidentes et résidents doivent être au centre de la réflexion des projets en planification.

Une approche différenciée en matière de conception architecturale, en fonction des principes de durabilité, de confort ou encore d'efficacité énergétique, doit être adoptée par les promoteurs.



Implications de la thématique Environnement bâti au centre-ville

Certaines stratégies sont mises en avant par la Ville pour orienter les actions des promoteurs dans la conception d'un environnement bâti durable et de qualité au centre-ville :

Durabilité des bâtiments

- › Emplois de matériaux durables et écologiques.
- › Conception passive des bâtiments conçue pour maximiser l'efficacité énergétique (orientation solaire optimale, isolation thermique de haute qualité, fenêtres à double vitrage, etc.).
- › Intégration de systèmes de gestion de l'eau efficaces, comme la collecte des eaux de pluie et l'installation de dispositifs à faible débit pour minimiser la consommation d'eau potable.
- › Durabilité sociale et communautaire en priorisant l'accès universel, la création d'espaces communs suffisants pour une vie communautaire riche.



Critères

Contribution spécifique des promoteurs pour atteindre les intentions de la Ville

Territoire d'application	Critères		
Ville de Granby	ARCHITECTURE DURABLE ET DE QUALITÉ		
	Construction d'un projet écoresponsable.		<input type="checkbox"/>
	Réalisation d'un projet innovant en matière de design, d'intégration au milieu bâti et doté d'une architecture de qualité.		<input type="checkbox"/>
Centre-ville	INTÉGRATION DU PROJET AU SEIN DU MILIEU		
	Participation à la création d'une expérience unique sur la rue Principale en réalisant, entre autres, de la restauration patrimoniale.		<input type="checkbox"/>
	Contribution à la durabilité sociale et communautaire en priorisant l'accès universel, la création d'espaces communs suffisants pour une vie communautaire riche.		<input type="checkbox"/>
	ARCHITECTURE DURABLE ET DE QUALITÉ		
	Utilisation de matériaux durables et écologiques.		<input type="checkbox"/>
	Conception passive des bâtiments conçus pour maximiser l'efficacité énergétique (orientation solaire optimale, isolation thermique de haute qualité, fenêtres à double vitrage, etc.).		<input type="checkbox"/>
	Intégration de systèmes de gestion de l'eau efficaces, comme la collecte des eaux de pluie et l'installation de dispositifs à faible débit.		<input type="checkbox"/>



Critères spécifiques à l'échelle du territoire de la ville de Granby



Pour assurer une intégration harmonieuse du bâtiment, la hauteur du projet par rapport à la moyenne du secteur est prévue à :

- › 4 étages de plus
- › 3,5 étages de plus
- › 3 étages de plus
- › 2,5 étages de plus
- › 2 étages de plus
- › 1 étage ou moins de plus



Pour assurer l'harmonisation architecturale avec le secteur, le bâtiment est :

- › Classé ou cité selon la Loi provinciale
- › Mentionné dans l'inventaire de la SHHY de 2015
- › Résidentiel et sans valeur patrimoniale
- › Autre que résidentiel et sans valeur patrimoniale
- › Inexistant puisque le lot est vacant





Environnement naturel

La thématique de l'environnement naturel fait référence à l'impact potentiel du projet sur les milieux naturels à conserver. Les bienfaits de la présence de milieux naturels sont pris en considération sous le thème du milieu de vie. Le présent thème vise donc l'évaluation du potentiel d'impacts négatifs sur les milieux naturels.

Composantes

1. Gestion de l'eau
2. Verdissement et canopée
3. Connectivité écologique





1. Gestion de l'eau

La Ville de Granby vise à améliorer la gestion de l'eau sur son territoire par souci d'écoresponsabilité et pour assurer une meilleure qualité de l'eau pour ses citoyennes et citoyens.

La planification en amont du projet permet d'intégrer des mesures de gestion durable des eaux de pluie en complément aux solutions traditionnelles. Bien qu'elles ne gèrent pas l'ensemble des eaux pluviales, ces mesures contribuent à réduire la pression sur les égouts et à améliorer la qualité de l'eau retournée dans le réseau. De plus, préserver la perméabilité des sols renforce la capacité d'absorption des eaux de pluie, tandis que la protection de la végétation existante favorise des habitats naturels qui soutiennent la biodiversité.

*Les **jardins de pluie** sont l'une des mesures qui permettent de gérer l'eau à la source, en assurant à la fois le contrôle de sa quantité et de sa qualité ainsi que la réduction de l'érosion et la recharge de la nappe phréatique.*



Gagnon, 2020



Flows to Bay, s.d.



2. Verdissement et canopée

Indice de canopée

L'indice de canopée représente la superficie équivalente à la projection de la couronne des arbres au sol. Cet indice est un indicateur permettant d'évaluer la contribution fonctionnelle des arbres et les bienfaits qu'ils procurent à la société et à l'environnement (Ville de Granby, 2021).

Les promoteurs immobiliers jouent un rôle crucial dans l'atteinte de l'objectif de la Ville de Granby d'augmenter l'indice de canopée du périmètre urbain à 40 % d'ici 20 ans. Les développements immobiliers peuvent considérablement influencer cet indice. Ainsi, la plantation d'arbres et la préservation des arbres existants sont des actions concrètes que les propriétaires privés peuvent mettre en œuvre pour contribuer à cet objectif. La Ville met en place plusieurs mesures pour soutenir et encourager ces actions, notamment par le biais de la réglementation, du financement et de programmes de compensation.





3. Connectivité écologique

Approche d'atténuation «éviter-minimiser- compenser»

La Ville de Granby s'aligne avec le gouvernement du Québec dans la promotion de l'approche d'atténuation présentée à l'article 46.0.1 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (LQE), qui met en avant la séquence «éviter-minimiser-compenser». Cette approche souligne qu'il est primordial d'éviter autant que possible les pertes de milieux humides et hydriques dès les premières étapes de la conception des projets. Ensuite, il est nécessaire de minimiser les impacts sur le milieu récepteur. Enfin, les pertes résiduelles doivent être compensées afin de rétablir les fonctionnalités écologiques des milieux affectés (Gouvernement du Québec, 2021).

La Ville de Granby cherche à promouvoir la connectivité écologique sur son territoire. La protection des milieux naturels vise à favoriser la protection des milieux naturels de haute valeur écologique, de faire connaître les options de conservation volontaire aux propriétaires de Granby, de favoriser l'utilisation durable hors périmètre urbain et de restaurer les zones dégradées (Ville de Granby, 2024a). L'amélioration du réseau écologique vise aussi à consolider et à restaurer la connectivité entre les noyaux d'habitats et les corridors écologiques pour favoriser les échanges génétiques entre espèces, faciliter les déplacements et diminuer la mortalité routière de la faune (Ville de Granby, 2024a).

Les propriétaires terriens ayant des milieux boisés ou humides sur leur terrain peuvent être soumis à des mesures de protection spécifiques. Le niveau de protection dépend des critères qui seront à définir au Plan de conservation des milieux naturels.

De plus, l'introduction de nouveaux outils réglementaires visant à mieux protéger les milieux naturels pourrait restreindre les usages permis, étendre la portée des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et renforcer la protection des rives et des bandes tampons, ce qui pourrait avoir un impact sur les futurs développements. Par ailleurs, les promoteurs privés sont affectés par les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) mis en place depuis 2021. Six aires sont soumises à un PAE sur le territoire de Granby. Ces zones visent à établir un équilibre entre le développement immobilier et la préservation des milieux naturels, exigeant des propriétaires privés la protection de 50 % de l'aire en tant que milieux naturels, parcs ou bassins de rétention. Chaque aire de PAE est soumise à différents niveaux de protection déterminés par la Ville.

Pour plus d'informations sur les secteurs identifiés comme milieux naturels prioritaires ainsi que sur les zones de PAE, veuillez vous référer au Plan de conservation des milieux naturels, page 38.



Implications de la thématique Environnement naturel au centre-ville

Certaines stratégies sont mises en avant par la Ville pour orienter les actions des promoteurs dans la conception de développements immobiliers écologiques au centre-ville :

1. Végétalisation

- › Priorisation de toits verts pour les toits plats.
- › Plantation d'arbres et de surfaces végétales dans les nouveaux projets.
- › Promotion du verdissement dans les stationnements de surface.

2. Aménagement d'infrastructures vertes pour améliorer la captation des eaux de ruissellement

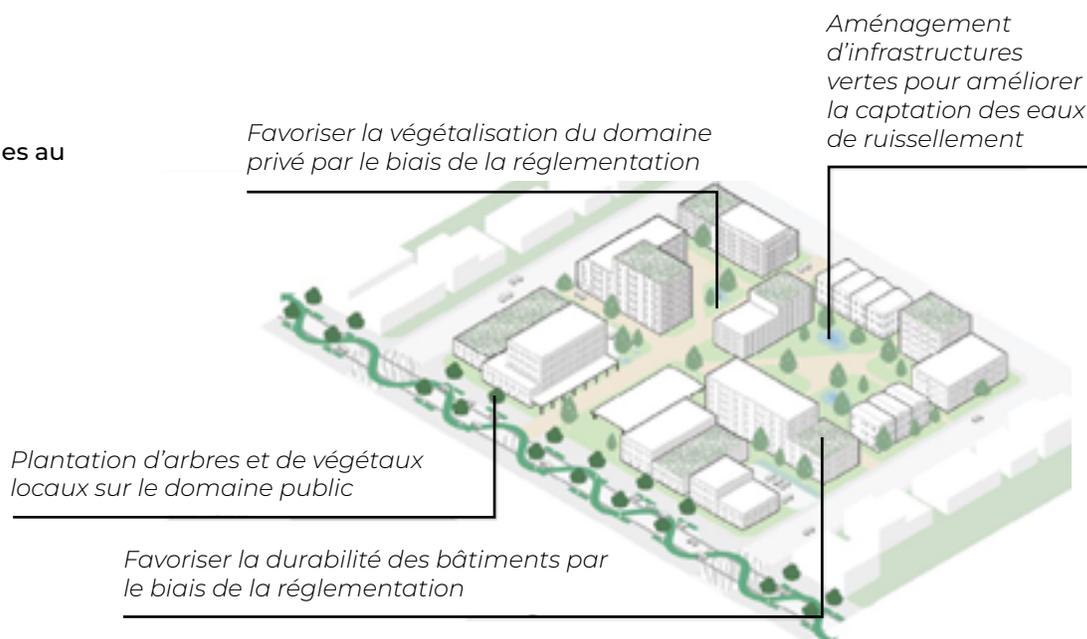
- › Promotion de revêtements perméables tels que les pavés alvéolés verdis et autres surfaces poreuses.
- › Aménagement de jardins de pluie, zones aménagées avec des plantes, qui absorbent et filtrent l'eau de pluie.
- › Installation de bassins de rétention et de noues végétalisées.
- › Aménagement de tranchées ou de fosses d'arbres drainantes.

3. Plantation d'arbres et de végétaux locaux sur le domaine public

- › Diversification des végétaux plantés pour maximiser leurs contributions écologiques et écosystémiques : gestion des eaux pluviales, contribution au paysage, détente, bienfaits sur la biodiversité, etc.

Principes d'intégration d'aménagements écologiques au centre-ville

Plan de densification (2024)





Critères

Soutien général des promoteurs pour l'atteinte des intentions de la Ville

Territoire d'application	Critères		
Ville de Granby	GESTION DE L'EAU		
	Protection des sources d'eau potable et gestion des eaux pluviales pour assurer la qualité de l'eau.		<input type="checkbox"/>
	VERDISSEMENT ET CANOPÉE		
	Collaboration avec la Ville pour asseoir une stratégie de lutte contre les îlots de chaleur.		<input type="checkbox"/>
	CONNECTIVITÉ ÉCOLOGIQUE		
	Collaboration avec la Ville pour asseoir une stratégie de protection et de restauration des milieux naturels.		<input type="checkbox"/>
	Respect des intentions de la stratégie de la Ville d'améliorer le réseau écologique.		<input type="checkbox"/>



Contribution spécifique des promoteurs pour atteindre les intentions de la Ville

Territoire d'application	Critères		
Ville de Granby	VERDISSEMENT ET CANOPÉE		
	Maximisation de l'indice de canopée sur le terrain.		<input type="checkbox"/>
	Intégration et optimisation de la plantation d'arbres, et ce, en amont des décisions et lors de la planification du projet immobilier.		<input type="checkbox"/>
	Adoption de bonnes pratiques arboricoles.		<input type="checkbox"/>
	Protection des arbres situés à même ou à proximité de projets de construction ou de sites assujettis à des interventions aux impacts potentiels sur les arbres existants.		<input type="checkbox"/>
	Protection des arbres qualifiés comme « remarquables ».		<input type="checkbox"/>
	Promotion de la biodiversité fonctionnelle et spécifique.		<input type="checkbox"/>
Centre-ville	GESTION DE L'EAU		
	Installation de revêtements perméables tels que les pavés alvéolés verdis et autres surfaces poreuses.		<input type="checkbox"/>
	Aménagement de jardins de pluie, zones aménagées avec des plantes, qui absorbent et filtrent l'eau de pluie.		<input type="checkbox"/>
	Installation de bassins de rétention et de noues végétalisées.		<input type="checkbox"/>
	Aménagement de tranchées ou de fosses d'arbres drainantes.		<input type="checkbox"/>
	VERDISSEMENT ET CANOPÉE		
	Réalisation d'aménagements paysagers axés sur l'usage de végétaux favorables à la biodiversité locale.		<input type="checkbox"/>
	Priorisation de toits verts pour les toits plats.		<input type="checkbox"/>
	Plantation d'arbres et de surfaces végétales dans les nouveaux projets.		<input type="checkbox"/>
	Verdissement des stationnements de surface.		<input type="checkbox"/>
	Diversification des espèces végétales plantées.		<input type="checkbox"/>



Critères spécifiques à l'échelle du territoire de la ville de Granby



Pour participer à la connectivité écologique des milieux boisés, le projet prévoit :

- › Une perte de boisés
- › Une perte de moins de 50 % de boisés
- › Aucune perte de boisés
- › L'ajout de 0 à 5 % du terrain en boisés
- › L'ajout de 5 à 10 % du terrain en boisés
- › L'ajout de 10 % et plus du terrain en boisés



Pour assurer une réduction de l'impact du projet sur le paysage, le bâtiment a :

- › Un impact sur un paysage d'intérêt
- › Un impact majeur
- › Un impact significatif
- › Un impact léger
- › Aucun impact
- › Un impact positif





Infrastructures et services municipaux

La thématique des infrastructures et des services municipaux réfère à la présence des réseaux d'égouts et d'aqueduc. Elle évalue également l'activité commerciale ou industrielle pouvant représenter un risque en matière de sécurité civile.

Composantes

1. [Raccordement aux services](#)

1. Raccordement aux services

À l'échelle de la municipalité, 13 % des logements se sont développés sans accès aux services, occupant aujourd'hui 40 % du périmètre urbain. Dans une perspective de développement durable du territoire, la Ville vise à orienter une portion considérable de la croissance résidentielle vers des secteurs déjà construits afin d'optimiser l'utilisation des infrastructures déjà en place.





Critères

Soutien général des promoteurs pour l'atteinte des intentions de la Ville

Territoire d'application	Critères		
Ville de Granby	Respect des intentions stratégiques de la Ville d'orienter une portion significative de la croissance résidentielle vers des secteurs déjà construits afin d'optimiser l'utilisation des infrastructures déjà en place.		

Critères spécifiques à l'échelle du territoire de la ville de Granby



Pour optimiser l'utilisation des infrastructures d'égouts et d'aqueducs existantes, le projet prévoit :

- › Le prolongement sur plus de 200 m du réseau existant
- › Le prolongement sur 151 à 200 m du réseau existant
- › Le prolongement sur 101 à 150 m du réseau existant
- › Le prolongement sur 51 à 100 m du réseau existant
- › Le prolongement sur moins de 50 m du réseau existant
- › Aucune modification du réseau existant



Pour optimiser l'utilisation des infrastructures routières existantes, le projet prévoit :

- › L'ajout d'un rond-point ou de lumières à une intersection
- › Une reconfiguration de la rue telle que l'ajout d'une aire de virage
- › L'ajout de signalisation
- › Un changement





05

MISE EN ŒUVRE DU PROJET IMMOBILIER



Cheminement d'un projet promoteur

Étape 1 ÉTUDES DE PRÉFAISABILITÉ

- A. Demande officielle du promoteur auprès du Service de l'aménagement et de la protection du territoire (SAPT)
 - › Le promoteur doit faire une demande officielle au Service de l'aménagement et de la protection du territoire pour assurer la conformité aux règlements d'urbanisme.
 - › La demande doit indiquer :
 1. Le site visé par le projet;
 2. Le type de développement projeté (résidentiel, commercial et/ou industriel).
- B. Réalisation du Plan projet de morcellement par le promoteur et son arpenteur
- C. Présentation du projet au comité consultatif d'urbanisme (CCU) ou à un autre comité
 - › Le projet est révisé pour assurer le respect des normes urbanistiques, environnementales et d'ingénierie (infrastructures, mobilité active, circulation, etc.).
 - › L'ingénieur de la Ville donne des recommandations.
 - › Dépôt des études complémentaires requises, le cas échéant.
- D. Analyse du projet par le conseil municipal sur la base des recommandations
 - › Le sommaire décisionnel est adopté par la Division urbanisme et aménagement du territoire.
- E. Acceptation du Plan projet de morcellement par le conseil municipal

Étape 2 CONCEPT ET ÉTUDES PRÉPARATOIRES

- A. Dépôt du concept
- B. Approbation du concept
- C. Autorisation du conseil pour le dépôt d'une demande pour l'obtention d'une autorisation ministérielle, si requise

Étape 3 PLANS ET DEVIS 70 %

- A. Dépôt des plans et des devis préliminaires 70 %
- B. Analyse des documents
- C. Autorisation du conseil pour le certificat de non-opposition
- D. Demande des certificats et de la résolution requis pour obtenir l'autorisation selon le paragraphe 3 de l'article 32 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*



Étape 4 PLANS ET DEVIS 90 %

- A. Dépôt du plan cadastral parcellaire
- B. Attestation de la conformité du SAPT
- C. Dépôt des plans et des devis préliminaires 90 %

Étape 5 ENTENTE

- A. Dépôt des plans et devis et des documents requis pour le protocole
- B. Autorisation de signature de l'entente par le conseil municipal
- C. Préparation et signature du protocole d'entente

Étape 6 CONSTRUCTION

- A. Réunion de démarrage
- B. Exécution des travaux
- C. Réception provisoire par le conseil
- D. Réception définitive par le conseil municipal (un an après la réception provisoire)



Bibliographie

Collectivités viables. (i. d.). Milieu de vie complet. <https://collectivites-viables.org/articles/milieu-de-vie-complet.aspx>

Démarche stationnement écoresponsable. (s.d.). Stationnement Ouimet Sud. [Photographie]. <https://stationnementbioresponsable.wordpress.com/2018/12/06/ouimet-sud/>

Démarche stationnement écoresponsable. (s.d.). Stationnement P-Charlie, Dorval. [Photographie]. <https://stationnementbioresponsable.wordpress.com/2017/12/07/p-charlie/>

Flows to Bay. (s.d.). Burlingame, Donnelly Avenue Rain Garden. [Photographie]. <https://www.flowstobay.org/data-resources/plans/sustainable-streets-master-plan/burlingame-donnelly-avenue-rain-garden/>

Gagnon, M. (2020, 27 avril). Les phytotechnologies à la rescousse des villes. [Photographie]. <https://www.formes.ca/territoire/articles/les-phyto-technologies-a-la-rescousse-des-villes>

Gouvernement du Québec. (2021). Les milieux humides et hydriques — L'analyse environnementale — décembre 2021. <https://www.environnement.gouv.qc.ca/eau/milieux-humides/analyse-environnementales-milieux-humides-hydriques.PDF>

Ville de Granby. (2021). Politique de l'arbre

Ville de Granby. (2023). Plan directeur des parcs.

Ville de Granby. (2023). Plan de mobilité.

Ville de Granby. (2024a). Plan de conservation des milieux naturels.

Ville de Granby. (2024 b). Plan de densification.

Ville de Granby. (2024c). Politique d'habitation.

Ville de Granby. (2024 d). PPU centre-ville.

Ville de Granby. (2024e). Stratégie en matière d'habitation.

Ville de Victoriaville. (2021, 17 décembre). La Ville de Victoriaville a reçu une attestation Stationnement écoresponsable. [Photographie]. Voir Vert. <https://www.voirvert.ca/nouvelles/actualites/un-premier-stationnement-ecoresponsable-au-centre-du-quebec>



06

ANNEXES

LISTES DE CRITÈRES SPÉCIFIQUES

Cette section présente les critères propres à chaque thème, à l'échelle du secteur et du terrain où le projet est situé. Pour plus de détails sur la démarche d'analyse et les points attribués aux divers secteurs de la ville, vous pouvez consulter les annexes du Plan de densification, qui précisent également le niveau de densité souhaité pour chaque secteur.



Milieu de vie

Critères d'évaluation spécifiques à l'échelle du secteur



Critères	0	1	2	3	4	5
Proportion d'usages (mixité) % résidentiel	90 % et plus	84 à 89 %	80 à 84 %	75 à 79 %	70 à 74 %	Moins de 70 %
Densité résidentielle actuelle	Moins de 2 log/ha	2-5 log/ha	6-10 log/ha	11-15 log/ha	16-20 log/ha	Plus de 20 log/ha
Pôles d'emplois et pôles récréatifs	Dans un rayon de plus de 2 km	Dans un rayon de 1,5 à 2 km	Dans un rayon de 1 à 1,5 km	Dans un rayon de 1 km à 500 m	Dans un rayon de 250 à 500 m	Dans un rayon de 250 m et moins
Parcs et milieux naturels	Moins de 0-10 m ² par habitant	11-100 m ² par habitant	101-300 m ² par habitant	301-400 m ² par habitant	401-1000 m ² par habitant	Plus de 1000 m ² par habitant
Écoles dans le secteur Nombre d'école primaire ou secondaire dans le secteur	Aucune école présente	1	2	3	4	5
Équipements sportifs, culturels et communautaires Nombre d'équipement sportif ou culturel dans le secteur	Aucun équipement présent	1	2	3	4	5

Critères d'évaluation spécifiques à l'échelle du terrain



Critères	0	1	2	3	4	5
Densité résidentielle actuelle	Moins de 2 log/ha	2-5 log/ha	6-10 log/ha	11-15 log/ha	16-20 log/ha	Plus de 20 log/ha
Commerces de proximité dans un rayon de 500 m	Aucun	1	2 à 5	5 à 10	10 à 20	Plus de 20
Pôles d'emplois et pôles récréatifs	Dans un rayon de plus de 2 km	Dans un rayon de 1,5 à 2 km	Dans un rayon de 1 à 1,5 km	Dans un rayon de 1 km à 500 m	Dans un rayon de 250 à 500 m	Dans un rayon de 250 m et moins
Parcs et milieux naturels	À plus de 1500 m	Entre 1000 à 1500 m	Entre 750 à 1000 m	Entre 500 à 750 m	Entre 250 à 500 m	Moins de 250 m
Écoles	À plus de 1500 m	Entre 1000 à 1500 m	Entre 750 à 1000 m	Entre 500 à 750 m	Entre 250 à 500 m	Moins de 250 m
Équipements sportifs, culturels et communautaires	À plus de 1500 m	Entre 1000 à 1500 m	Entre 750 à 1000 m	Entre 500 à 750 m	Entre 250 à 500 m	Moins de 250 m



Mobilité

Critères d'évaluation spécifiques à l'échelle du secteur



Critères	0	1	2	3	4	5
Aménagements piétonniers % des rues qui ont des trottoirs	0 %	1 % à 25 %	25 % à 50 %	51 % à 75 %	75 % à 100 %	Longueur des trottoirs supérieure à la longueur des rues
Aménagements cyclables (AC)	Aucun AC dans un rayon de 500 m	Présence d'un AC à 500 m et moins	Piste cyclable de la route verte seulement	Accotement dédié (1,5 m et plus)	Accotement 1,5 m bandes cyclables	Accotement 1,5 m bandes cyclables + site propre
Réseau routier	Réseau local seulement	Présence d'une rue collectrice seulement	Présence d'une artère seulement	Présence de 2 rues collectrices et plus	Présence de 2 artères et plus	Présence d'artère et de rue collectrice
Transport en commun	Aucun réseau de TC	Arrêts de taxibus à plus de 500 m d'un circuit	Arrêts de taxibus à 500 m ou moins d'un circuit	Arrêts de taxibus et 1 circuit	Arrêts de taxibus et 2 circuits	Arrêts de taxibus et 3 circuits

Critères d'évaluation spécifiques à l'échelle du terrain



Critères	0	1	2	3	4	5
Aménagements piétonniers (AP) Distance d'un AP	Plus de 500 m d'une traverse piétonne ou d'une rue collectrice	Moins de 500 m d'une traverse piétonne ou d'une rue collectrice	500 m et plus	250 à 500 m	Moins de 250 m	Adjacents à des trottoirs
Aménagements cyclables (AC)	Plus de 500 m d'une traverse piétonne ou d'une rue collectrice	Moins de 500 m d'une traverse piétonne ou d'une rue collectrice	500 m et plus	250 à 500 m	Moins de 250 m	Adjacents à des trottoirs
Réseau routier	Adjacent à une rue locale secondaire et situé à une distance de plus de 1000 m d'une artère ou d'une rue collectrice	Adjacent à une rue locale secondaire et situé à une distance de 500 à 1000 m d'une artère ou d'une rue collectrice	Adjacent à une rue locale secondaire et situé à une distance de 0 à 500 m d'une artère ou d'une rue collectrice	Adjacent à une rue locale primaire	Adjacent à une rue collectrice	Adjacent à une artère
Transport en commun (TC)	Aucun réseau de TC	Arrêts de taxibus	1 circuit à entre 1000 et 500 m	1 circuit à entre 500 à 250 m	Plus d'un circuit à plus de 250 m	Plus d'un circuit à moins de 250 m



Environnement bâti

Critères d'évaluation spécifiques à l'échelle du secteur



Critères	0	1	2	3	4	5
Âge du cadre bâti Moyenne	Après 2011	Entre 2000 et 2010	Entre 1991 et 2000	Entre 1981 et 1990	Entre 1970 et 1980	1970 ou avant
Hauteur moyenne	0 à 0,99 étage	1 à 1,15 étage	1,16 à 1,30 étage	1,31 à 1,45 étage	1,46 à 1,60 étage	1,61 étage et plus
Caractère patrimonial	Aucune valeur patrimoniale dans le secteur	Secteur de valeur faible (1 à 2 bâtiments)	Secteur de valeur intéressante (3 à 5 bâtiments)	5 à 10 immeubles patrimoniaux	10 à 15 immeubles patrimoniaux	Plus de 15 immeubles patrimoniaux
Potentiel de redéveloppement moyen Valeur terrain/ immeuble	0 à 54 %	55 à 59 %	60 à 64 %	65 à 69 %	70 à 74 %	Plus de 75 %

Critères d'évaluation spécifiques à l'échelle du terrain



Critères	0	1	2	3	4	5
Âge bâtiment Moyenne	Après 2011	Entre 2000 et 2010	Entre 1991 et 2000	Entre 1981 et 1990	Entre 1970 et 1980	1970 ou avant
Hauteur moyenne des bâtiments adjacents Rayon de 100 m	0 à 0,99 étage	1 à 1,99 étage	2 à 2,49 étages	2,50 à 2,99 étages	3 à 3,99 étages	4 étages et plus
Caractère patrimonial	Bâtiment classé ou cité selon la Loi provinciale	Bâtiment mentionné dans l'inventaire de la SHHY de 2015 avec une cote de A ou B.	Bâtiment mentionné dans l'inventaire de la SHHY de 2015 avec une cote de C et moins.	Bâtiment résidentiel sans valeur patrimoniale	Bâtiment autre que résidentiel sans valeur patrimoniale	Lot vacant
Potentiel de redéveloppement moyen Valeur terrain/ immeuble	0 à 20 %	21 à 40 %	41 à 60 %	61 à 80 %	81 à 100 %	Plus de 100 % et vacant



Environnement naturel

Critères d'évaluation spécifiques à l'échelle du secteur



Critères	0	1	2	3	4	5
Milieus boisés	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5	Aucun boisé
Milieus humides	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5	Aucun milieu humide

Critères d'évaluation spécifiques à l'échelle du terrain



Critères	0	1	2	3	4	5
Milieus boisés	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5	Aucun boisé
Milieus humides	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5	Aucun milieu humide



Infrastructures et services municipaux

Critères d'évaluation spécifiques à l'échelle du secteur



Critères	0	1	2	3	4	5
Réseau d'aqueduc	0 % de propriétés desservies	1 à 24 % de propriétés desservies	25 à 49 % de propriétés desservies	50 à 74 % de propriétés desservies	75 à 99 % de propriétés desservies	100 % de propriétés desservies
Réseau d'égouts	0 % de propriétés desservies	1 à 24 % de propriétés desservies	25 à 49 % de propriétés desservies	50 à 74 % de propriétés desservies	75 à 99 % de propriétés desservies	100 % de propriétés desservies
Mesures d'urgence	Risque élevé (rouge)	Risque moyen-élevé (orange foncé)	Risque moyen (orange pâle)	Risque moyen-faible (jaune)	Risque faible (vert)	Hors rayon

Critères d'évaluation spécifiques à l'échelle du terrain



Critères	0	1	2	3	4	5
Réseau d'aqueduc	Non desservies - service à plus de 100 m	Non desservies - service entre 500 m et 1000 m	Non desservies - service à entre 100 et 500 m	Non desservies - service à moins de 100 m	Desservie - partie de façade	Desservie - ensemble de la façade
Réseau d'égouts	Non desservies - service à plus de 100 m	Non desservies - service à entre 500 m et 1000 m	Non desservies - service à entre 100 et 500 m	Non desservies - service à moins de 100 m	Desservie - partie de façade	Desservie - ensemble de la façade
Mesures d'urgence	Risque élevé (rouge)	Risque moyen-élevé (orange foncé)	Risque moyen (orange pâle)	Risque moyen-faible (jaune)	Risque faible (vert)	Hors rayon



