

**Plan de densification
2024**

Table des matières

3

Mise en contexte

6

Bénéfices et tendances de la densification

15

Potentiel de nouveaux développements

19

Glossaire

21

Plan d'action

25

Annexes



Mise en contexte

Qu'est-ce que la densification ?

La densification est l'augmentation des logements, donc de la population, sur une portion du territoire de la ville de Granby, sans avoir recours à l'étalement urbain. Il s'agit d'optimiser le périmètre urbain en ajoutant des logements dans des secteurs développés qui sont propices à l'accueil de nouvelles unités d'habitation.

Pourquoi miser sur la densification à Granby ?

La densification présente une alternative intéressante et avantageuse au modèle de développement immobilier en cours. Concrètement, dans notre ville, c'est une solution à l'étalement urbain, qui comporte son lot de défis (coûts des nouvelles infrastructures, protection du territoire, déserts alimentaires, etc.).

La Ville de Granby souhaite répondre à la demande grandissante en logements en optimisant le périmètre urbain déjà construit de façon réfléchie. Le plan de densification est en ce sens un guide permettant de concevoir des options de densification adaptées à notre territoire, pour protéger nos milieux naturels, nos terres agricoles et conserver le caractère patrimonial unique de Granby.

La Ville de Granby est la première municipalité québécoise à adopter un plan de densification, plaçant ainsi Granby comme pionnière. Il est estimé que les espaces actuellement non construits situés à l'intérieur du **périmètre urbain*** seront construits, si le rythme de croissance de la ville se maintient, dans un horizon d'environ 10 ans. À la lumière de ce constat, nous devons privilégier le redéveloppement ainsi que le développement immobilier à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour limiter la construction de nouveaux quartiers sur des superficies naturelles ou agricoles.

Le plan de densification est un outil d'aide à la prise de décision qui présente une vision du redéveloppement et du développement du territoire cohérente et qui répond aux attentes de la population en matière de protection des milieux naturels, d'abordabilité résidentielle et d'amélioration de la qualité de vie.

Vision

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 y parvenir, le plan cible les axes d'intervention suivants :

1. Favoriser les projets de densification prônant la mixité sociale et la vie communautaire.
2. Prioriser les projets immobiliers ayant une densité adéquate et qui encouragent les pratiques de mobilité durable.
3. Encadrer les développements immobiliers pour assurer leur densité et préserver les milieux naturels.
4. Mettre en avant des projets de densification innovants en matière de design, d'intégration au milieu bâti et offrant une qualité architecturale.

Par ce plan, la Ville s'engage à consolider son territoire et à augmenter l'offre de logements au sein de son périmètre urbain.

Par cette vision audacieuse, le plan de densification de la Ville de Granby est en adéquation avec les changements législatifs apportés par le gouvernement en juin 2023 à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

* Voir le glossaire, page 21.

Mesures de la densité

Il existe différentes mesures de la densité. Dans tous les cas, il s'agit d'exprimer un ratio entre une unité (emplois, logements, ménages, population) et une superficie de territoire. **La densité d'habitation est le plus couramment calculée par le rapport entre le nombre de logements d'un territoire donné et la superficie de celui-ci, en kilomètre carré ou en hectare.**

Bien entendu, des types d'habitation favorisent plus que d'autres le nombre de logements construits à l'hectare. En ce sens, la maison individuelle isolée se trouve à l'opposé du spectre de la densité en étant l'habitation accueillant le moins de logements.

Coefficient d'occupation du sol (COS) : rapport entre les superficies de plancher construites d'un bâtiment sur une superficie d'un terrain.

Coefficient d'emprise au sol (CES) : superficie de l'emprise au sol d'un bâtiment sur la superficie d'un terrain.

Le COS et le CES, souvent normés à l'intérieur du règlement de zonage municipal, modulent le gabarit des bâtiments, leur nombre d'étages et les espaces laissés libres sur un terrain. C'est grâce à de tels indicateurs qu'une même densité prescrite peut prendre une variété de formes.

Pour la raison tout juste évoquée, la densification ne rime pas nécessairement avec des bâtiments de très grandes hauteurs ou de petits logements exigus. La densification s'opère en effet à travers diverses échelles et tous les types de densification ne sont pas souhaitables dans un lieu donné. La densification doit tenir compte du caractère du milieu où elle se déploie. La construction de grandes tours avoisinantes à des maisons unifamiliales sans accès à un pôle de transport collectif, à des commerces ou à des services de proximité ne conduit pas à une consolidation des activités sur le territoire.

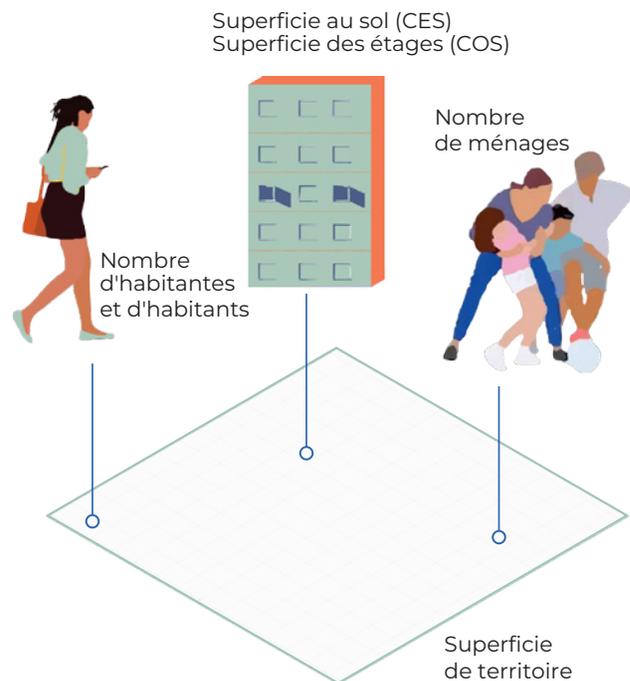


Illustration de la densité d'habitation.

Bénéfices et tendances de la densification

Réunir les conditions pour une densification bénéfique pour la collectivité

Portrait résidentiel actuel de Granby

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, la 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.

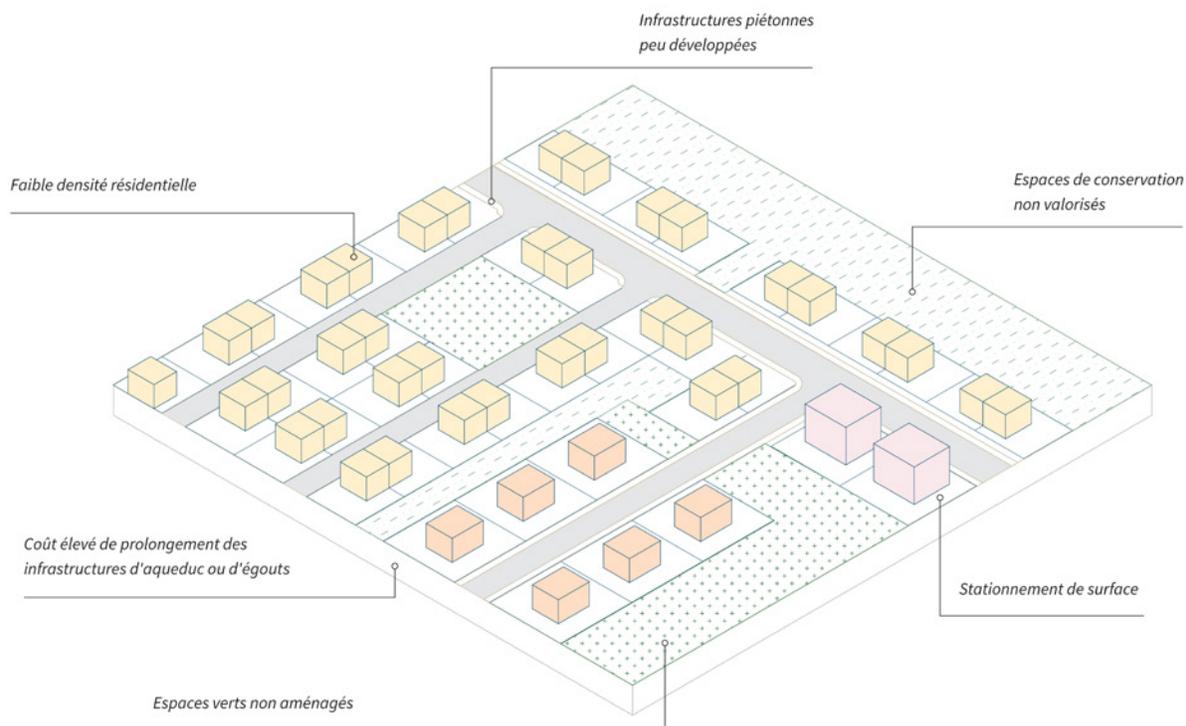


Illustration basée sur les tendances de développements observées à Granby en 2022 sur un terrain d'une superficie théorique de quatre hectares.

Avantages de la densification

En augmentant le nombre de logements sur une même superficie, par l'ajout d'immeubles d'appartements comme c'est le cas à Granby actuellement, 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.

Grâce à la réduction des distances et au cadre convivial.

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.¹

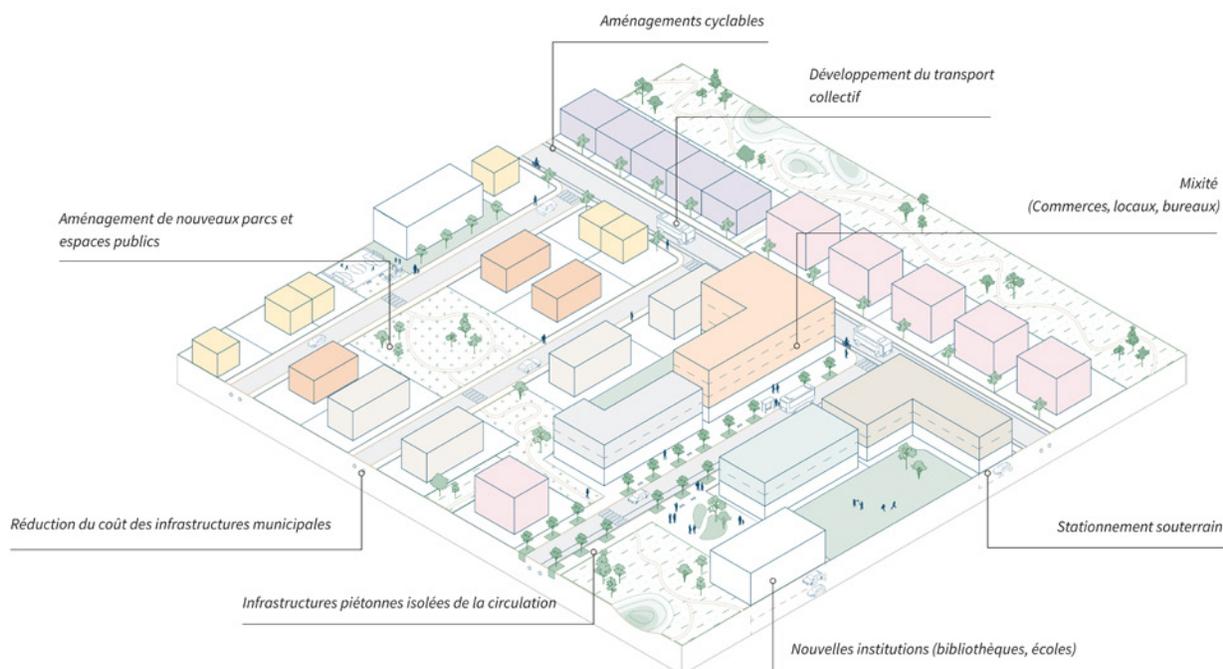


Illustration basée sur une densification adaptée au contexte de ville moyenne (± 25 log/ha) sur un terrain d'une superficie théorique de 4 hectares.

1. Halifax 2050 : Growth Scenarios Report.

Échelles de la densification adaptées à la réalité de Granby

Depuis les 10 dernières années, de nouvelles formes de densification résidentielles sont apparues à Granby. L'habitation unifamiliale, qui représentait plus de 43 % des constructions neuves en 2011, occupe plutôt 19 % en 2023. Aussi, la part de la maison individuelle isolée diminue de plus en plus, laissant place à de nouvelles formes d'habitation plus denses.

Échelle de densité

Le plan de densification vise à préserver les atouts de la ville. Il est donc important d'établir une échelle de densité propre à cette dernière.

Il est habituellement reconnu qu'une faible densité représente moins de 10 logements à l'hectare et une moyenne densité se situe entre 25 et 49 logements à l'hectare.

Le contexte d'une ville moyenne est différent. Par exemple, le secteur du centre-ville de Granby a une densité d'environ 20 logements à l'hectare, ce qui serait considéré comme moyenne-basse selon l'échelle théoriquement reconnue. Pour obtenir une répartition des densités bien adaptée au territoire de la ville, le présent plan comprend une adaptation des niveaux de densité au contexte granbyen. En conséquence, pour une application respectueuse du territoire, les catégories de densité ont été revues, comme le présente le tableau ci-dessous.

DENSITÉ	ÉCHELLE RECONNUE DANS LA LITTÉRATURE	ÉCHELLE ADAPTÉE À LA VILLE DE GRANBY
Basse 	Moins de 10 log/ha	Moins de 3 log/ha
Moyenne-basse 	10-24 log/ha	3-10 log/ha
Moyenne 	25-49 log/ha	11-15 log/ha
Moyenne-haute 	50-79 log/ha	16-29 log/ha
Haute 	Plus de 80 log/ha	Plus de 30 log/ha

Échelle de densité adaptée à la ville de Granby.

Comme expliqué précédemment, l'ajout de logements dans un milieu doit tenir compte de ses caractéristiques existantes. Avec une échelle des types de densification possibles, une densification potentielle peut être attribuée à chaque secteur de la ville.

Densification douce

La densification douce consiste en l'ajout de logements dans un bâtiment existant ou à même l'espace résiduel d'un lot ou d'un îlot construit. Cette forme de densification permet d'intensifier la fonction résidentielle par l'ajout d'un logement (soit par division, par agrandissement ou par construction) dans un milieu bâti habituellement de faible densité sans, toutefois, en dénaturer son aspect visuel. La densification douce peut également se traduire par l'ajout de logements ou d'un bâtiment, mais le nombre de logements supplémentaires sera limité.



Douce



Scénario de densification douce sur le territoire de la ville.

Types d'habitation privilégiés

- ▶ Unités d'habitation accessoires (UHA)
- ▶ Logements secondaires

Ces types de logement désignent un logement supplémentaire aménagé sur un lot déjà occupé par une résidence unifamiliale ou bifamiliale. Les UHA et les logements secondaires sont des logements aménagés respectivement dans un bâtiment secondaire ou à même le bâtiment principal résidentiel. Autorisés sur le territoire depuis 2021 et 2016, les UHA et les logements secondaires participent à la densification douce par leur insertion discrète dans des secteurs construits de faible densité. De façon plus marginale, des bâtiments multilogements peuvent faire l'objet d'une densification douce par l'ajout d'un nombre limité de logements.

Densification modérée

La densification modérée se traduit par l'autorisation d'une implantation plus dense, s'ajoutant au tissu urbain existant. Elle comprend également l'ajout de bâtiments sur les terrains de grande superficie, de bâtiments jumelés ou en rangée, tout en demeurant de faible échelle. La diversification des types d'habitation permis au sein d'un secteur permet d'accroître de façon modérée la capacité de développement d'une zone déterminée.



Modérée



Scénario de densification modérée sur le territoire de la ville.

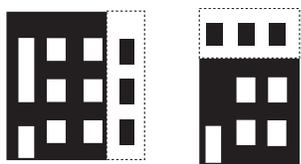
Types d'habitation privilégiés

- ▶ Maisons jumelées ou contiguës
- ▶ Projets d'ensemble dans des secteurs de faible densité

Ces types de logement sont déjà en forte augmentation sur le territoire de la ville de Granby. En 2022, les maisons jumelées représentaient plus ou moins 66,24 % des constructions résidentielles, une augmentation de 35 % par rapport à 2011. Les maisons jumelées et en rangée permettent de conjuguer les avantages de la maison individuelle (entrée autonome, terrain privé, etc.), tout en optimisant l'espace au sol. À titre d'exemple, une maison unifamiliale occupait un terrain de plus ou moins 750 m² en moyenne tandis qu'une maison jumelée en occupait plus ou moins 355 m² (2022).

Densification intégrante

La densification intégrante vise un plus grand nombre de logements dans un bâtiment en permettant l'agrandissement de celui-ci tout en respectant le cadre bâti existant. Une plus grande variété de types d'habitation et un bâti plus dense s'ajoutant au tissu urbain existant sont préconisés. Ce type de densification est suggéré dans des secteurs ayant un fort potentiel de densification (proximité des commerces et des services, accès routier efficace, terrains disponibles, etc.), mais où il est important de ne pas trop modifier le gabarit du cadre bâti existant.



Intégrante



Scénario de densification intégrante sur le territoire de la ville.

Types d'habitation privilégiés

- ▶ Plex
- ▶ Bâtiments multifamiliaux

Le plex désigne un bâtiment composé de deux unités d'habitation ou plus possédant des entrées indépendantes donnant directement à l'extérieur, par des balcons et des escaliers partagés. Sept pour cent des logements construits en 2022 étaient des triplex, une augmentation notable par rapport aux années précédentes. Ces immeubles de deux à trois étages s'insèrent parfaitement dans les quartiers résidentiels existants et fournissent une solution de densification sensible au contexte d'une ville de taille moyenne.

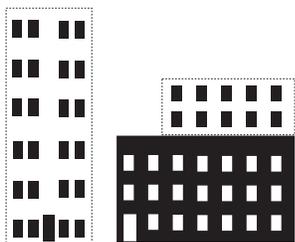
Les bâtiments multifamiliaux possèdent un accès principal unique et des espaces communs (corridors, hall d'entrée, piscine, salle de sport, espaces extérieurs). Leurs immeubles ont une volumétrie et un nombre d'unités plus importants.

L'ajout d'une certaine densité de population dans un secteur donné permet ultimement de justifier l'aménagement de circuits de transports collectifs et actifs, et l'arrivée de commerces et de services de proximité.

Densification marquante

La densification marquante implique la requalification de sites de grande superficie, qu'il s'agisse d'une friche urbaine, d'une aire de stationnement, d'un ancien site commercial ou industriel ou d'un site d'un site de faible densité.

Ces développements ou redéveloppements sont encadrés par une démarche de planification englobante qui permet de mettre en place des balises d'aménagement soutenant la création de milieux de vie complets. Ces balises d'aménagement peuvent inclure la définition de la trame urbaine, l'implantation, l'architecture, l'aménagement des espaces privés et publics bénéfiques aux échanges sociaux et économiques (parcs, places, placettes, allées piétonnes, etc.).



Marquante



Scénario de densification marquante sur le territoire de la ville.

Les projets peuvent viser la création de quartiers au sein de secteurs stratégiques. Ces projets permettent de planifier les milieux de vie pour certains secteurs sous-développés ou non développés. Ces milieux de vie sont composés d'équipements collectifs (espaces publics, parcs, commerces et services) et d'infrastructures de mobilité plus écologiques et innovants que dans les secteurs anciens.

Types d'habitation privilégiés

► Bâtiments multifamiliaux

Les bâtiments multifamiliaux possèdent un accès principal unique et des espaces communs (corridors, hall d'entrée, piscine, salle de sport, espaces extérieurs). Ses immeubles ont une volumétrie et un nombre d'unités importants.

L'ajout d'une certaine densité de population dans un secteur donné permet ultimement de justifier l'aménagement de circuits de transports collectifs et actifs, l'arrivée de commerces et de services de proximité, etc. De plus, les immeubles multifamiliaux peuvent accueillir une mixité d'usages comme des commerces ou des bureaux au rez-de-chaussée. On peut également retrouver un regroupement de plusieurs bâtiments multifamiliaux sur un même terrain ou des terrains limitrophes.



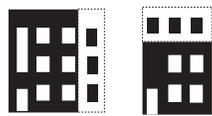

Unité d'habitation accessoire

Douce



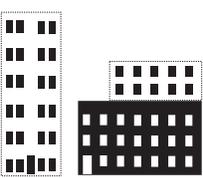

Maisons en rangée

Modérée

Triplex

Intégrante

Immeuble multifamilial

Marquante

Découpage du territoire

Dans le but de mieux encadrer la densification et de permettre une approche plus ciblée, le territoire de la ville de Granby a été découpé en secteurs. Ce découpage permet une analyse plus fine du potentiel de densification des différentes parties du territoire.

Le découpage du territoire a été réalisé en prenant en compte les éléments suivants :

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

Critères d'évaluation

Dans le but de proposer des stratégies de densification différenciée en fonction des différents secteurs clés de la ville de Granby, des critères clairs servant à la prise de décision en matière de planification du territoire ont été définis selon cinq thèmes découlant des préoccupations exprimées lors des activités de consultation citoyenne.

Les thèmes sont définis comme suit :

1. **Milieu de vie (30%)** : présence d'éléments importants dans l'établissement d'un milieu de vie intéressant, comme des espaces verts et des parcs, l'accès à des commerces et à des services, la distance des pôles d'emplois, des écoles et des infrastructures sportives et culturelles.
2. **Mobilité (20%)** : possibilités de déplacements, présence d'équipements de mobilité active, comme des pistes cyclables et des trottoirs. L'accès au réseau routier est également évalué.
3. **Environnement bâti (20%)** : qualité du cadre bâti basée sur le potentiel de redéveloppement et de conservation des bâtiments patrimoniaux.
4. **Environnement naturel (15%)** : 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 l'évaluation du potentiel d'impacts négatifs sur les milieux naturels).
5. **Infrastructure et services municipaux (15%)** : présence des réseaux d'égouts et d'aqueduc. Évaluation de l'activité commerciale ou industrielle pouvant représenter un risque en matière de sécurité civile.

Potentiel de nouveaux développements

Les impératifs de développement ont grandement évolué et ne sont plus les mêmes que ceux des dernières années. La grande majorité du développement de la ville date de plus de 30 ans.

La protection des milieux naturels (cours d'eau, milieux humides et boisés) et la protection des terres agricoles sont des éléments de grandes importances. Les méthodes de développement doivent donc s'adapter à cette réalité et considérer le sol comme une ressource non renouvelable.

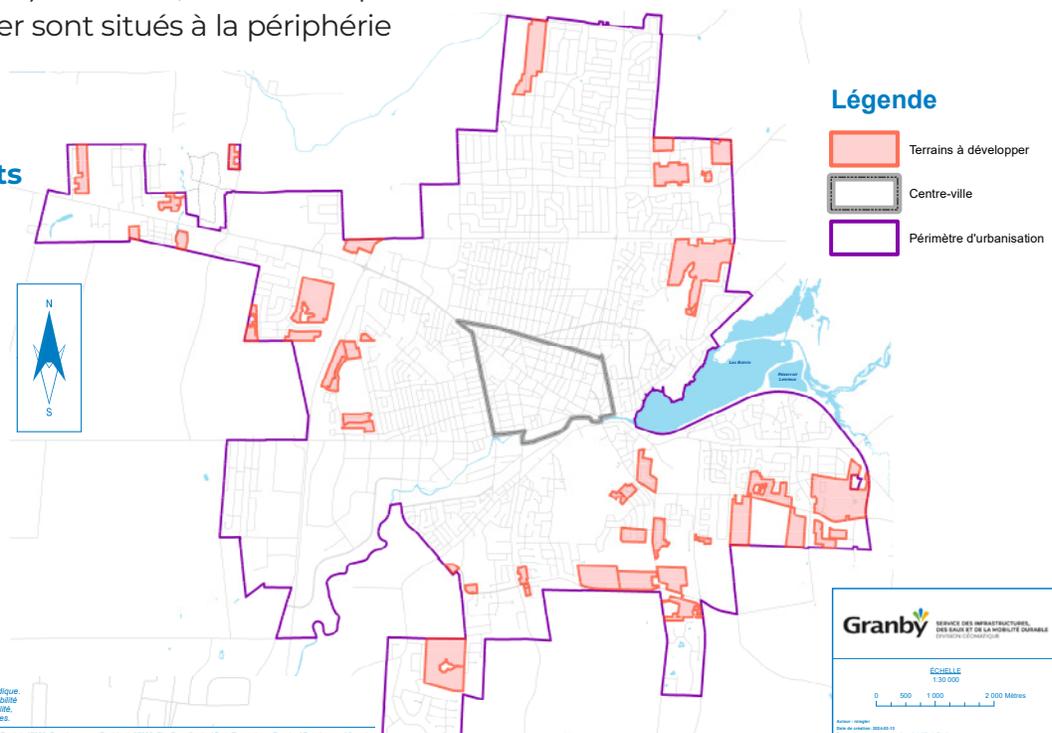
Le potentiel de développement de la ville de Granby est d'environ 5047 logements, ce qui représente entre 10 et 11 ans de développement au rythme des cinq dernières années (2018-2022). Toutefois, les terrains qui sont à développer sont situés à la périphérie

des limites extérieures du périmètre urbain et demandent donc des efforts plus importants pour assurer la desserte par le transport en commun ou la mobilité active. Ces secteurs supposent donc un développement obligeant l'automobile comme principal mode de transport.

Toutefois, un ajout significatif de logements dans des secteurs peu propices pourrait exacerber des problèmes existants tels que la circulation, la perte d'intimité ou le manque d'espaces verts. Le développement doit se faire en respectant le cadre bâti actuel tout en permettant une évolution qui est nécessaire. Il est donc important de valider la capacité d'accueil des secteurs afin de bien répartir les logements potentiels.

Potentiel de nouveaux développements

Voir l'annexe p. 30.



Axes d'intervention prioritaires pour une densification réussie

À la lumière des éléments soulevés dans les parties précédentes, quatre axes d'intervention principaux ressortent pour la mise en œuvre de la vision de densification du territoire.

Les axes d'intervention et les pistes d'action détaillées ont différentes implications du côté de la Ville. Certains nécessitent une planification bien en amont, tandis que d'autres peuvent être déployés à plus court terme. Ceux qui s'adressent à la population ou aux actrices et acteurs économiques peuvent être d'ordre incitatif, c'est-à-dire qu'en les poursuivant, la Ville facilite les projets résidentiels qui cadrent avec ses objectifs prioritaires de densification. Ces axes peuvent également être d'ordre dissuasif, cherchant plutôt à limiter ce qui ne cadre pas avec ces mêmes objectifs.

D'autres mesures peuvent viser la compensation des externalités négatives d'une forme urbaine étalée et souvent coûteuse en infrastructures. Enfin, d'autres considérations ont fait partie de la réflexion. Par exemple, si les approches réglementaires discrétionnaires (PIIA, PPCMOI) permettent une évaluation au cas par cas des projets, elles sont également plus exigeantes du côté administratif. Il s'agira pour l'administration municipale et les membres du conseil de trouver un équilibre parmi toutes les combinaisons possibles ou indispensables de ces pistes d'action en veillant à l'intérêt des populations actuelles et futures de Granby.

Notons que la plupart des objectifs ne porteront des fruits qu'à travers l'évolution graduelle du territoire.



Axe 1

FAVORISER LES PROJETS DE DENSIFICATION PRÔNANT LA MIXITÉ SOCIALE ET LA VIE COMMUNAUTAIRE

Axe 2

PRIORISER LES PROJETS IMMOBILIERS AYANT UNE DENSITÉ ADÉQUATE ET QUI ENCOURAGENT LES PRATIQUES DE MOBILITÉ DURABLE

Axe 3

ENCADRER LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS POUR ASSURER LEUR DENSITÉ ET PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS

Axe 4

METTRE EN AVANT DES PROJETS DE DENSIFICATION INNOVANTS EN MATIÈRE DE DESIGN, D'INTÉGRATION AU MILIEU BÂTI ET OFFRANT UNE QUALITÉ ARCHITECTURALE

Glossaire

Coefficient d'emprise au sol (CES)

Le rapport entre la superficie occupée par un bâtiment et celle du terrain entier. Ce rapport est exprimé en pourcentage dans un règlement de zonage.

Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le rapport entre la superficie totale des planchers d'un bâtiment et la superficie totale du terrain.

Densification

En opposition à l'étalement urbain, la densification consiste à accroître le nombre de logements ou d'habitantes et d'habitants au sein d'un milieu déjà urbanisé, permettant ainsi d'éviter la perte de terres agricoles et d'espaces naturels ainsi que le prolongement coûteux des infrastructures urbaines.

(Vivre en ville, s.d.)

Logement à but non lucratif

Immeubles destinés à la location résidentielle étant la propriété d'un office municipal d'habitation, d'un office régional d'habitation, d'une coopérative d'habitation autre que celle dont l'objet principal est de faciliter l'accès à la propriété ou d'une entreprise d'économie sociale constituée en personne morale à but non lucratif en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies* (Chapitre C-38).

(lab-habitation.org, 2023)

Logement abordable

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu brut du ménage.

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) est le document législatif fondateur qui définit les principes directeurs et le cadre de la pratique de l'aménagement territorial et de l'urbanisme au Québec.



Périmètre d'urbanisation (PU)

Un périmètre d'urbanisation, ou périmètre urbain, est la limite prévue de l'expansion future de l'habitat, peu importe que les concentrations soient des villes ou des villages. Ils sont déterminés par les municipalités régionales de comté. Les PU sont des territoires auxquels se rattachent des notions de concentration, de croissance et de diversité des fonctions urbaines. Ils visent l'ensemble d'un espace urbain continu avec ou sans égards aux limites de quartiers ou de municipalités.

(Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, s.d.)

PIIA

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. Dans ce règlement, certains territoires ou certaines catégories de projets devront faire l'objet d'une évaluation qualitative par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) au moment d'une demande de permis ou de certificat. Cela permet à la municipalité d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités de chaque situation.

(Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, s.d.)

PPCMOI

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. Ce règlement vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité. Le projet soumis à une telle procédure doit également être soumis à une évaluation qualitative par le comité consultatif d'urbanisme (CCU). (Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, s.d.)



Plan d'action

Axes d'intervention prioritaires pour une densification réussie

Axe 1 FAVORISER LES PROJETS DE DENSIFICATION PRÔNANT LA MIXITÉ SOCIALE ET LA VIE COMMUNAUTAIRE

Les projets résidentiels sur le territoire doivent s'assurer de répondre aux besoins de logements de 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.).

Un ensemble de mesures et d'actions municipales gagneraient à être adoptées en concordance avec la densification du territoire afin d'y améliorer l'abordabilité résidentielle et l'inclusion sociale et communautaire.

Axe 2 PRIORISER LES PROJETS IMMOBILIERS AYANT UNE DENSITÉ ADÉQUATE ET QUI ENCOURAGENT LES PRATIQUES DE MOBILITÉ DURABLE

Les transformations du territoire de Granby au cours des années en ont fait une ville où les nouveaux ensembles résidentiels sont axés sur l'automobile. Cette surutilisation de l'automobile entraîne des conséquences négatives sur la qualité de vie de la population (augmentation de la circulation, pollution sonore et atmosphérique, îlots de chaleur, multiplication de stationnements de surface, accidents graves, etc.).

La Ville de Granby encouragera dorénavant les pratiques de mobilité active et collective sur son territoire en permettant le développement de projets immobiliers qui privilégient une localisation optimale et des aménagements conviviaux pour les piétonnes et piétons, les cyclistes ainsi que les usagères et usagers du transport en commun.

Dans le but d'éviter une augmentation de la demande en infrastructure routière, il faut opérer, par le biais de la densification stratégique du territoire, une diminution de la dépendance à l'automobile autant chez les nouvelles populations que chez les populations déjà établies.

Axe 3 ENCADRER LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS POUR ASSURER LEUR DENSITÉ ET PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS

Les milieux naturels (boisés et humides) représentent 32,65% du territoire de la ville de Granby. Lorsque la présence de milieux naturels glisse sous la barre des 30%, les risques relatifs à l'intégrité écologique d'un territoire s'élèvent significativement.²

Dans le but de concilier les objectifs de préservation des milieux naturels issus de la Politique de conservation des milieux naturels et les besoins croissants en logements sur le territoire, une stratégie de densification verte est nécessaire. Cette dernière permet de limiter les effets négatifs des projets sur les milieux naturels existants et de bonifier le verdissement des secteurs plus minéralisés. L'optimisation du territoire contribue à rendre les écosystèmes urbains plus résilients face aux défis écologiques croissants.

L'augmentation en pourcentage des superficies non minéralisées s'avère une clé de réussite en ce sens. Il est donc nécessaire que la Ville réévalue de façon continue ses leviers de négociation avec les promoteurs afin de respecter ses propres objectifs de développement ainsi que l'intérêt collectif.

Axe 4 METTRE EN AVANT DES PROJETS DE DENSIFICATION INNOVANTS EN MATIÈRE DE DESIGN, D'INTÉGRATION AU MILIEU BÂTI ET OFFRANT UNE QUALITÉ ARCHITECTURALE

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.

Les projets doivent s'inscrire dans le respect de la volumétrie, de l'architecture et de l'implantation, mais également en tenant compte du caractère général des bâtiments du secteur. Les principes d'intégration architecturale en rapport au contexte environnant et au 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 de principes de durabilité, de confort ou encore d'efficacité énergétique est dès lors privilégiée.

2. Environnement Canada, 2013.

L'échéancier possible est : **Horizon de Court (C), Moyen (M) ou Long (L) terme**, représentant respectivement plus ou moins 3 ans, 5 ans ou 10 ans.

AXES D'INTERVENTION	OBJECTIFS	ÉCHÉANCIER
1. Favoriser les projets de densification prônant la mixité sociale et la vie communautaire au sein des quartiers	Évaluer la possibilité d'adopter un règlement sur le logement abordable, social ou familial.	C
	Mettre en place un règlement sur l'exercice du droit de préemption et identifier les terrains que la Ville pourrait acquérir pour des fins municipales.	L
	Favoriser l'accès aux logements abordables et sociaux par le biais de programmes ou d'autres interventions.	C
	Adapter les règlements d'urbanisme en fonction des axes d'intervention du plan de densification.	M
2. Prioriser les projets immobiliers ayant une densité adéquate qui encouragent les pratiques de mobilité durable	Revoir les dimensions minimales des lots à l'intérieur du périmètre urbain.	C
	Entamer une réflexion sur la conception des rues en intégrant l'aménagement d'infrastructures piétonnes et cyclables de grande qualité lors de la création de nouvelles rues ou lors de la reconstruction de rues existantes en lien avec le plan de mobilité active 2023-2027.	En continu
	Analyser les exigences relatives au stationnement et revoir certaines normes afin de réduire la place de l'automobile au sein des projets immobiliers.	C
	Coordonner les efforts de densification en fonction des réseaux de transport en commun et de mobilité existants, projetés et souhaitables.	M, L
	Évaluer le potentiel de développement et de redéveloppement de certains secteurs et de terrains vacants en fonction du plan de densification.	C
3. Encadrer les développements immobiliers afin d'avoir une densité adéquate et de préserver les milieux naturels	Évaluer l'intégration des notions de préservation, d'aménagement ou de mise en valeur de milieux boisés et humides, de parcs et d'infrastructures vertes de proximité dans les critères d'évaluation de projets immobiliers multirésidentiels (PPCMOI, PIIA, PAE).	M

AXES D'INTERVENTION	OBJECTIFS	ÉCHÉANCIER
<p>4. Mettre en avant des projets de densification innovants en matière de design, d'intégration au milieu bâti et dotés d'une architecture de qualité</p>	<p>Dans le cadre de la révision du règlement sur les PIIA, valider la pertinence d'intégrer à la réglementation discrétionnaire des objectifs et des critères spécifiques applicables à certains projets multirésidentiels de forte densité.</p>	<p>M</p>

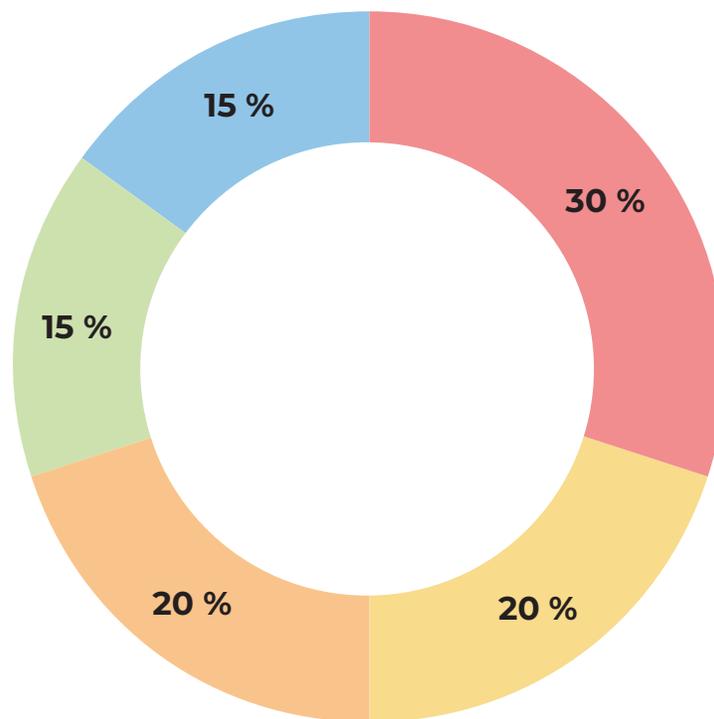




Annexes

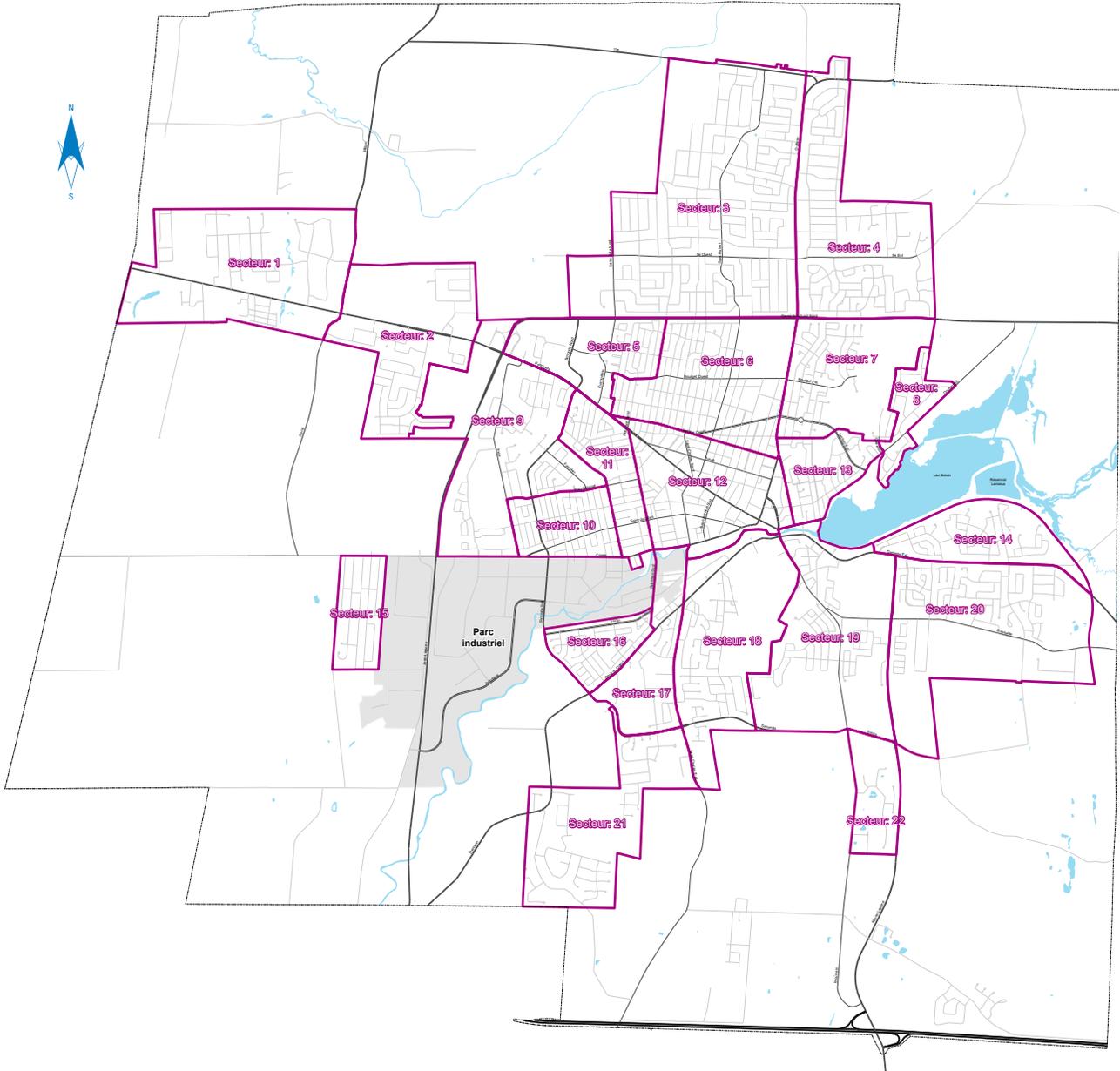
- 28** Critères d'évaluation
- 29** Densification par secteur
- 30** Plan potentiel de développement et types de densification
- 31** Potentiel de nouveaux développements
- 32** Pointage des secteurs
- 33** Critères d'évaluation (par secteur, par terrain, par projet)
- 36** Potentiel de densification par secteur

Critères d'évaluation

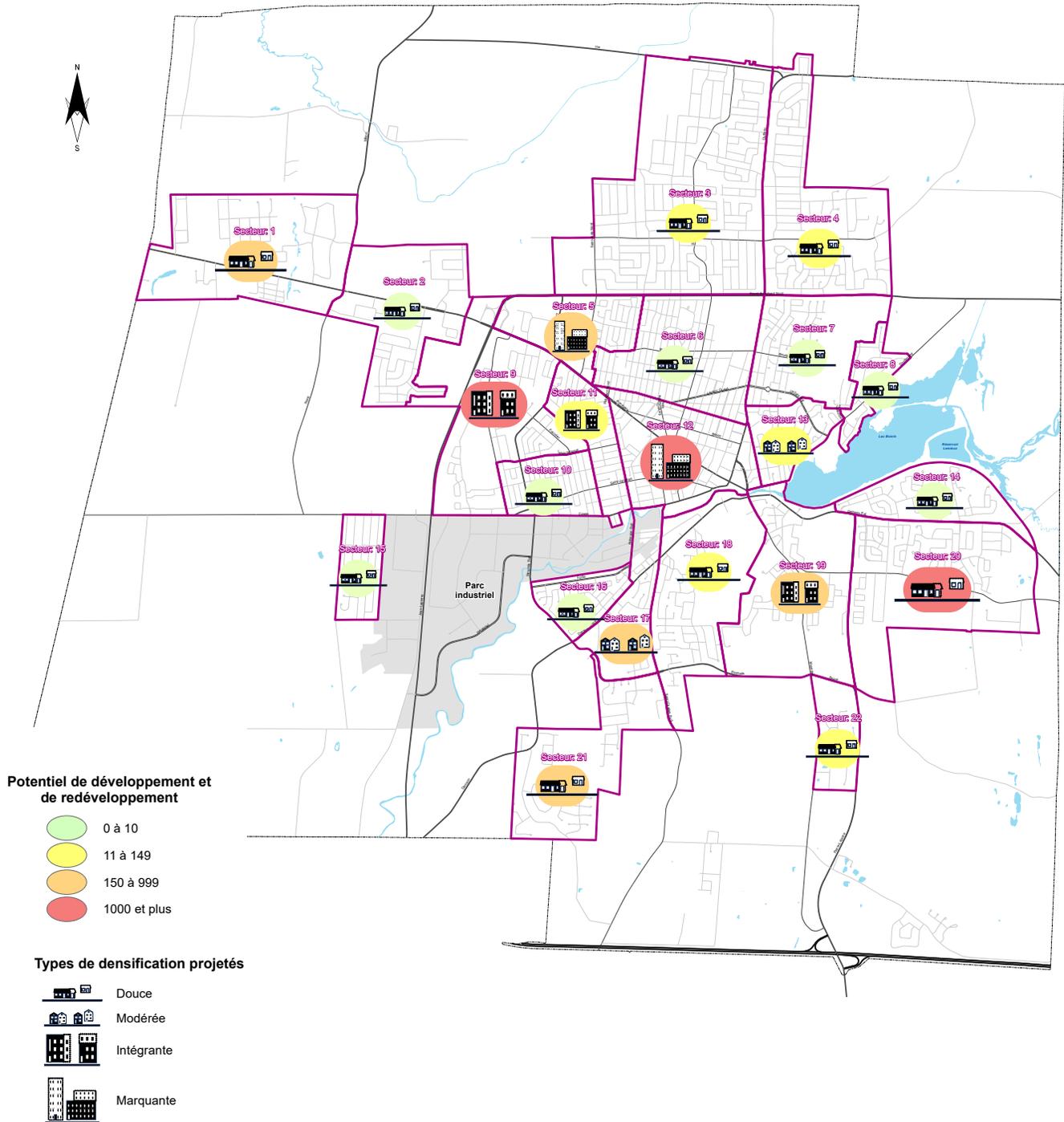


Milieu de vie (30 %)	▶ Proportion d'usages (mixité)	▶ Parcs et milieux naturels
	▶ Densité résidentielle actuelle	▶ Écoles
	▶ Pôles d'emplois et pôles récréatifs	▶ Équipements sportifs, culturels et communautaires
Mobilité (20 %)	▶ Aménagements piétonniers	▶ Réseau routier
	▶ Aménagements cyclables	▶ Transport en commun
Environnement bâti (20 %)	▶ Âge du cadre bâti	▶ Caractère patrimonial
	▶ Hauteur moyenne	▶ Potentiel de redéveloppement moyen (valeur bâtiment/immeuble)
Environnement naturel (15 %)	▶ Milieux boisés	▶ Milieux humides
Infrastructures et services municipaux (15 %)	▶ Réseau d'aqueduc	▶ Mesures d'urgence
	▶ Réseau d'égouts	

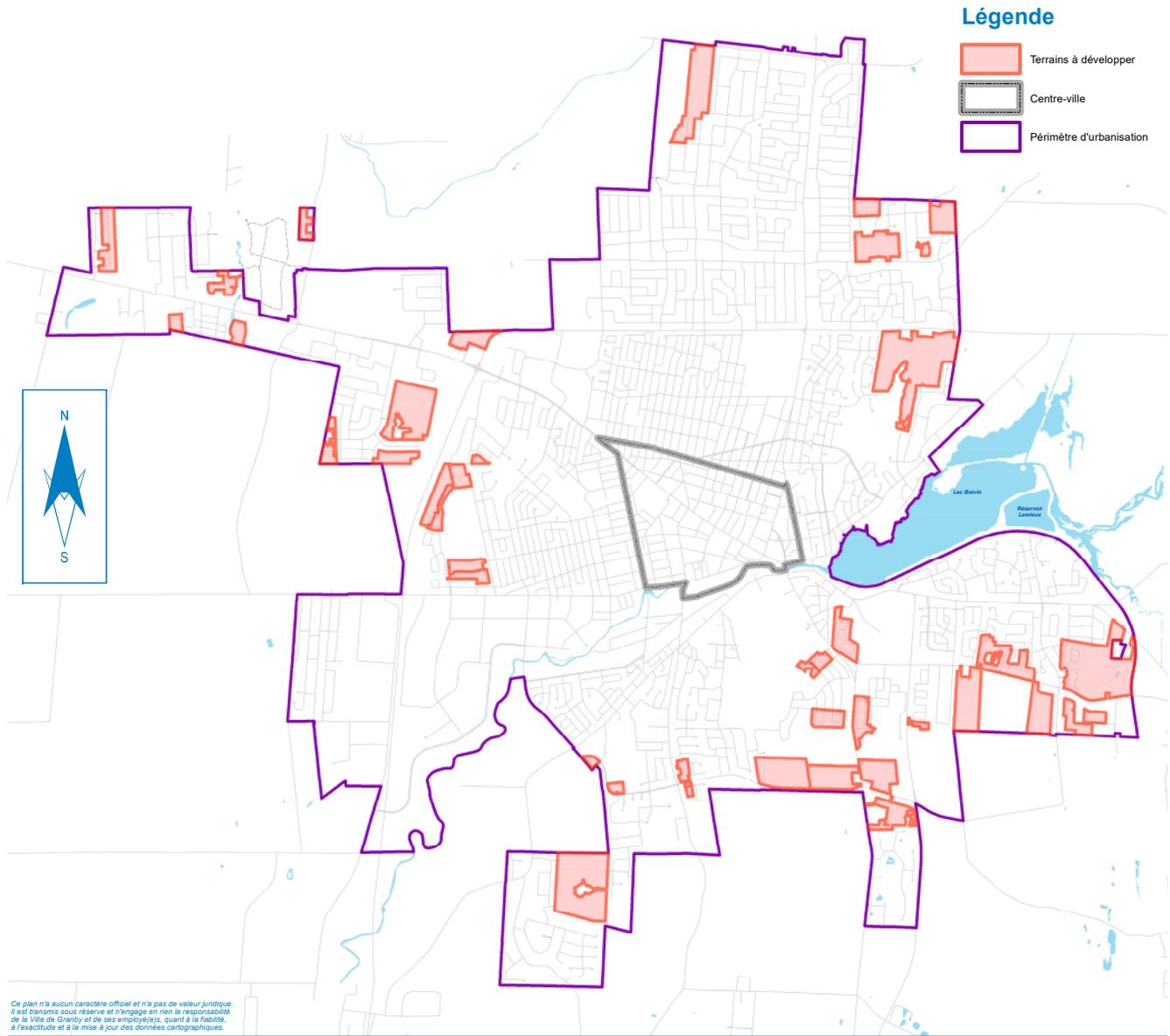
Densification par secteur



Plan potentiel de développement et types de densification projetés



Potentiel de nouveaux développements



Ce plan n'a aucun caractère officiel et n'a pas de valeur juridique. Il est transmis sous réserve et n'engage en rien la responsabilité de la Ville de Granby et de ses employés(e)s, quant à la fiabilité, à l'exactitude et à la mise à jour des données cartographiques.

Chemin du document : N:\7000_GestionTerritoire\7300_DeveloppementTerritoire\7330_DeveloppementResidentiel\7333_PlanDenatification\CarteThematique_TerrainsADevelopper_A2.mxd

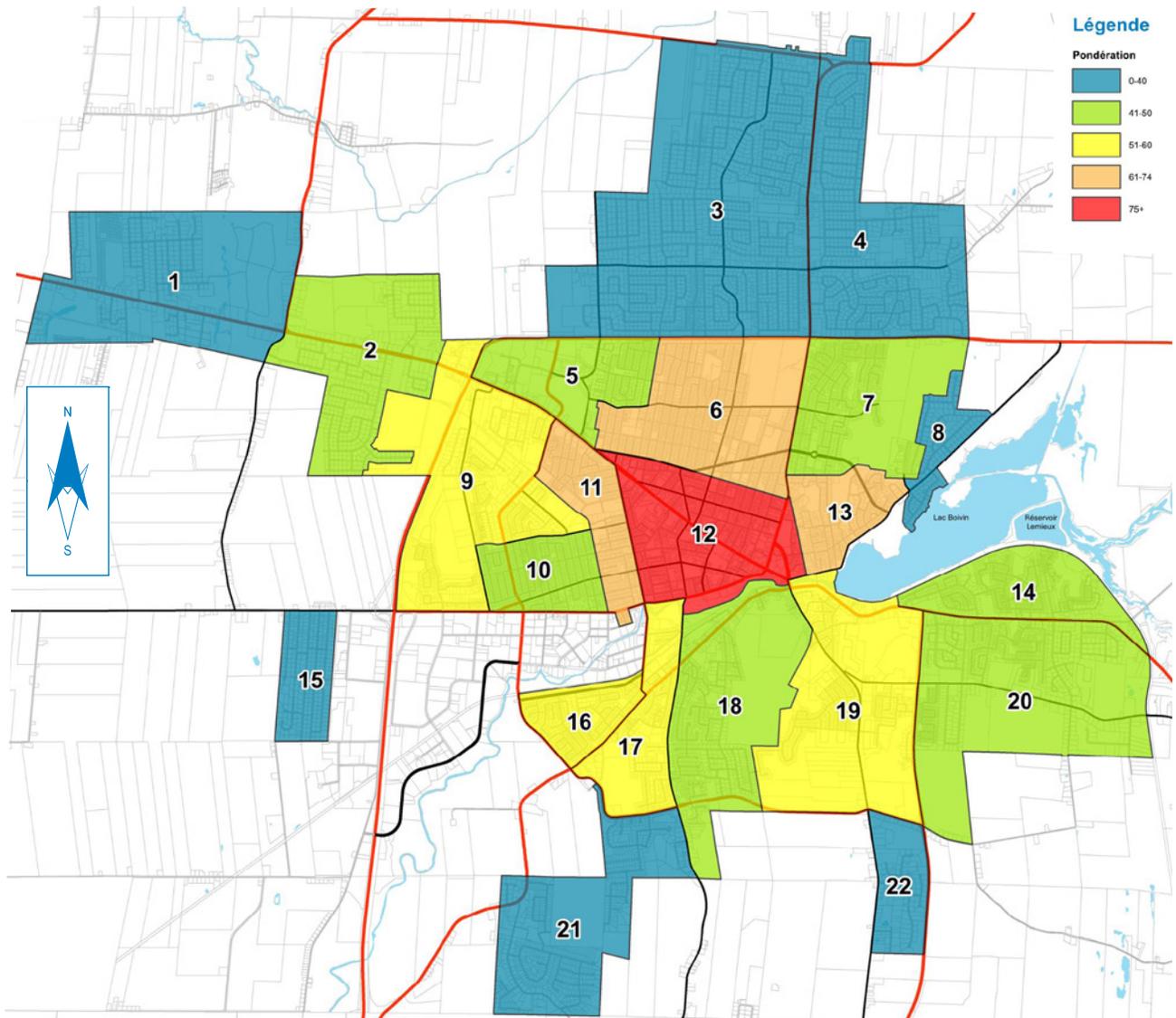
Granby SERVICE DES INFRASTRUCTURES, DES EAUX ET DE LA MOBILITÉ DURABLE
DIVISION CARTOGRAPHIQUE

ÉCHELLE
1:30 000

0 500 1 000 2 000 Mètres

Auteur / Rédiger
Date de création: 2024-03-13
Source: Base de données géométrique de la Ville de Granby

Pointage des secteurs



Granby SERVICE DES INFRASTRUCTURES, DES EAUX ET DE LA MOBILITÉ DURABLE
DIVISION GÉOMATIQUE

ÉCHELLE
1:30 000

0 500 1 000 2 000 Mètres

Auteur : cartographe
Date de révision : 2018-05-13
Source : Atlas de données géométriques de la Ville de Granby

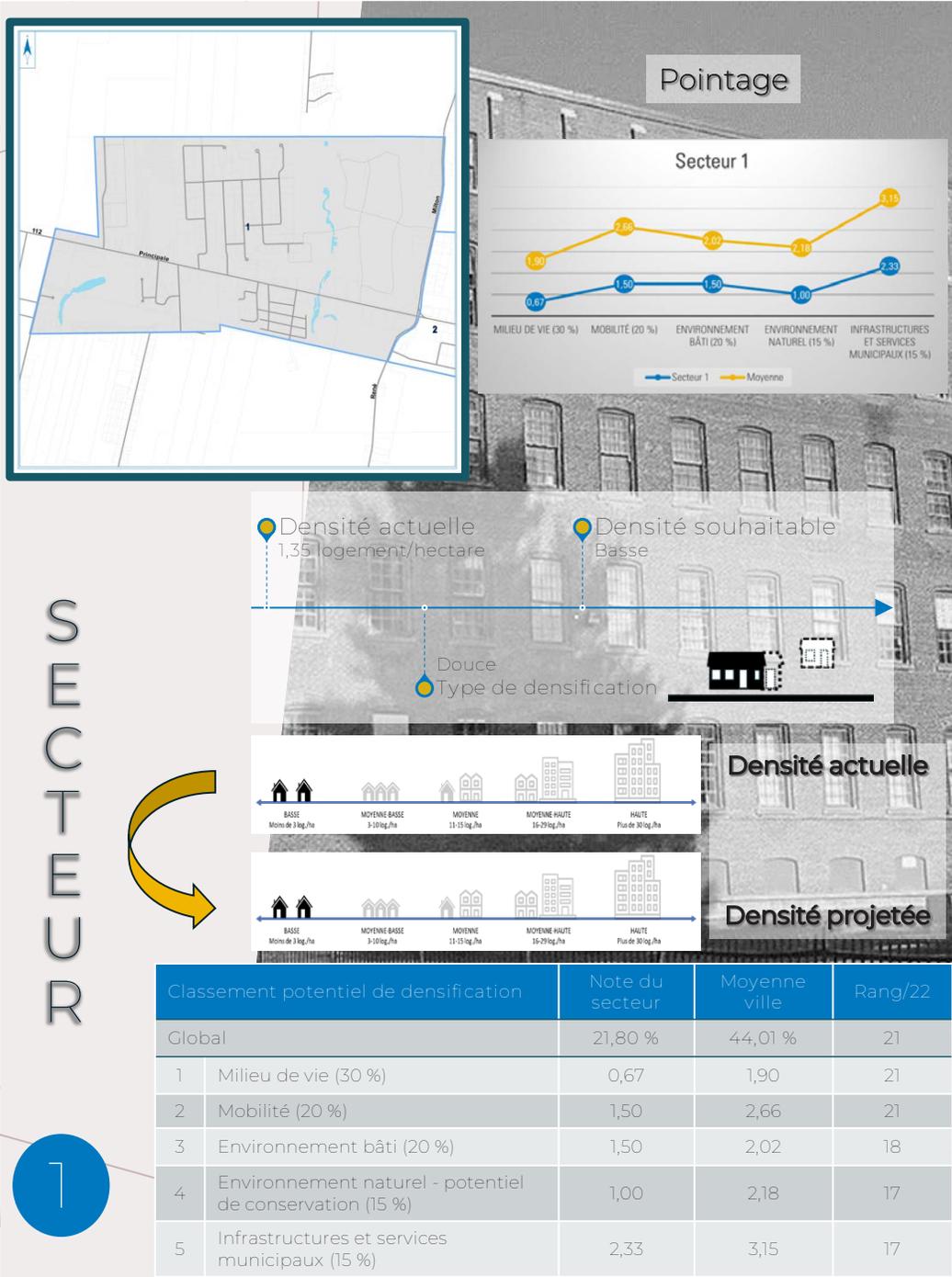
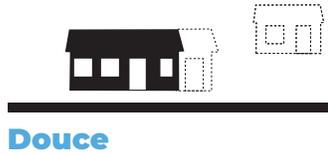
Volets d'évaluation et pondération générale		Critères d'évaluation					
		0	1	2	3	4	5
Milieu de vie (30%)	Proportion d'usages (mixité)	90% et plus résidentiel	84% à 89% résidentiel	80% à 84% résidentiel	75% à 79% résidentiel	70 à 74% résidentiel	Moins de 70% résidentiel
	Densité résidentielle actuelle	Moins de 2 log/ha	2 à 4,99 log/ha	5 à 9,99 log/ha	10 à 14,99 log/ha	15 à 19,99 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 500 m à 1 km	Dans un rayon de 250 à 500 m	Dans un rayon de 250 m et moins
	Parcs et milieux naturels	Moins de 0 à 10 m ² /habitant	11 à 100 m ² /habitant	101 à 300 m ² /habitant	301 à 400 m ² /habitant	401 à 1000 m ² /habitant	Plus de 1000 m ² /habitant
	Écoles	Aucune école présente	1 école (primaire ou secondaire) dans le secteur	2 écoles (primaire ou secondaire) dans le secteur	3 écoles (primaire ou secondaire) dans le secteur	4 écoles (primaire ou secondaire) dans le secteur	5 écoles et plus (primaire ou secondaire) dans le secteur
	Équipements sportifs, culturels et communautaires	Aucun équipement présent	1 équipement (sportif ou culturel) dans le secteur	2 équipements (sportif et culturel) dans le secteur	3 équipements (sportif et culturel) dans le secteur	4 équipements (sportif et culturel) dans le secteur	5 équipements et plus (sportif et culturel) dans le secteur
Mobilité (20%)	Aménagements piétonniers	0% des rues du secteur ont des trottoirs	1% à 25% des rues du secteur ont des trottoirs	25% à 50% des rues du secteur ont des trottoirs	51% à 75% des rues ont des trottoirs	75% à 100% des rues ont des trottoirs	Longueur des trottoirs supérieure à la longueur des rues
	Aménagements cyclables	Aucun aménagement à plus de 500 m	Aménagement 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 collectrice seulement	Présence d'une artère seulement	Présence de 2 collectrices et plus	Présence de 2 artères et plus	Présence d'artère et de collectrice
	Transport en commun	Aucun réseau de transport en commun	Arrêt(s) de taxibus à plus de 500 m d'un circuit	Arrêt(s) de taxibus à 500 m ou moins d'un circuit	Arrêt(s) de taxibus et 1 circuit	Arrêt(s) de taxibus et 2 circuits	Arrêt(s) de taxibus et 3 circuits
Environnement bâti (20%)	Âge du cadre bâti (moyenne)	Construction >2011	Construction >2000-2010	Construction >1991-2000	Construction >1981-1990	Construction >1970 ≤ 1980	Construction ≤ 1970 ou vacant
	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	Secteur sans aucune valeur patrimoniale	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%
Environnement naturel (15%)	Milieux boisés	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5	Aucun boisé
	Milieux humides	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5	Aucun milieu humide
Infrastructures et services municipaux (15%)	Réseau d'aqueduc	0% de propriétés desservies	1 à 24% de propriétés desservies	25 à 49% des propriétés desservies	50 à 74% des 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% des propriétés desservies	50 à 74% des 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 rayons

Volets d'évaluation et pondération générale		0	1	2	3	4	5
Milieu de vie (30%)	Densité résidentielle actuelle	Moins de 2 log/ha	2 à 5 log/ha	6 à 10 log/ha	11 à 15 log/ha	16 à 20 log/ha	Plus de 20 log/ha
	Commerces de proximité	Aucun à plus de 500 m	1 dans un rayon de 500 m	De 2 à 5 dans un rayon de 500 m	De 5 à 10 dans un rayon de 500 m	De 10 à 20 dans un rayon de 500 m	Plus de 20 dans un rayon de 500 m
	Pôles d'emploi 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 500 mètres à 1 km	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 et 1500 m	Entre 750 et 1000 m	Entre 500 et 750 m	Entre 250 et 500 m	À moins de 250 m
	Écoles	À plus de 1500 m	Entre 1000 et 1500 m	Entre 750 et 1000 m	Entre 500 et 750 m	Entre 250 et 500 m	À moins de 250 m
	Équipements sportifs, culturels et communautaires	À plus de 1500 m	Entre 1000 et 1500 m	Entre 750 et 1000 m	Entre 500 et 750 m	Entre 250 et 500 m	À moins de 250 m
Mobilité (20%)	Aménagements piétonniers	À plus de 500 m avec traverse d'artère ou collectrice	Distance moins de 500 m avec traverse d'artère ou collectrice	Distance 500 m et plus	Distance entre 250 et 500 m	Moins de 250 m	Adjacents à des trottoirs
	Aménagements cyclables	À plus de 500 m avec traverse d'artère ou collectrice	Distance moins de 500 m avec traverse d'artère ou collectrice	Distance 500 m et plus	Distance entre 250 et 500 m	Moins de 250 m	Adjacents à un lien cyclable
	Réseau routier adjacent	Adjacent à une rue locale secondaire et situé à plus de 1000 m d'une artère ou collectrice.	Adjacent à une rue locale secondaire et situé à une distance de 500 à 1000 m d'une artère ou collectrice.	Adjacent à une rue locale secondaire et situé à une distance de 0 à 500 m d'une artère ou collectrice.	Adjacent à une rue locale primaire	Adjacent à une rue collectrice	Adjacents à une artère
	Transport en commun	Aucun réseau de transport en commun	Arrêt(s) de taxibus	1 circuit entre 1000 et 500 m	1 circuit entre 500 et 250 m	Plus d'un circuit à plus de 250 m	Plus d'un circuit à moins de 250 m
Environnement bâti (20%)	Âge du bâtiment	Construction >2011	Construction >2000-2010	Construction >1991-2000	Construction >1981-1990	Construction >1970 ≤ 1980	Construction ≤ 1970 ou vacant
	Hauteur moyenne des bâtiments adjacents (rayon de 100 mètres)	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 (15%)	Milieux boisés	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5	Aucun boisé
	Milieux humides	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5	Aucun milieu humide
Infrastructures et services municipaux (15%)	Réseau d'aqueduc	Propriétés non desservies – service à plus de 1000 m	Propriétés non desservies – service à entre 500 et 1000 m	Propriétés non desservies – service à entre 100 et 500 m	Propriétés non desservies – service à moins de 100 m	Propriétés desservies – partie de façade	Propriétés desservies – ensemble de la façade
	Réseau d'égouts	Propriétés non desservies – service à plus de 1000 m	Propriétés non desservies – service à entre 500 et 1000 m	Propriétés non desservies – service entre 100 et 500 m	Non desservies – service à moins de 100 m	Propriétés desservies – partie de façade	Propriétés desservies – 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 rayons

Volets d'évaluation et pondération générale		Critères d'évaluation					
		0	1	2	3	4	5
Milieu de vie (30%)	Proportion d'usages (mixité)	Pas d'espace commercial	N/A	1 commerce	N/A	2 commerces	Plus de 2 commerces
	Mixité-typologie de logement (3 1/2, 4 1/2, 5 1/2)	Aucune	2 types de logement et un à plus de 75%	2 types de logement et un à plus de 50%	3 types de logement et un à plus de 50%	3 types de logement et un à plus de 33%	Proportion équitable
	Densité résidentielle projetée	Moins de 2 log/ha	2 à 10 log/ha	11 à 20 log/ha	21 à 25 log/ha	26 à 30 log/ha	Plus de 31 log/ha
	Espaces verts sur le site	Moins de 25%	25% et plus	Plus de 30%	Plus de 35%	Plus de 40%	Plus de 45%
Mobilité (20%)	Aire pour vélo	Aucune aire pour vélo	1 pour 5 logements	1 pour 4 logements	1 pour 2 logements	1 pour 2 logements	1 par logement
	Aménagement de stationnements	Aucun arbre	Canopée à plus de 10%	Canopée à plus de 20%	Canopée à plus de 30%	Canopée à plus de 40%	Canopée à plus de 50%
Environnement bâti (20%)	Hauteur par rapport à la moyenne du secteur	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
	Harmonisation architecturale avec le secteur	Bâtiment classé ou cité selon la Loi provinciale	Bâtiment mentionné dans l'inventaire de la SHHY de 2015	Bâtiment résidentiel sans valeur patrimoniale	Bâtiment résidentiel sans valeur patrimoniale	Bâtiment autre que résidentiel sans valeur patrimoniale	Lot vacant
Environnement naturel (15%)	Milieus boisés – conservation ou ajout	Perte de milieux boisés	Perte de moins de 50% de milieux boisés	Aucune perte de milieux boisés	Ajout de milieux boisés sur 0 à 5% du terrain	Ajout de milieux boisés sur 5 à 10% du terrain	Ajout de milieux boisés sur 10% du terrain
	Impact sur le paysage	Impact sur un paysage d'intérêt	Impact majeur	Impact considérable	Impact léger	Aucun impact	Impact positif
Infrastructures et services municipaux (15%)	Modification requise aux réseaux municipaux	Prolongement sur plus de 200 m	Prolongement sur 151 à 200 m	Prolongement sur 101 à 150 m	Prolongement sur 51 à 100 m	Prolongement sur moins de 50 m	Aucune modification
	Impact sur la circulation	Ajout de feux de circulation ou de rond-point	N/A	Revoir la configuration de la rue (ajout d'aires de virage)	N/A	Ajout de signalisation	Aucun

Potentiel de densification par secteur

1

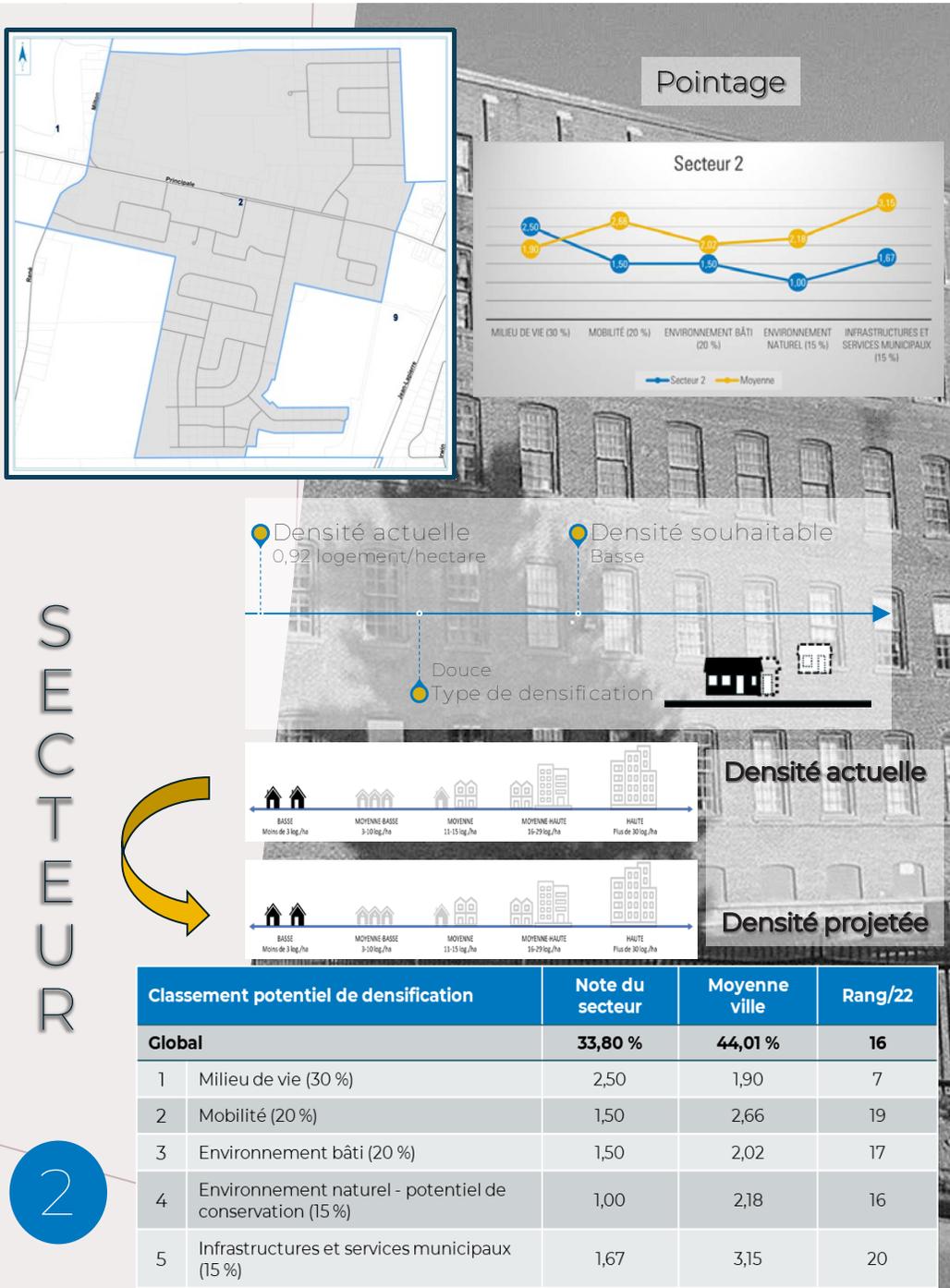
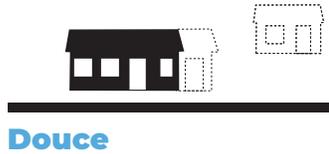


SECTEUR

1

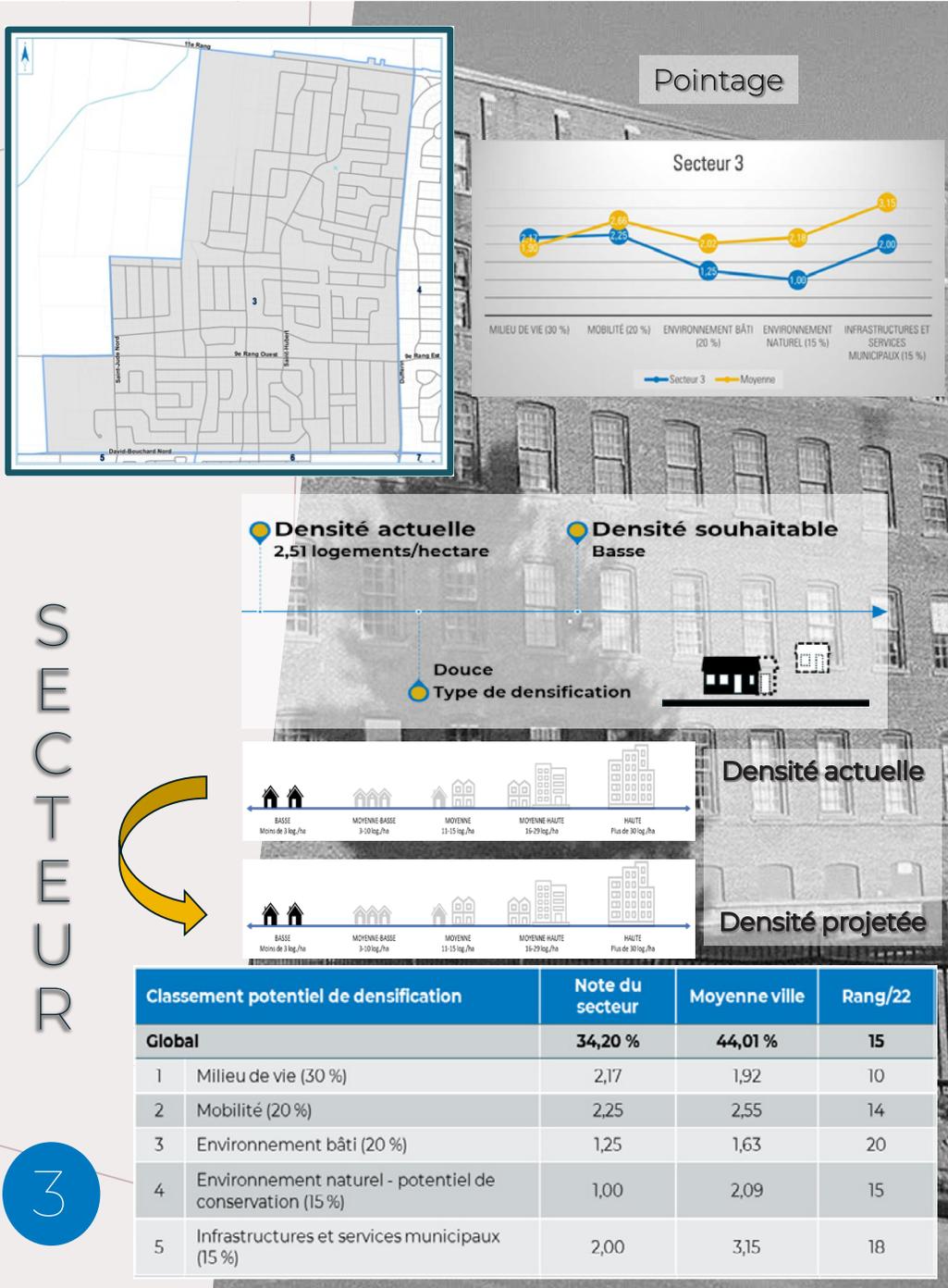
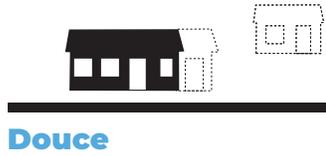
Potentiel de densification par secteur

2



Potentiel de densification par secteur

3

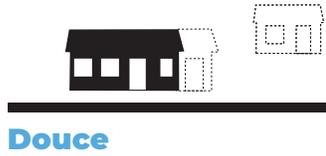


SECTEUR

3

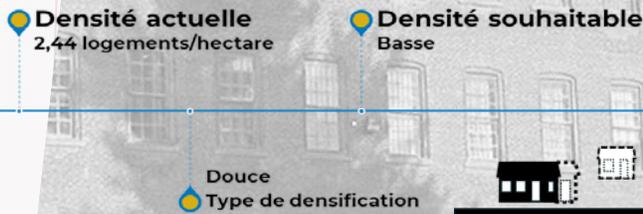
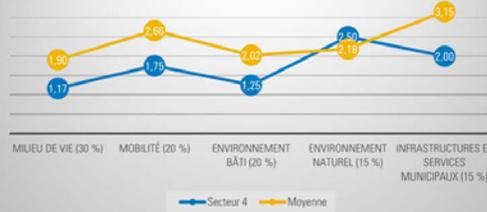
Potentiel de densification par secteur

4



Pointage

Secteur 4



SECTEUR

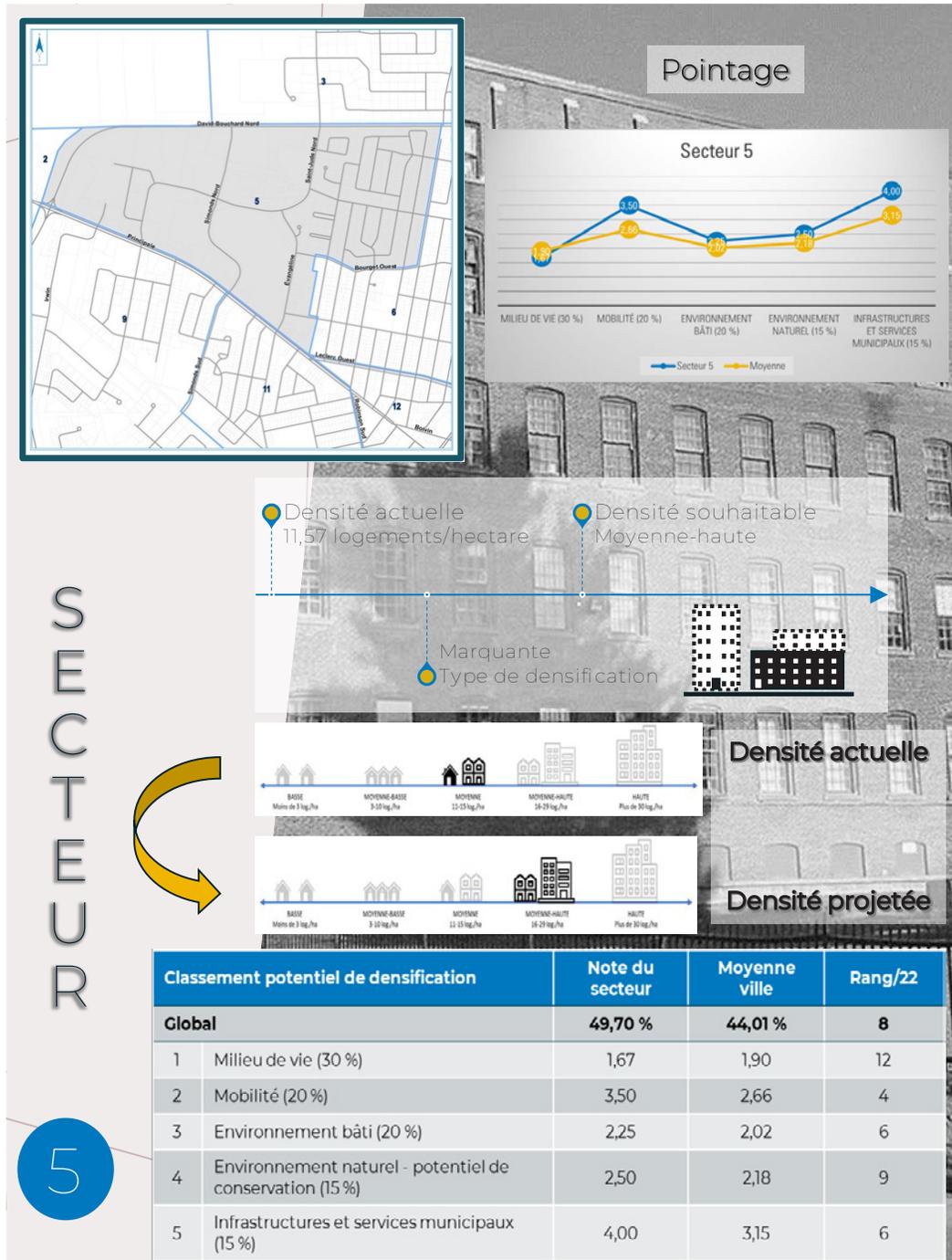
4

Classement potentiel de densification	Note du secteur	Moyenne ville	Rang/22
Global	31,10 %	44,01 %	19
1 Milieu de vie (30 %)	1,17	1,90	18
2 Mobilité (20 %)	1,75	2,66	18
3 Environnement bâti (20 %)	1,25	2,02	21
4 Environnement naturel - potentiel de conservation (15 %)	2,50	2,18	10
5 Infrastructures et services municipaux (15 %)	2,00	3,15	19

Potentiel de densification par secteur

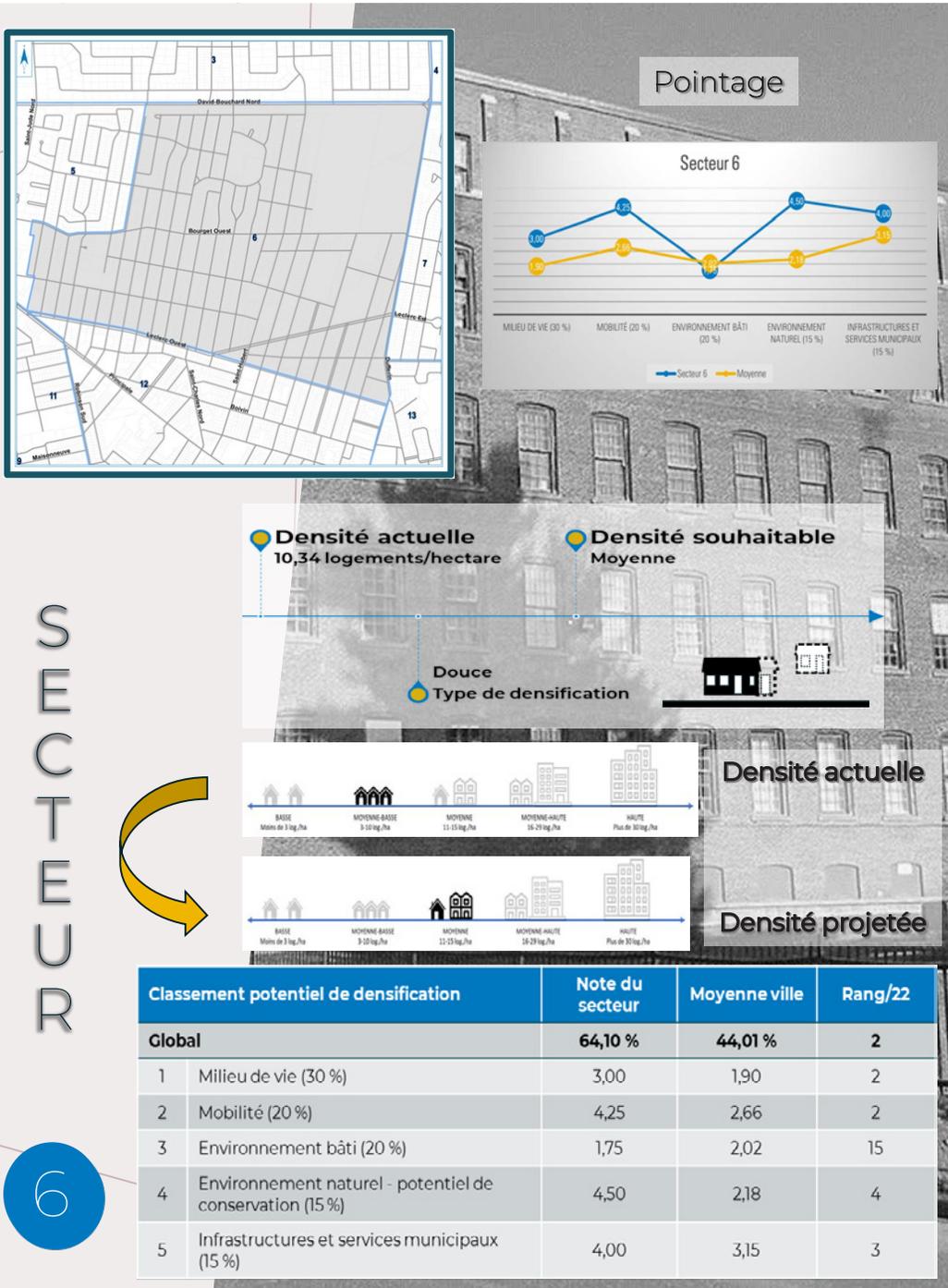
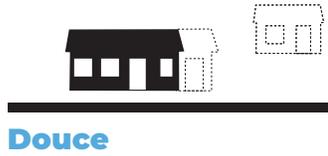
5

Marquante



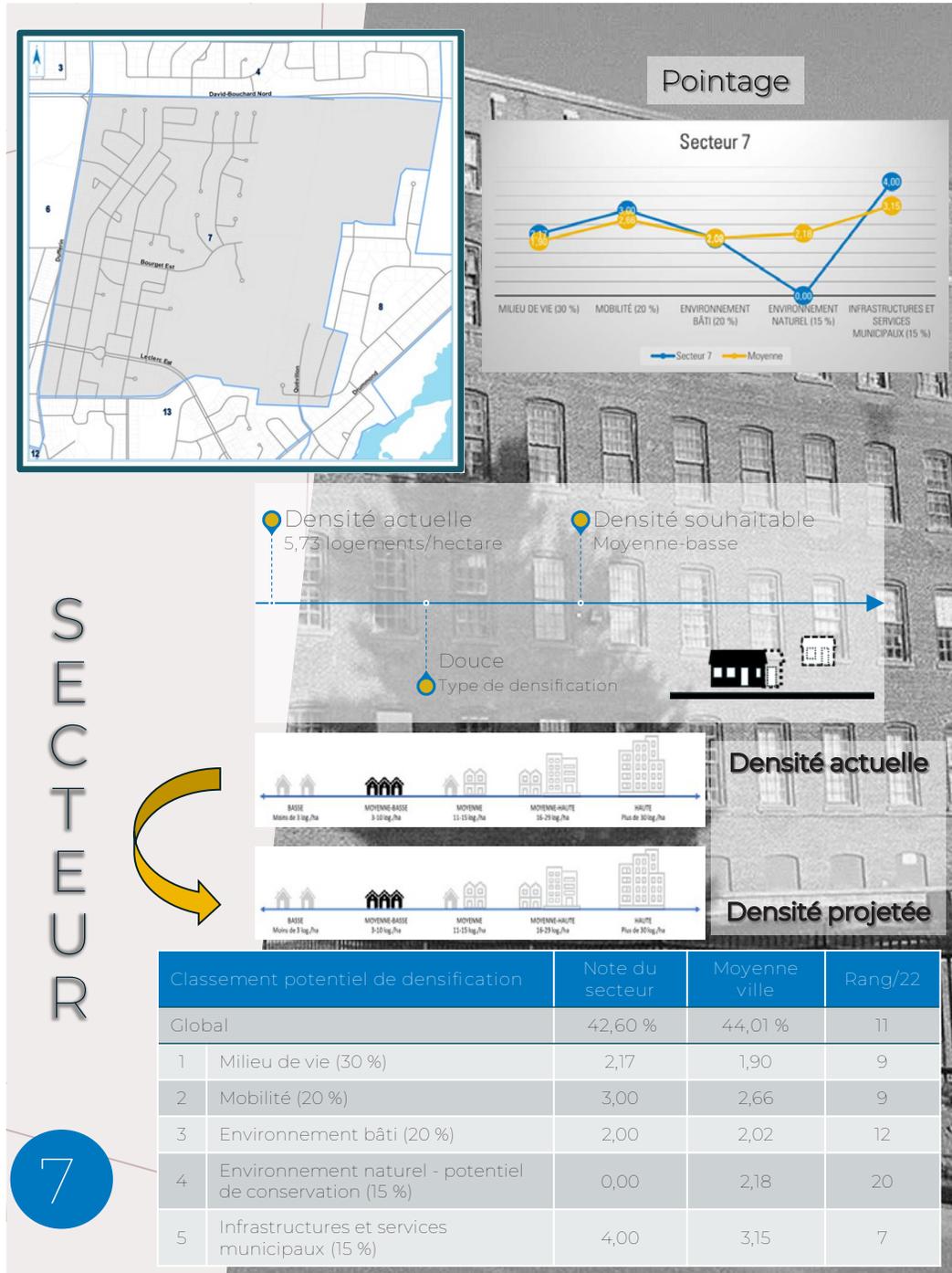
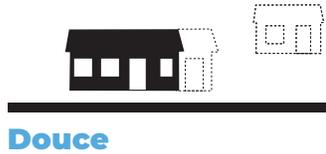
Potentiel de densification par secteur

6



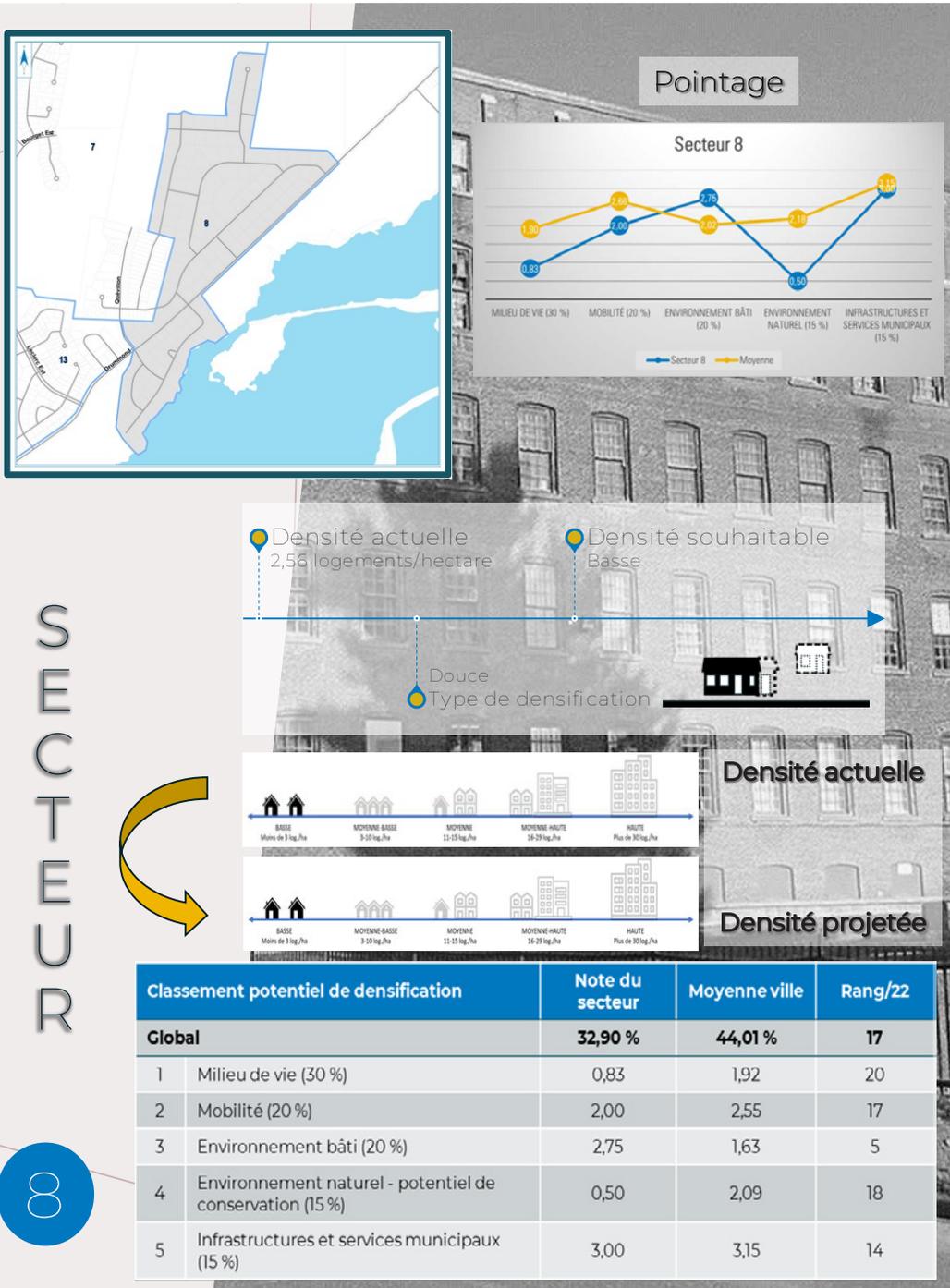
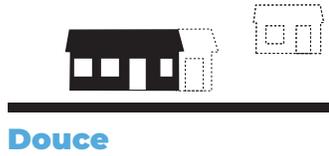
Potentiel de densification par secteur

7



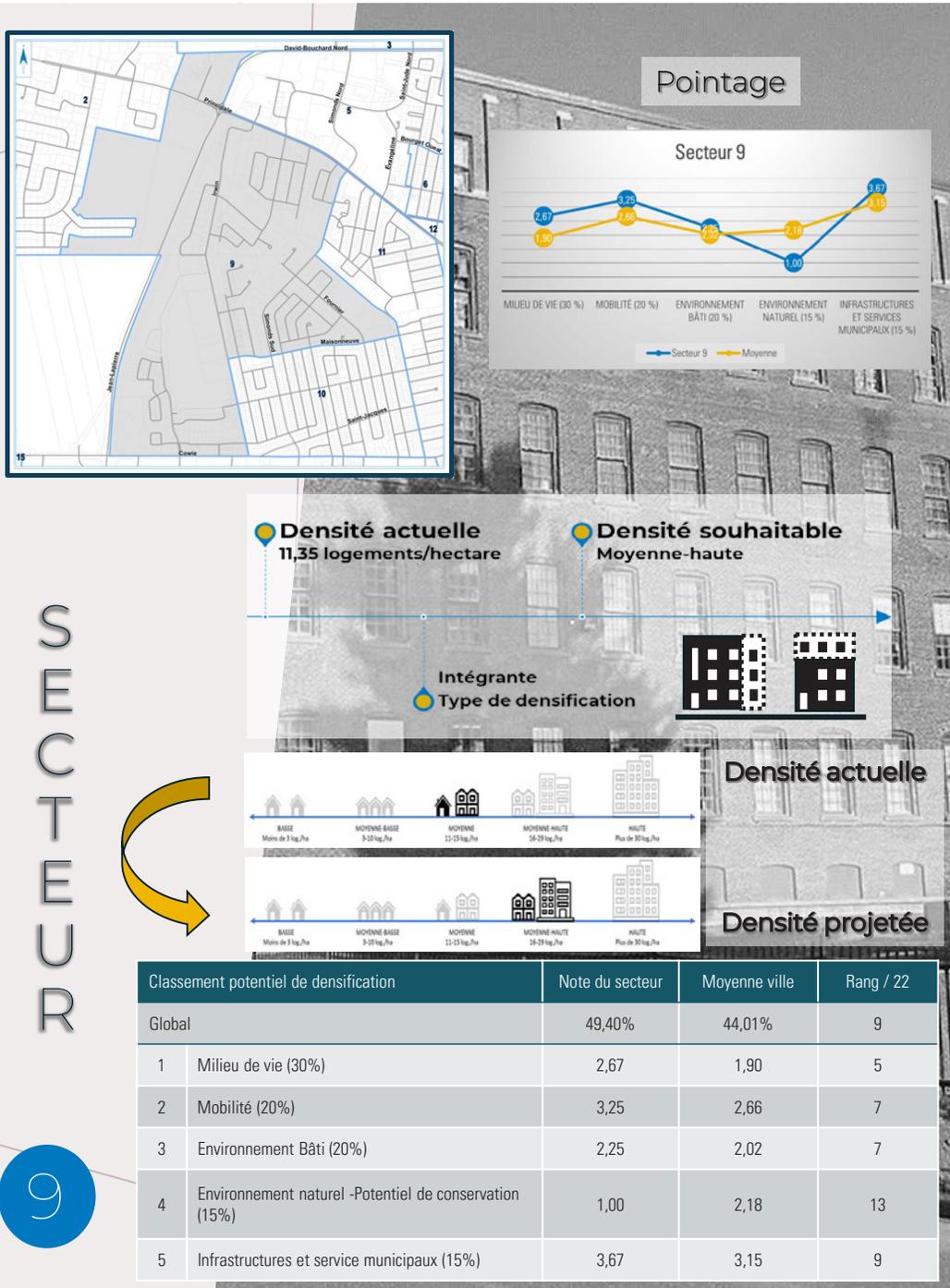
Potentiel de densification par secteur

8



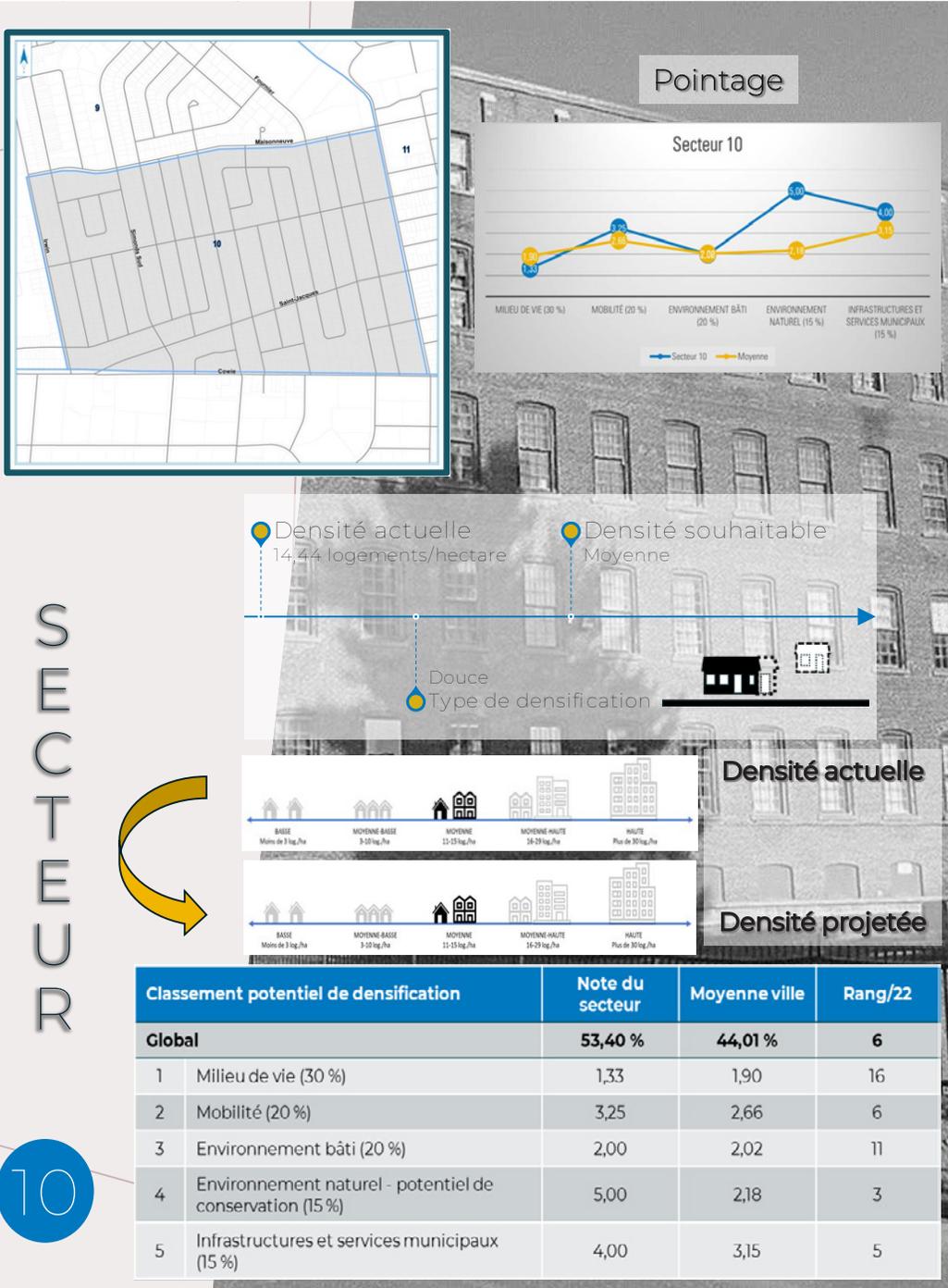
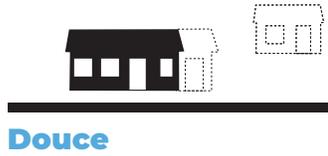
Potentiel de densification par secteur

9



Potentiel de densification par secteur

10

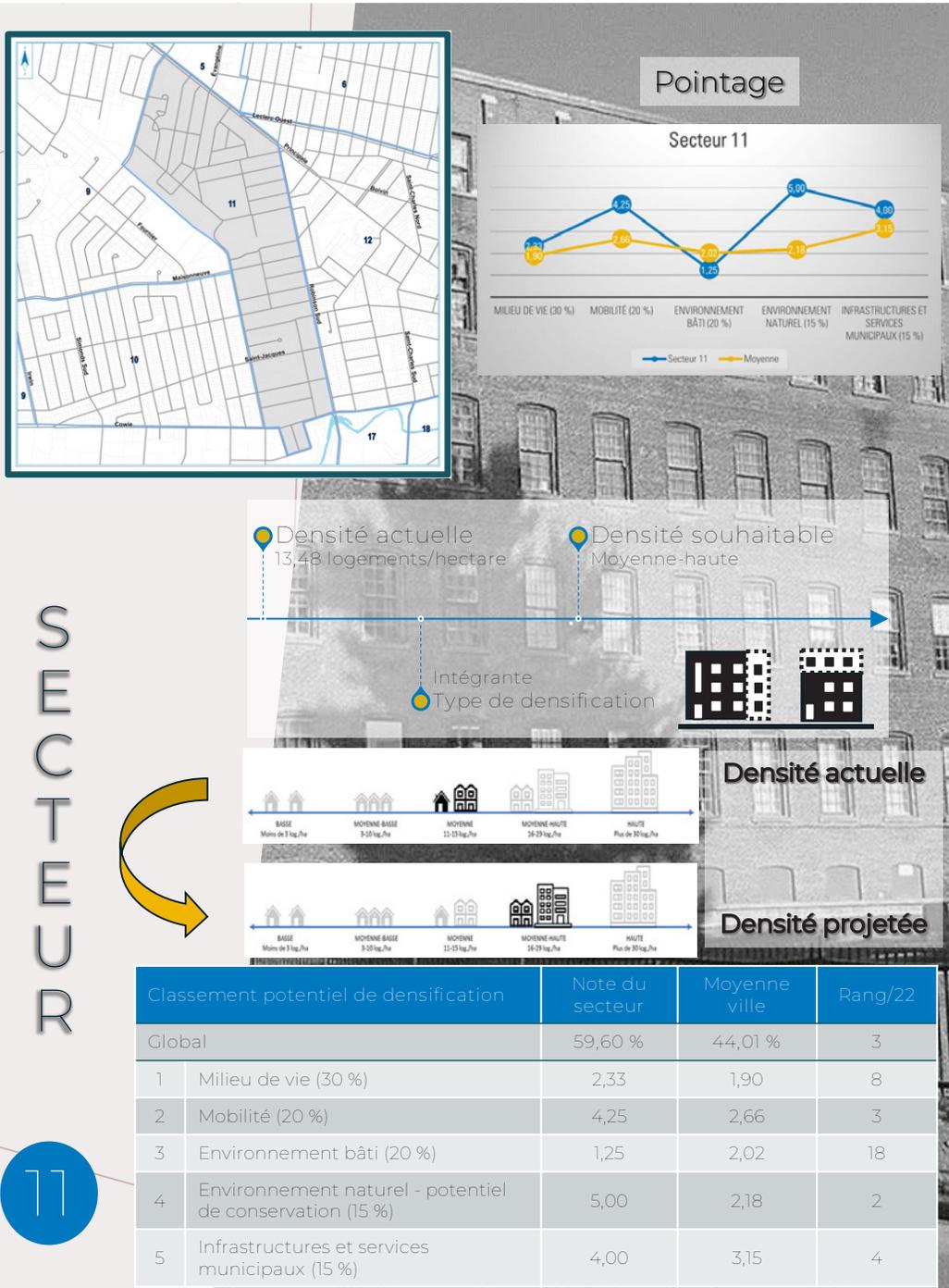


Potentiel de densification par secteur

11

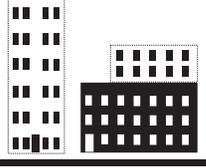


Intégrante

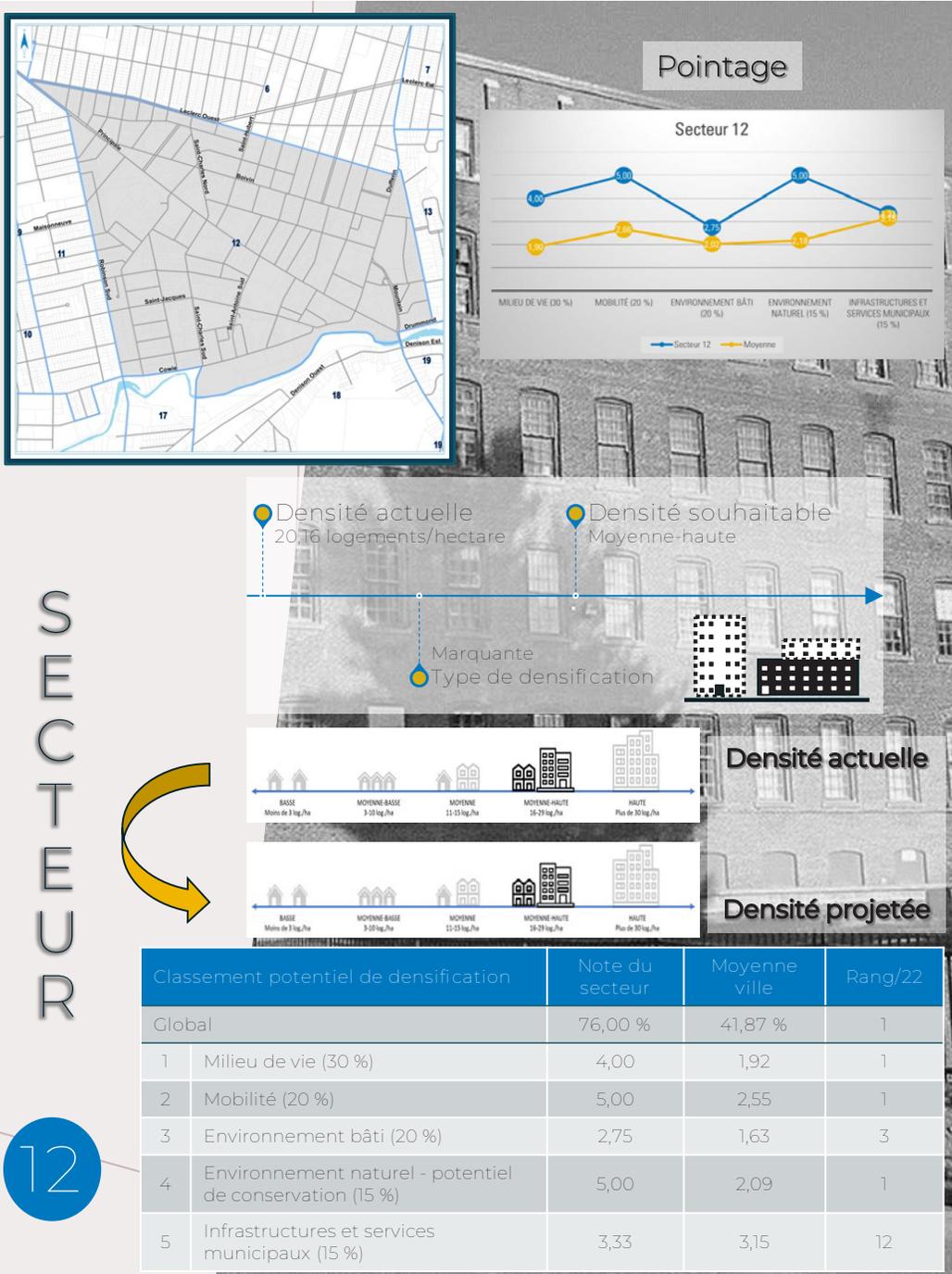


Potentiel de densification par secteur

12

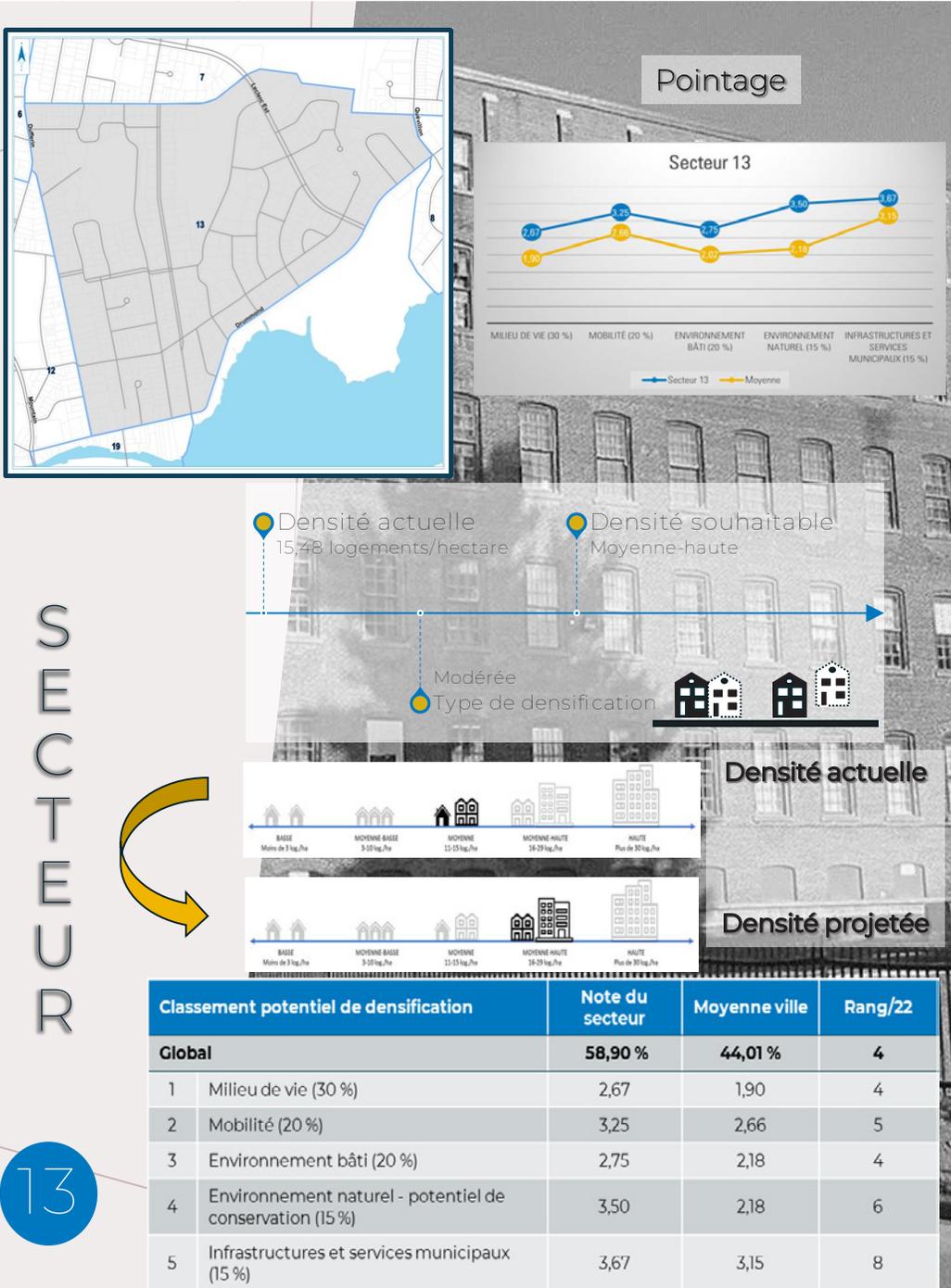


Marquante



Potentiel de densification par secteur

13

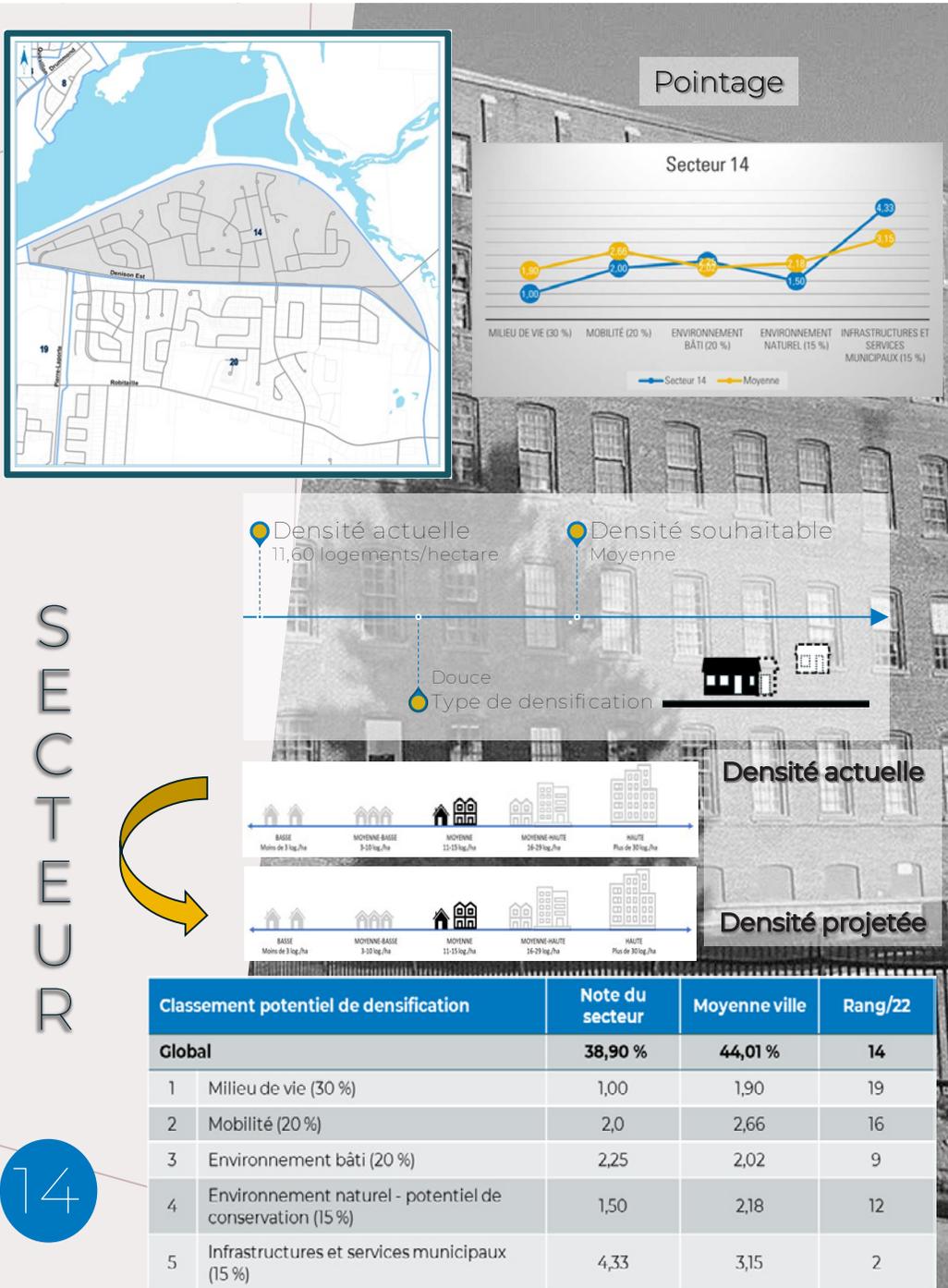
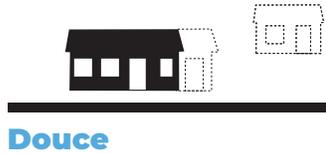


SECTEUR

13

Potentiel de densification par secteur

14

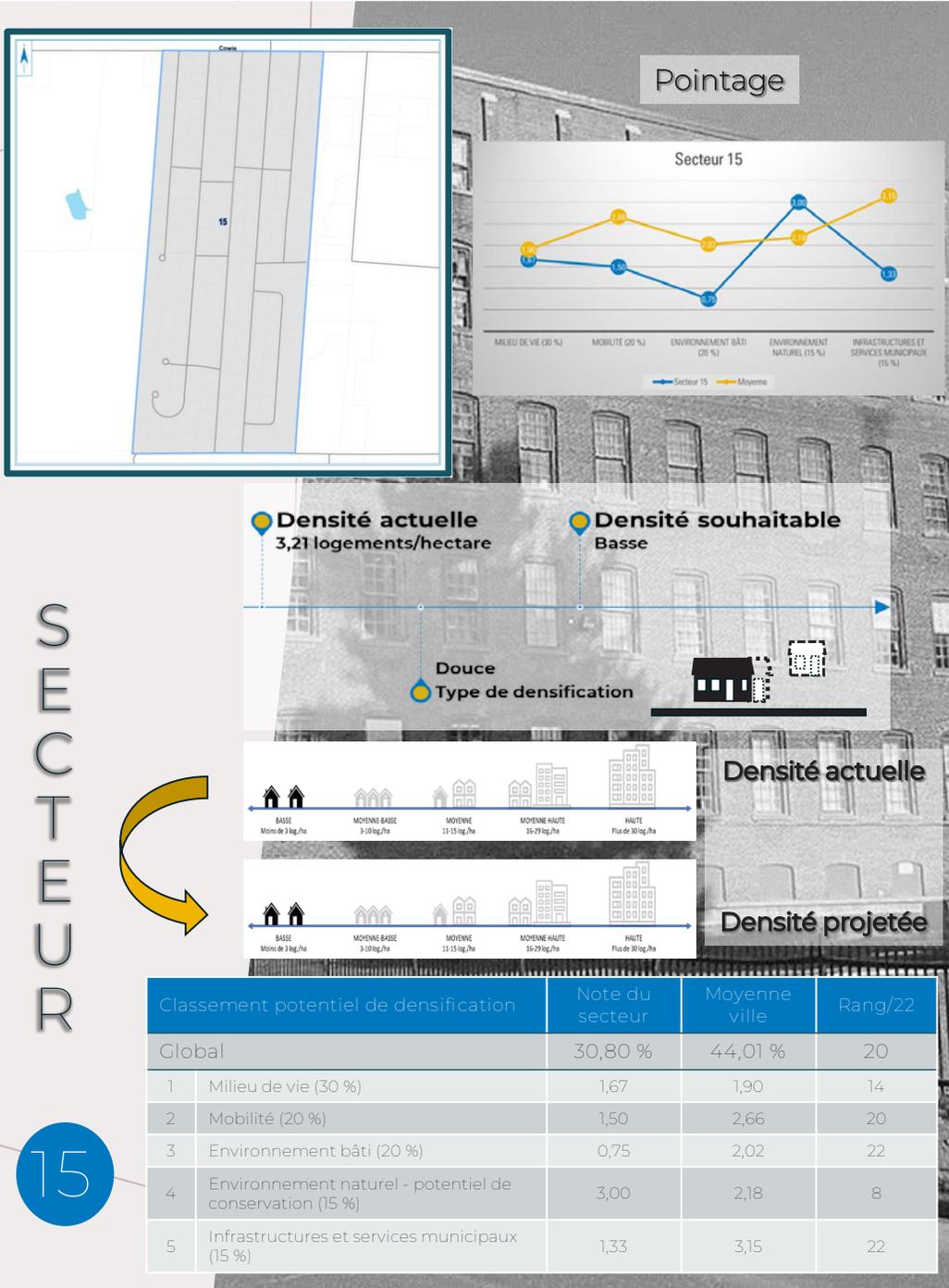
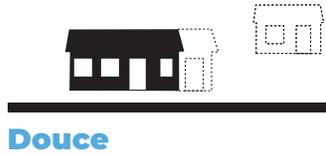


SECTEUR

14

Potentiel de densification par secteur

15

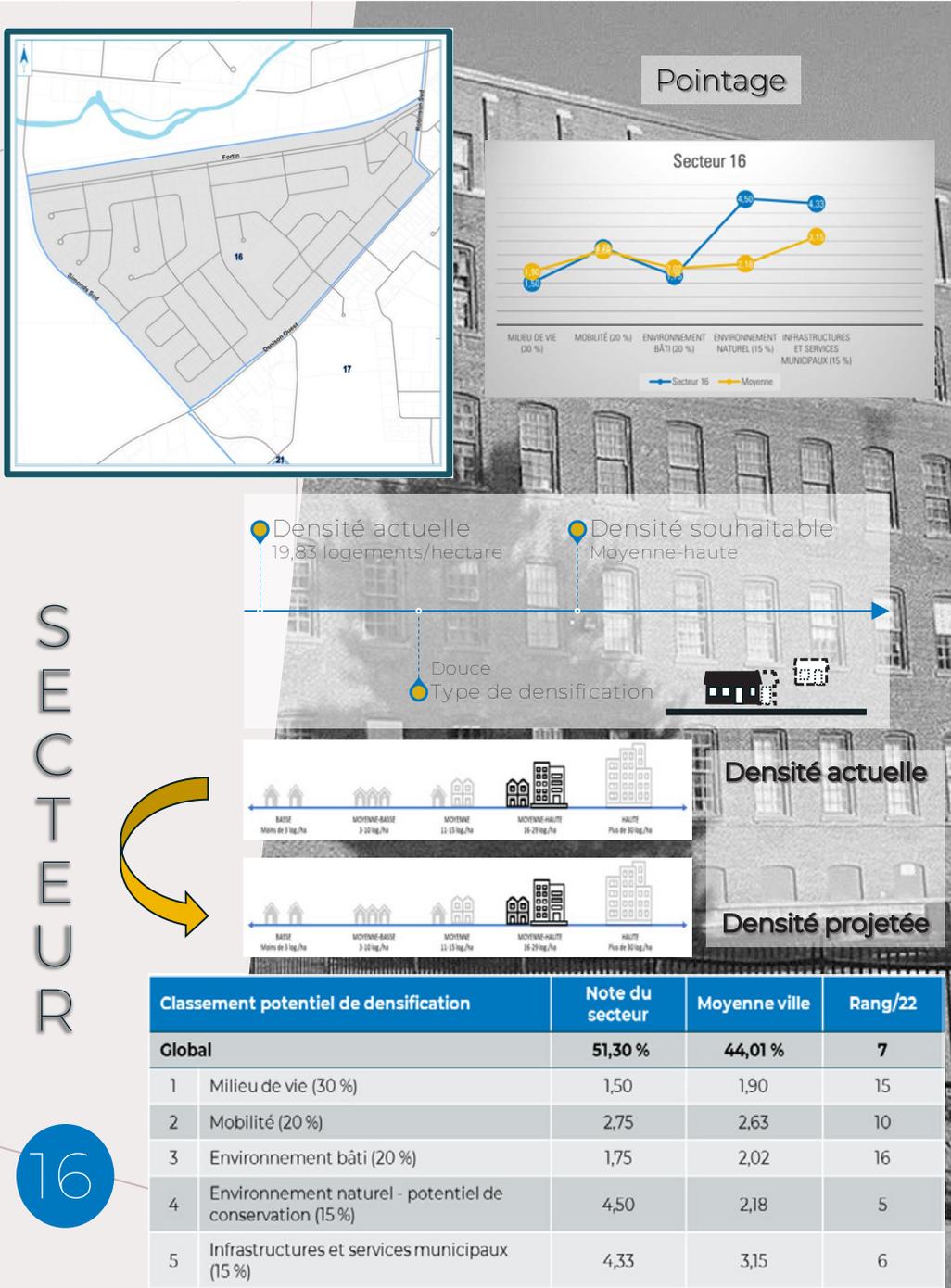
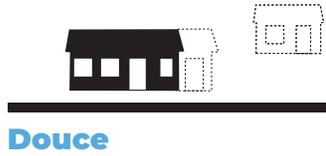


SECTEUR

15

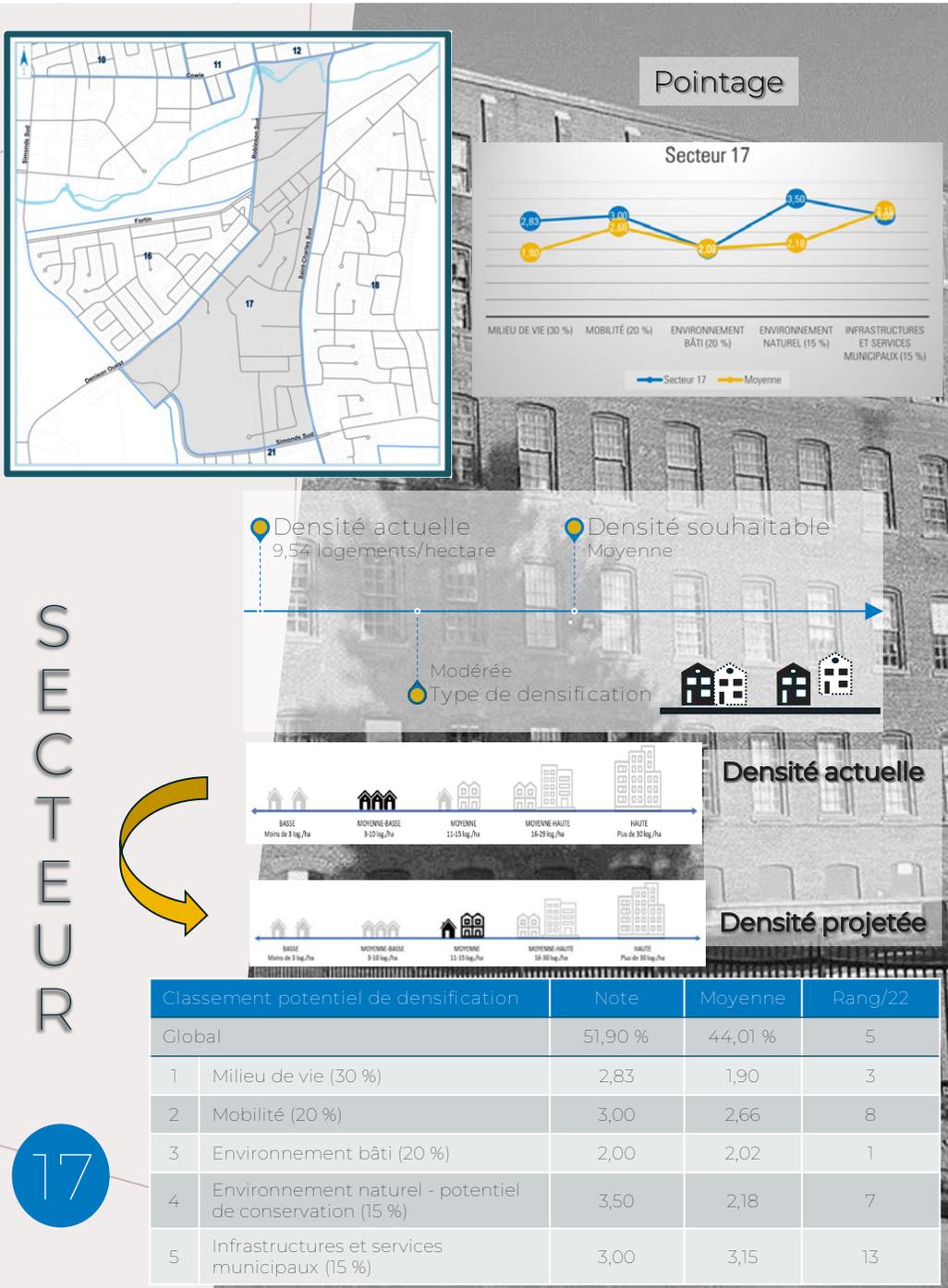
Potentiel de densification par secteur

16



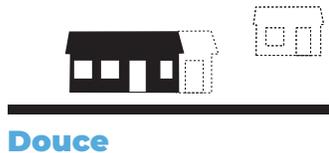
Potentiel de densification par secteur

17

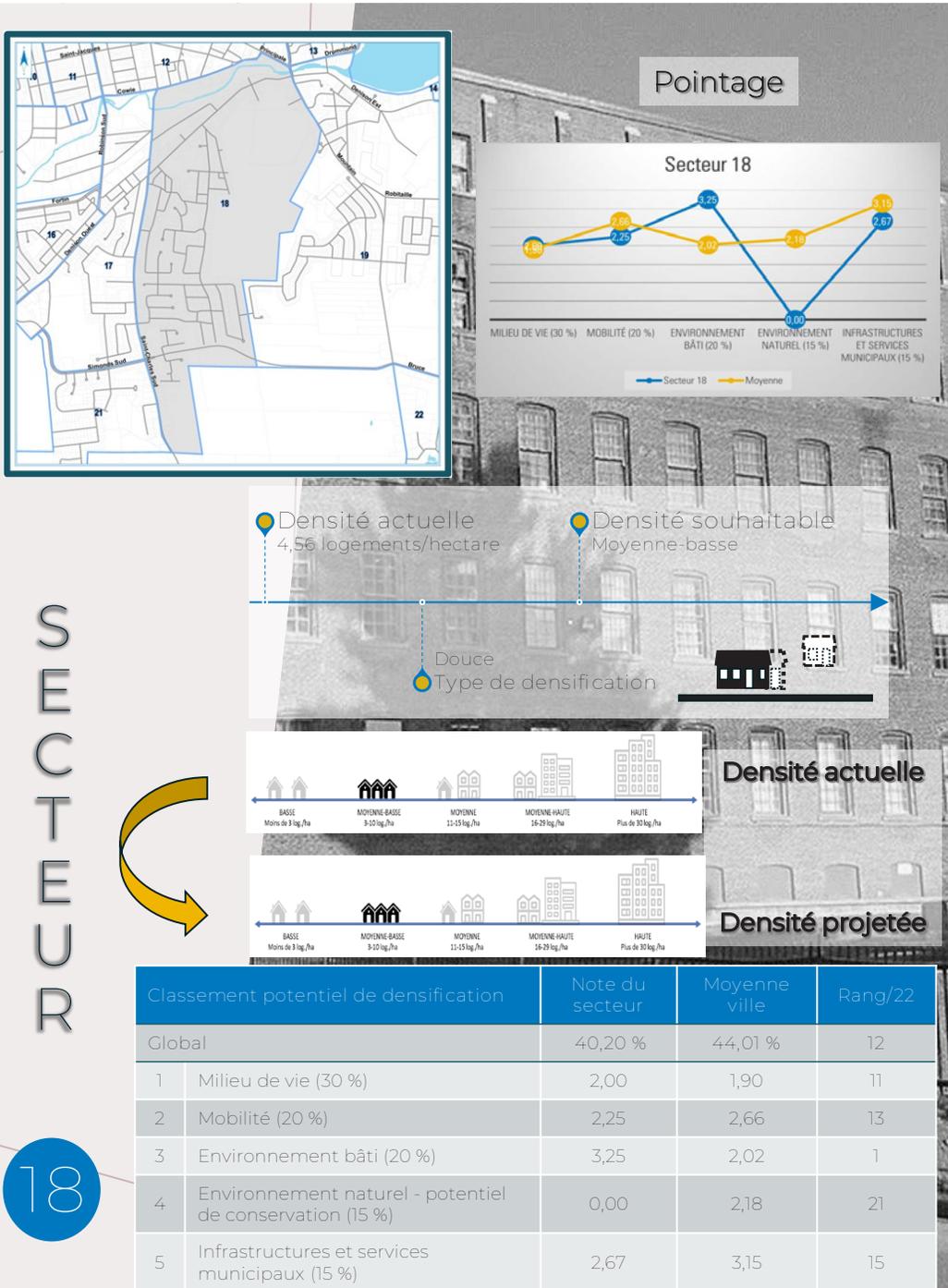


Potentiel de densification par secteur

18

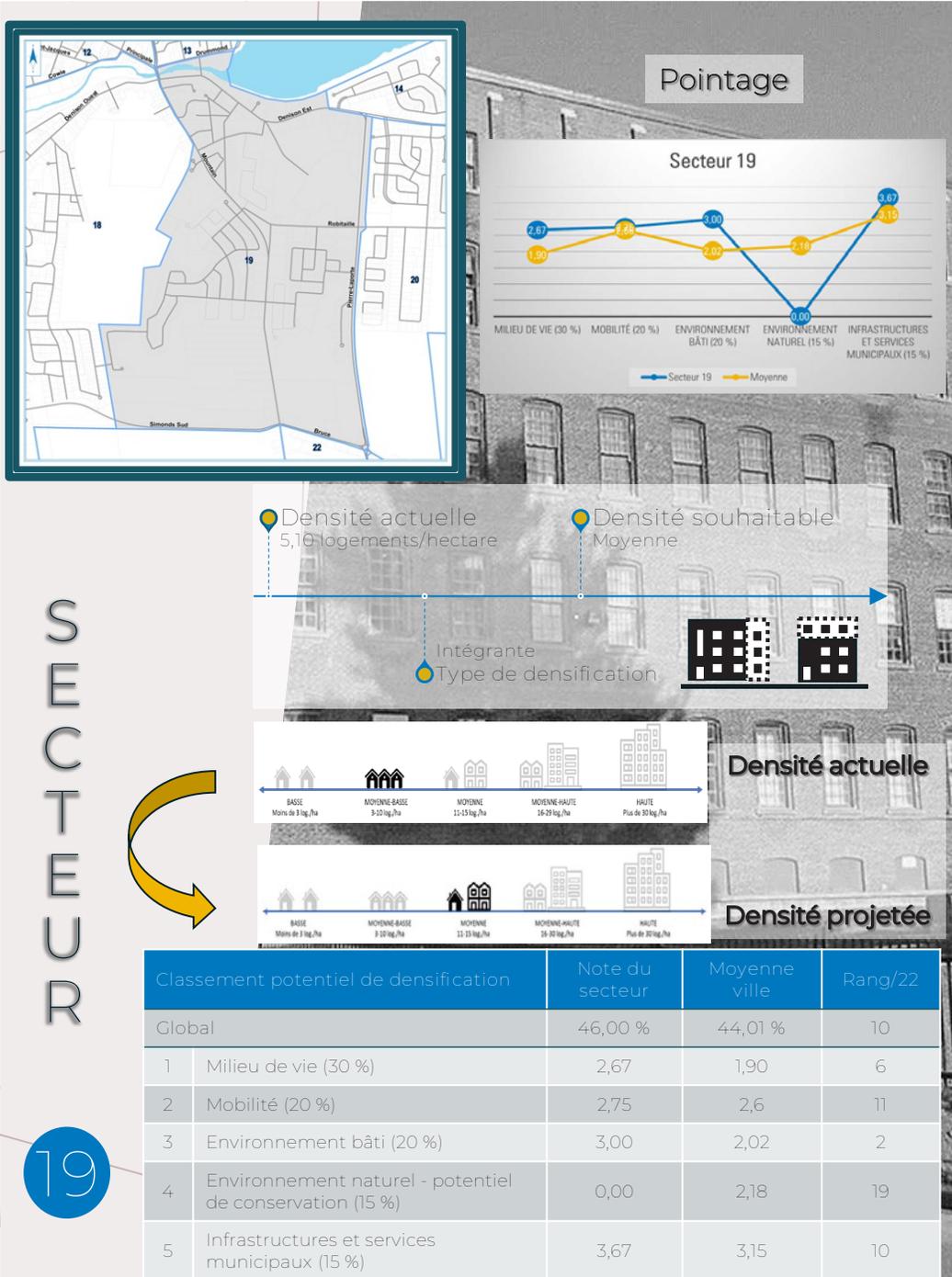


Douce



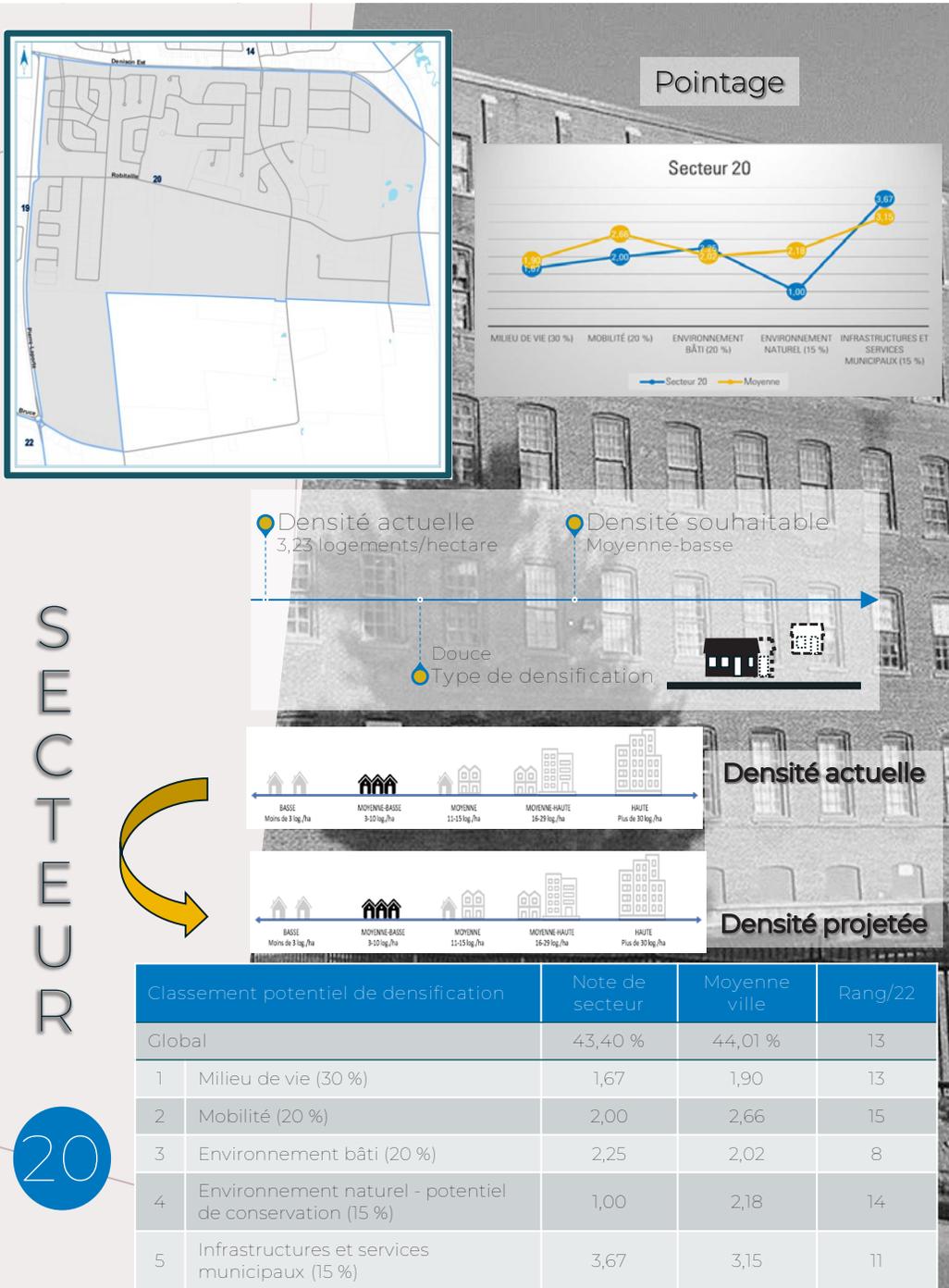
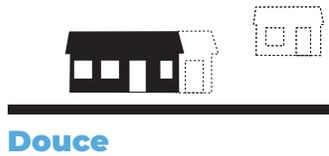
Potentiel de densification par secteur

19



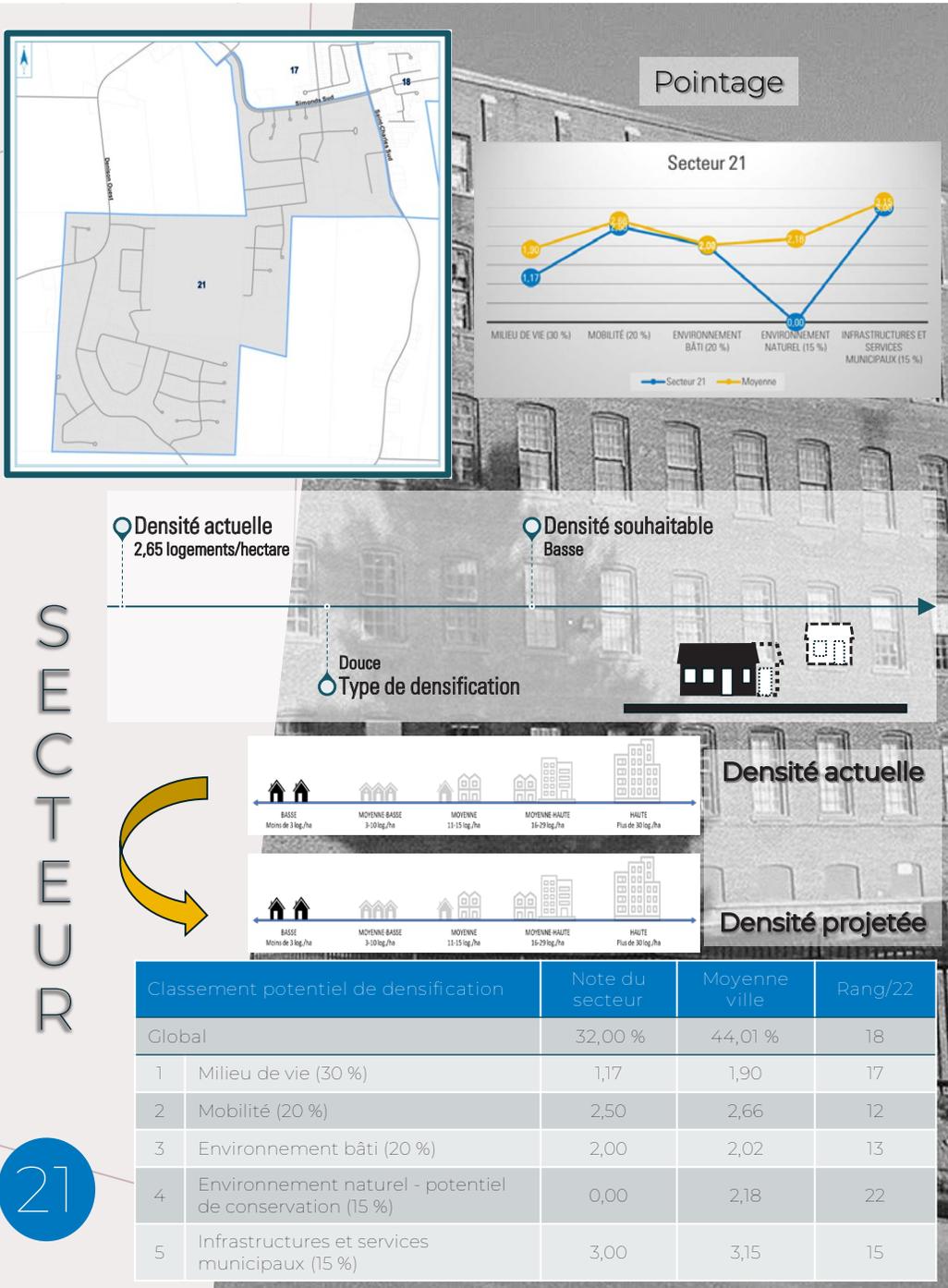
Potentiel de densification par secteur

20



Potentiel de densification par secteur

21



Potentiel de densification par secteur

22

