

Stratégie en matière
d'habitation
2024

Table des matières

3	Mot de la mairesse
4	Mot du conseiller responsable
5	Glossaire
6	Vision de la Stratégie en matière d'habitation
7	Participation citoyenne
8	Caractérisation sociodémographique
9	Politique d'habitation
	Vision
10	Diagnostic
14	Plan d'action
21	Plan de densification
	Vision
23	Diagnostic
30	Plan d'action
33	Plan particulier d'urbanisme du centre-ville
	Vision
34	Diagnostic
55	Plan d'action

Mot de la maireesse



L'aménagement du territoire et le développement de la ville sont parmi les missions fondamentales du conseil municipal. Il est donc essentiel de se doter d'outils qui offrent une perspective pour notre ville. Ce sont les besoins et les ambitions de la communauté granbyenne qui ont permis l'élaboration de la Stratégie en matière d'habitation, un document riche et innovant qui jette les bases d'un développement sensé et réfléchi de l'habitation.

La présente Stratégie en matière d'habitation présente les trois grands outils d'aide à la prise de décision élaborés par la Ville : le Plan de densification (le tout premier au Québec), la Politique d'habitation et le Plan particulier d'urbanisme du centre-ville (PPU).

Je tiens à remercier l'ensemble des citoyennes et citoyens qui ont pris part aux activités de participation citoyenne concernant l'habitation. Que vous ayez exprimé votre avis en répondant au sondage ou fait entendre votre voix lors de l'une des soirées de consultation, je vous dis merci. Votre engagement envers votre communauté a assurément inspiré la démarche de la Ville et a orienté notre volonté de bâtir des milieux de vie de qualité qui favorisent le vivre-ensemble et la cohabitation harmonieuse.

Grâce à ces outils, j'ai confiance que la Ville saura poser les actions nécessaires pour assurer un avenir rayonnant aux Granbyennes et Granbyens d'aujourd'hui et de demain.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Julie B'. The signature is fluid and cursive.

Julie Bourdon
Mairesse de Granby

Mot de M. Paul Goulet, conseiller responsable



Le développement de notre territoire concerne à la fois le conseil municipal et la population granbyenne. C'est afin de planifier sainement ce développement que la Ville a élaboré trois documents (le Plan de densification, la Politique d'habitation, le PPU du centre-ville) regroupés dans la Stratégie en matière d'habitation.

Je suis fier de présenter aux Granbyennes et Granbyens la vision d'avenir du conseil en matière d'habitation. Cette vision basée sur le bien-être de la population, le respect de nos milieux naturels ainsi que sur la valorisation de notre patrimoine bâti et culturel guidera les décisions du conseil dans la concrétisation des actions proposées dans les trois outils mentionnés ci-dessus.

Le conseil salue la contribution indispensable de la Division d'urbanisme qui a développé les éléments essentiels de cette stratégie. C'est le travail novateur et l'expertise du Service de l'aménagement et

de la protection du territoire de la Ville qui ont mené à sa concrétisation.

Je tiens également à remercier les membres des différents comités de pilotage qui ont participé à la réalisation des outils en matière d'habitation. Grâce à leur générosité, à leur engagement et à leurs connaissances, ces personnes dévouées ont permis la création de ce guide qui permettra à Granby de se développer de façon responsable.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paul Goulet', written in a cursive style.

M. Paul Goulet

Conseiller municipal, district 2
Responsable de l'aménagement, de la protection du territoire et de l'habitation



Glossaire

Besoins impérieux en matière de logement

Un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement est un ménage dont le logement est considéré inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté. (Statistique Canada, 2024)

Logement ou unité hors marché

Type de logement situé 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.

Logement social ou logement subventionné

Les logements subventionnés permettent à des ménages à faible revenu de payer un loyer correspondant à 25 % de leurs revenus. Il y en a deux types : les habitations à loyer modique (HLM) et les logements du Programme de supplément au loyer. Ces derniers peuvent faire partie du marché locatif privé ou appartenir à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif (OSBL). (Société d'habitation du Québec, 2024)

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.

Périmètre d'urbanisation ou périmètre urbain (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. Il est déterminé par les municipalités régionales de comté (MRC). 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.



Vision de la Stratégie en matière d'habitation



La Stratégie en matière d'habitation de la Ville de Granby découle de trois documents :

- **La Politique d'habitation** présente les besoins en habitation sur le territoire de la ville de Granby et développe les grandes ambitions de la Ville en ce qui a trait à l'enjeu du logement, à la protection des milieux naturels et au développement réfléchi de Granby.
- **Le Plan de densification**, premier en son genre au Québec, permet de mettre en œuvre la vision de l'habitation de Granby par le biais de la densification résidentielle, qui a été adaptée aux particularités de la ville pour en faire une solution de développement durable et respectueux du territoire.
- **Le Plan particulier d'urbanisme du centre-ville (PPU)** se penche particulièrement sur la réalité du centre-ville. Ce document permet notamment d'envisager la densification de ce périmètre urbain névralgique tout en favorisant la mobilité active et le verdissement des espaces publics et en préservant l'identité culturelle et patrimoniale du centre-ville.

Ces trois documents offrent un portrait exhaustif de l'état de l'habitation à Granby.

La présente stratégie expose à la population la ligne directrice que la Ville entend adopter en ce qui concerne l'habitation à Granby. Les attentes de la communauté et les besoins en matière d'habitation sont à la base de cette orientation qui propose des solutions et des actions concrètes quant à l'avenir de l'habitation et de l'aménagement du territoire à Granby.

Les directives et les orientations imaginées dans le cadre de la réflexion sur l'habitation guideront la prise de décisions du conseil en matière de développement immobilier sur le territoire. Granby présente ainsi une vision claire et ambitieuse de l'habitation et entend mettre à bien les outils qu'elle a élaborés afin de se développer de façon responsable et réfléchie, dans le respect de sa population et de ses milieux naturels.

Granby aspire ainsi à conserver son rôle de pôle économique régional, et à agir comme force d'habitation durable et équilibrée pour ses résidentes et résidents, en accord avec sa capacité de financer l'offre de logements sur son territoire et son désir de préserver ses espaces verts.



Politique d'habitation, 12 octobre 2023.

Participation citoyenne

La participation de la communauté granbyenne a été un levier important de la réflexion sur l'habitation. À travers diverses activités de consultation citoyenne (portant sur l'habitation, la densification et le PPU du centre-ville), la population a fait part de ses besoins, de sa vision et de ses aspirations en matière d'habitation. L'implication sincère et rigoureuse des personnes participantes a su nourrir le travail des spécialistes qui ont élaboré la vision de la Ville.



Densification, 21 mars 2023.



Plan particulier d'urbanisme du centre-ville, 10 mai 2023.

Caractérisation sociodémographique



- ▶ Le nombre de ménages de Granby s'établit à

31 850
en 2021.



- ▶ Les ménages composés **d'une seule personne** sont importants. Leur proportion est de

38 %.



- ▶ La part des ménages de **deux personnes** est également importante, de l'ordre de

37 %.



- ▶ La part des ménages de grande taille, de **cinq personnes et plus**, est de l'ordre de

5 %.

Politique d'habitation

Vision



Pôle économique régional, la Ville de Granby agit comme force d'habitation durable et équilibrée pour tous ses résidents et résidentes, en accord avec sa capacité de financer l'offre de logements sur son territoire.

- ▶ Exercer un leadership éclairé dans la planification et le développement résidentiel.
- ▶ Soutenir la construction de logements hors marché.
- ▶ Redynamiser les secteurs plus anciens en renouvelant l'offre résidentielle.
- ▶ Attirer et accueillir davantage une clientèle de jeunes familles afin de soutenir le rôle de la Ville comme pôle économique régional.



Diagnostic



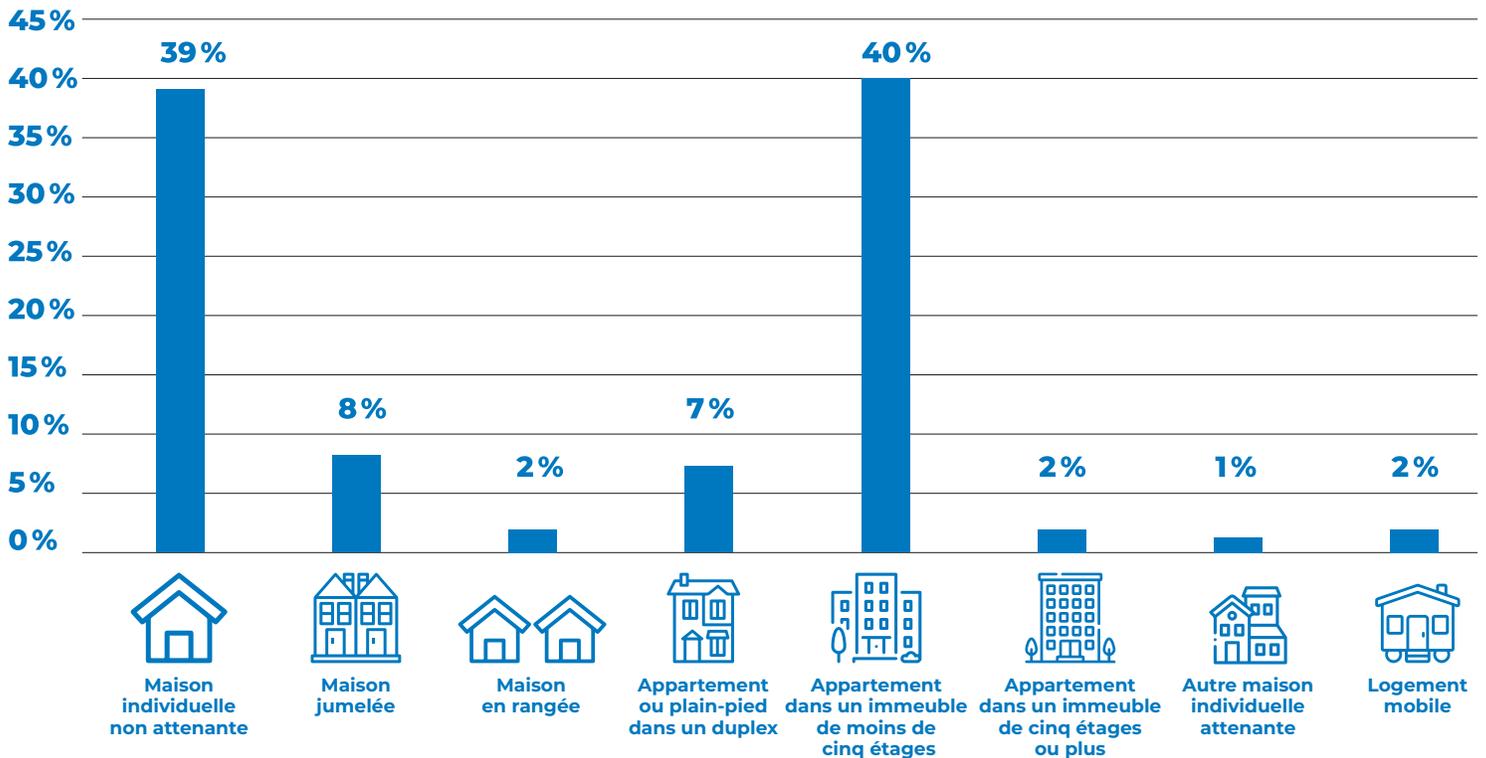
Positionnement régional de Granby sur le marché de l'habitation

NOMBRE DE PIÈCES PAR LOGEMENT, VILLE DE GRANBY

Pièces	Nombre de logements	Importance relative
1	605	4,6 %
2	1 072	8,1 %
3	2 481	18,7 %
4	5 992	45,1 %
5	2 315	17,4 %
6+	829	6,2 %
Total :	13 294	100 %



RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE RÉSIDENIELLE À GRANBY, 2021



Besoins en matière d'habitation

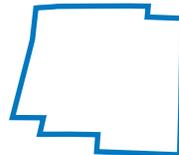
D'après les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec, la population de la ville de Granby s'accroîtra de **3793 nouveaux ménages** au cours de la période 2021-2031, soit une croissance moyenne de l'ordre de 380 unités annuelles.



Selon les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le nombre moyen de mises en chantier au cours des cinq dernières années disponibles (2018-2022) a atteint 528 unités.

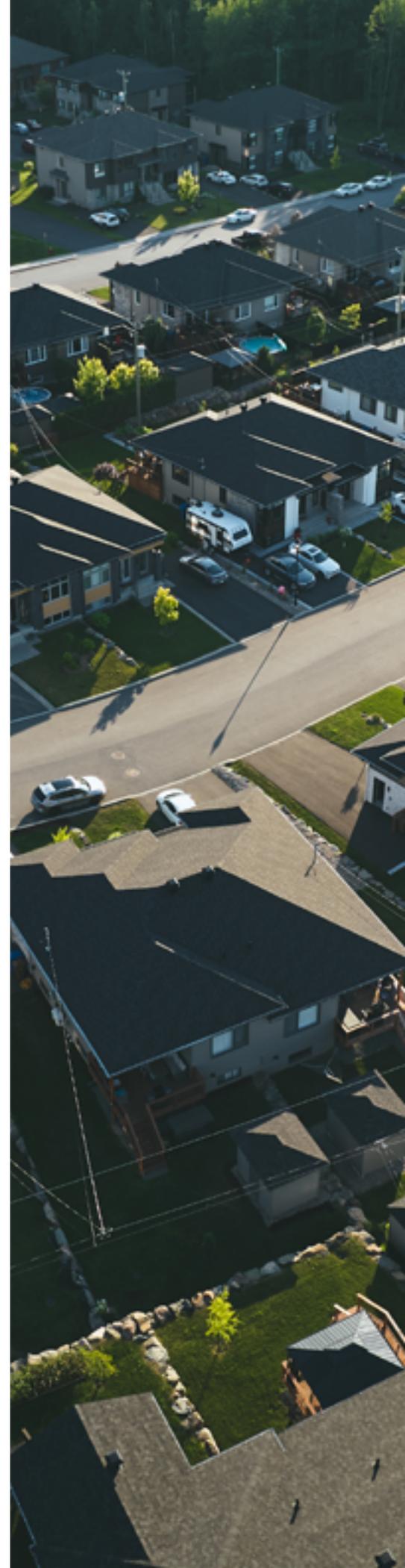
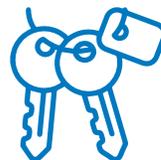
Dans ce contexte, le scénario de croissance considéré dans la présente réflexion sera d'environ 550 unités d'habitation pour les 10 prochaines années (5500 unités d'habitation pour l'ensemble de la période).

Par ailleurs, **la capacité du territoire a été évaluée à 4 838 logements**, en tenant compte strictement des terrains vacants. Dans ce contexte, il est clair que pour soutenir la croissance attendue au cours des prochaines années, une partie des nouveaux logements devra être réalisée dans des secteurs déjà construits (redéveloppement).



En 2021, 1275 ménages se trouvaient dans une situation de besoins impérieux en matière de logement à Granby, soit 4 % de la population. Ces besoins étaient surtout liés à l'inabondance des logements.

En 2023, on dénombrait sur le territoire de la ville 588 unités hors marché. L'objectif est **d'accroître ce nombre de 750 unités** au cours des 10 prochaines années. En d'autres termes, environ 13 % des nouvelles unités qui seront construites dans les prochaines années sur le territoire de la ville seraient des logements hors marché (750 unités/5500 unités).



Les autres logements

Selon les prévisions démographiques, **4 750 autres logements** insérés dans les logiques du marché devront aussi être construits pour que l'offre réponde à la demande des 10 prochaines années (5 500 logements moins 750 logements hors marché).

La répartition des ménages par type de famille de recensement met en évidence que **38 %** des ménages sont des **personnes seules**, **27 %** sont des **couples avec des enfants ou des familles monoparentales** et **29 %** sont des **couples sans enfant**.

La Ville de Granby souhaite continuer à rayonner comme pôle d'emploi économique régional et à attirer davantage de familles et de travailleuses et travailleurs.

C'est pourquoi les logements du marché devraient :

- ▶ pouvoir répondre à une demande accrue des **familles avec enfants. Trente-cinq à 40 %** des logements devraient être de taille familiale;
- ▶ continuer à répondre au besoin des **couples sans enfant**, notamment ceux qui sont en âge de travailler. Environ **un tiers** des logements devraient pouvoir accueillir ce type de ménage;
- ▶ être cohérents avec les tendances démographiques identifiées : environ **un tiers** des logements devraient pouvoir répondre aux besoins des **ménages composés d'une personne seule**.



Plan d'action

Échéancier : Horizon de Court (C), Moyen (M) ou Long (L) terme, représentant respectivement plus ou moins 3 ans, 5 ans ou 10 ans.

Axe 1 : un leadership éclairé dans la planification et le développement résidentiel

OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
1.1. S'assurer d'être en mesure de soutenir la croissance des cinq dernières années (550 unités en moyenne).	Attirer des partenaires de qualité (promoteurs/constructeurs) pour soutenir la croissance attendue.	C En continu
	S'assurer que la ville possède la capacité d'accueil de ces logements pour les 10 prochaines années.	C En continu



OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
<p>1.2. Créer des milieux de vie en considérant les principes de développement durable.</p>	<p>Accorder une plus grande souplesse à partir de la réglementation normative et discrétionnaire pour inciter à la diversité des formes d'habitation, des typologies de logement et de la mixité des populations desservies (revoir le Plan d'urbanisme et de zonage).</p>	<p>M</p>
	<p>Élaborer un guide destiné aux promoteurs portant sur les bonnes pratiques en matière d'aménagement et de développement durables, en concordance avec le Plan de densification et sa grille de critères d'analyse.</p>	<p>C</p>
<p>1.3. Informer la population et les actrices et acteurs du milieu de ses intentions.</p>	<p>Forum sur l'habitation réunissant les actrices et acteurs du milieu.</p>	<p>C Tenue annuelle</p>



Axe 2 : soutenir la construction de logements hors marché

OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
<p>2.1. Se doter de cibles en matière de logement hors marché.</p>	<p>Soutenir la construction de logements hors marché. Cible de 750 nouvelles unités au cours des 10 prochaines années.</p>	<p>C En continu</p>
<p>2.2. Identifier les opportunités sur le territoire.</p>	<p>Inventaire des propriétés (terrains et bâtiments) disponibles pour différentes formes de logement (incluant le logement étudiant, le logement intergénérationnel, etc.).</p>	<p>C</p>
<p>2.3. Être à l'affût des interventions ou des stratégies innovantes et les mettre en place.</p>	<p>Créer un fonds municipal pour l'acquisition de terrains et de bâtiments destinés à la construction de logements sociaux et communautaires.</p>	<p>C</p>
	<p>Identifier des stratégies novatrices de financement et d'appel de projets, ainsi que les programmes offerts pour soutenir financièrement les projets de logements hors marché.</p>	<p>C En continu</p>
	<p>Encourager la diversité des modèles de gouvernance du logement.</p>	<p>C En continu</p>

Axe 3 : redynamiser les secteurs plus anciens en renouvelant l'offre résidentielle

OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
3.1. Orienter une portion significative de la croissance résidentielle vers des secteurs déjà construits afin d'optimiser l'utilisation des infrastructures déjà en place.	Orienter au moins 30 % des nouveaux logements prévus lors des 10 prochaines années dans les secteurs déjà construits (redéveloppement).	C En continu
	Mettre en place des zones de réserve au niveau des terrains vacants afin de contrôler le rythme de développement de ces secteurs.	M
	Poursuivre les programmes d'aide financière à la rénovation afin d'éviter la détérioration et la spéculation des immeubles vétustes et vacants. Permettre, en vertu des pouvoirs accordés par la <i>Loi sur les compétences municipales</i> , l'octroi d'un congé de taxes en guise de contribution municipale pour les projets incluant du logement social et abordable.	M

Axe 4 : attirer et accueillir davantage une clientèle de jeunes familles afin de confirmer et de soutenir le rôle de la Ville comme pôle économique régional

OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
<p>4.1. Se doter de cibles ambitieuses.</p>	<p>Cible de 1650 unités d'habitation spécifiquement pour les jeunes familles lors des 10 prochaines années.</p>	<p>C En continu</p>
<p>4.2. Soutenir la construction pour ce segment de clientèle.</p>	<p>Mettre en place les conditions pour créer des milieux de vie complets et adaptés à ce type de clientèle, offrant une diversité des formes d'habitation, des typologies de logement, une mixité des populations desservies et une proximité des services, des parcs et des écoles (ex. : Loi 31, appel de propositions de projets, Plan de densification.).</p>	<p>M</p>
	<p>Mettre en place des mesures incitatives financières pour soutenir la construction de produits résidentiels adaptés à ce segment de marché comme un programme d'aide visant la construction ou l'aménagement de logements locatifs (<i>Loi sur les compétences municipales</i>) ou un règlement prévoyant les modalités selon lesquelles un droit de mutation peut être payé en plusieurs versements.</p>	

OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
	<p>Cibler, en vertu des pouvoirs accordés par la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>, les premiers acheteurs et acheteuses, certains types d'immeubles et certains secteurs, dans un programme d'aide à la revitalisation.</p> <p>Cibler, en vertu des pouvoirs accordés par la <i>Loi sur la fiscalité municipale</i>, des secteurs et des catégories d'immeubles comportant une taxation différenciée.</p>	M
	<p>Prévoir une veille de la réglementation provinciale qui sera adoptée en vertu de la <i>Loi sur les compétences municipales</i> pour permettre l'adoption d'un programme en vertu duquel de l'aide peut être accordée sous forme de prêts favorisant l'accèsion à la propriété.</p>	En continu







Plan de densification

Vision



La Ville s'engage à consolider son territoire et à augmenter l'offre de logements au sein de son périmètre urbain.

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

Qu'est-ce que la densification?

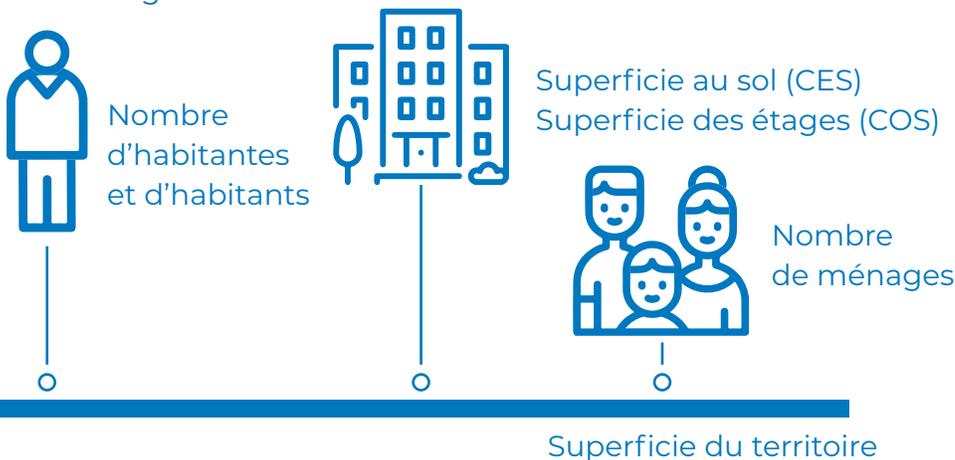
La densification est l'augmentation des logements, donc de la population, sur une portion du territoire de la ville de Granby, sans avoir recours à l'étalement urbain. Il s'agit d'optimiser le périmètre urbain en ajoutant des logements dans des secteurs développés qui sont propices à l'accueil de nouvelles 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, la plaçant ainsi 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 afin de limiter la construction de nouveaux quartiers sur des superficies naturelles ou agricoles.



Diagnostic



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.

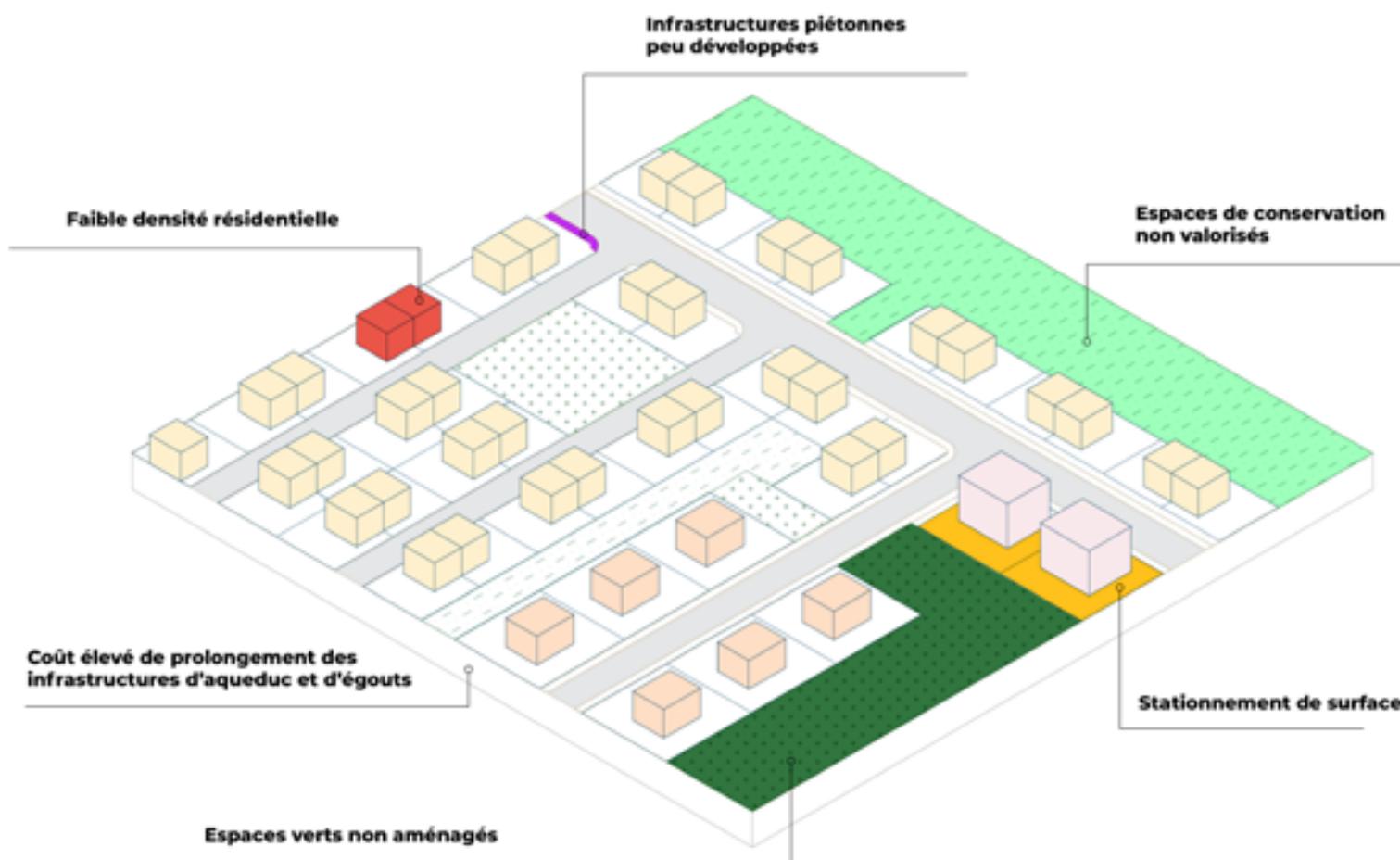


Illustration basée sur les tendances de développements observées à Granby en 2022 sur un terrain d'une superficie théorique de quatre hectares.

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.

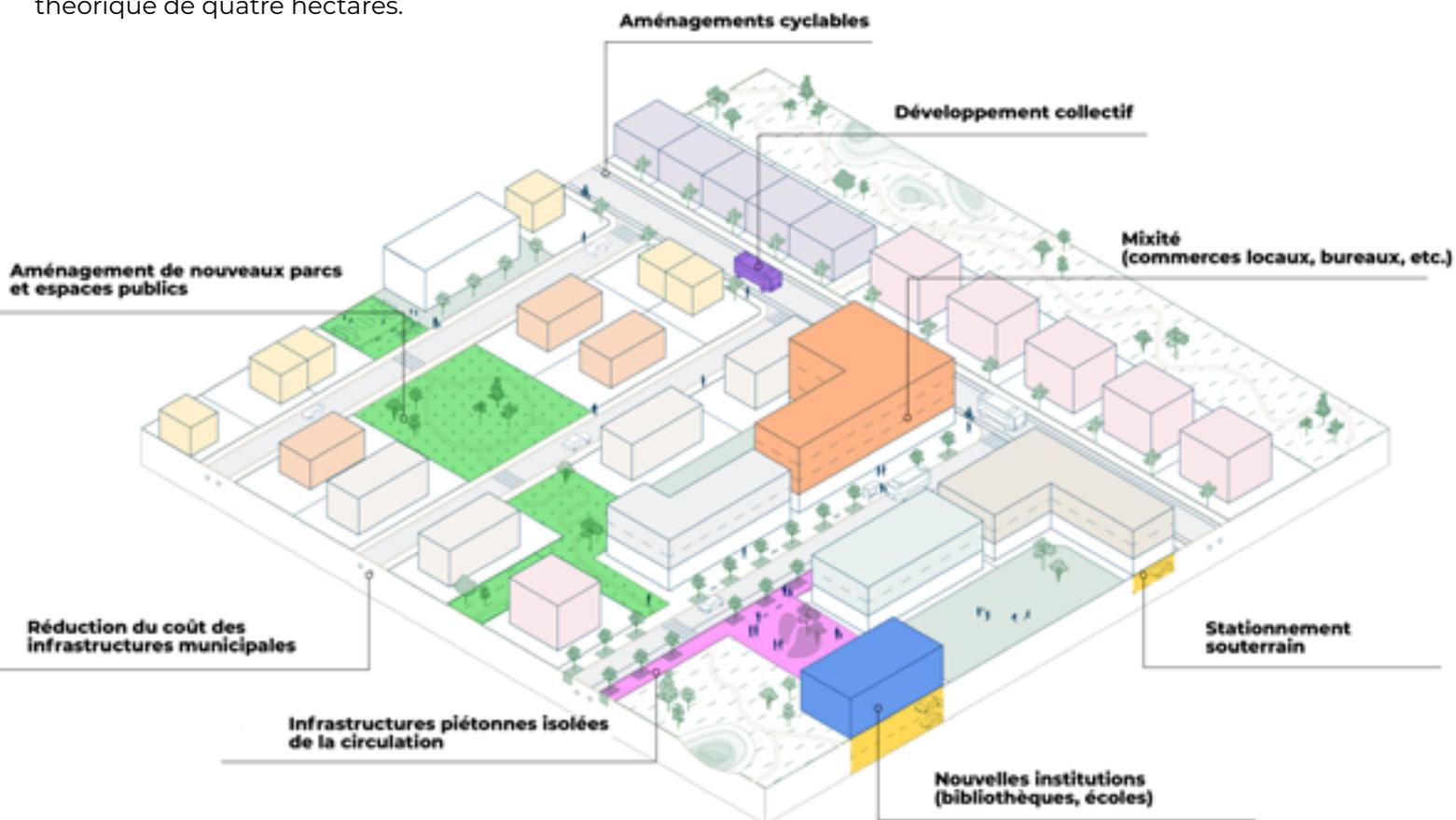
En optimisant l'utilisation des réseaux de services publics existants, en considérant que les services publics associés à un quartier de type banlieue coûteraient plus du double de ceux associés à un quartier plus urbain.¹

¹ Halifax 2050 : Growth Scenarios Report.





Illustration basée sur une densification adaptée au contexte de ville moyenne ($\pm 25 \text{ log/ha}$) sur un terrain d'une superficie théorique de quatre hectares.





Échelle de la densité adaptée 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 la 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 de la page suivante.

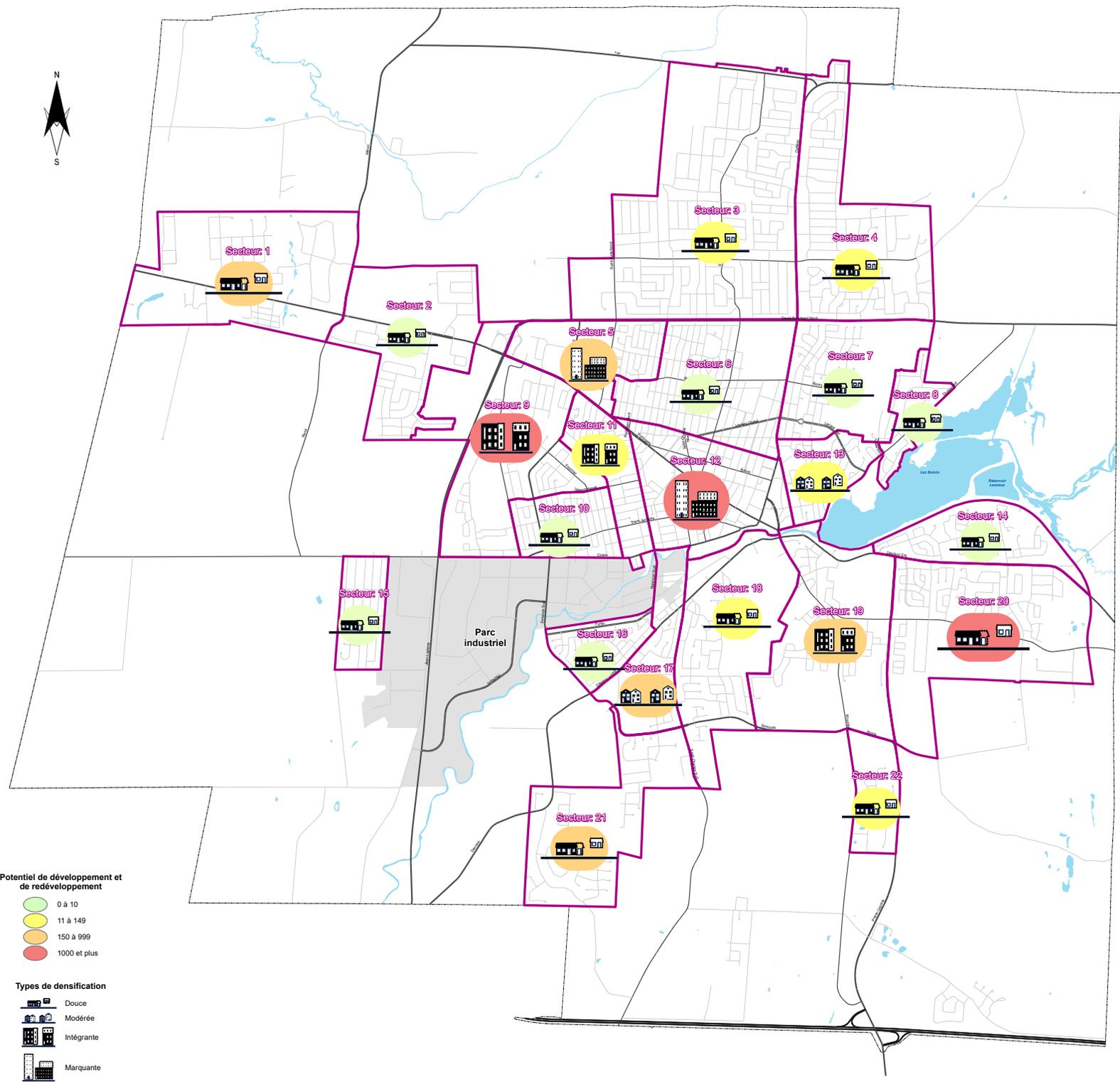


ÉCHELLE DE DENSITÉ ADAPTÉE À LA VILLE DE GRANBY

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

Log/ha : logement à l'hectare

PLAN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT ET TYPES DE DENSIFICATION PROJÉTÉS





Plan d'action

Échéancier : Horizon de Court (C), Moyen (M) ou Long (L) terme, représentant respectivement plus ou moins 3 ans, 5 ans ou 10 ans.

Axe 1 : favoriser les projets de densification prônant la mixité et la vie communautaire

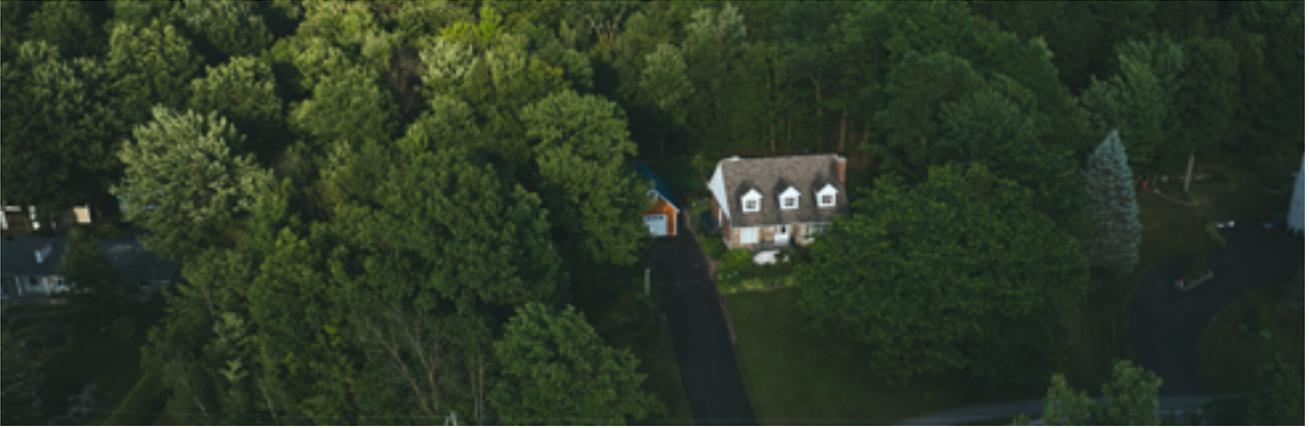
ACTIONS	ÉCHÉANCIER
1.1. Évaluer la possibilité d'adopter un règlement sur le logement abordable, social ou familial.	C
1.2. Mettre en place un règlement sur l'exercice du droit de préemption et identifier les terrains que la Ville pourrait acquérir pour des fins municipales.	L
1.3. Favoriser l'accès aux logements abordables et sociaux par le biais de programmes ou d'autres interventions.	C
1.4. Adapter les règlements d'urbanisme en fonction des axes d'intervention du Plan de densification.	M





Axe 2 : prioriser les projets immobiliers ayant une densité adéquate

ACTIONS	ÉCHÉANCIER
2.1. Revoir les dimensions minimales des lots à l'intérieur du périmètre urbain.	C
2.2. 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
2.3. Analyser les exigences relatives au stationnement et revoir certaines normes afin de réduire la place de l'automobile au sein des projets immobiliers.	C
2.4. Coordonner les efforts de densification en fonction des réseaux de transport en commun et de mobilité existants, projetés et souhaitables.	M, L
2.5. Évaluer le potentiel de développement et de redéveloppement de certains secteurs et de terrains vacants en fonction du Plan de densification.	C



Axe 3 : encadrer les développements immobiliers pour assurer leur densité et préserver les milieux naturels

ACTIONS	ÉCHÉANCIER
<p>3.1. 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).</p>	<p>M</p>

Axe 4 : mettre en avant des projets de densification innovants en matière de design, d'intégration au milieu bâti et offrant une qualité architecturale

ACTIONS	ÉCHÉANCIER
<p>4.1. 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>

Plan particulier d'urbanisme du centre-ville de Granby

(PPU)

Vision



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 de travail et d'étude 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.
- ▶ 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.



Diagnostic

Population et culture du centre-ville

Population étudiante

Ce sont environ 2300 étudiantes et étudiants et 400 membres du personnel qui fréquentent le Cégep de Granby, contribuant de ce fait à la vitalité du centre-ville. Plusieurs projets sont à l'étude concernant le développement du cégep et l'implantation d'un pôle universitaire au centre-ville. Dans cette visée, les besoins déjà importants en matière de logement étudiant au centre-ville pourraient s'accroître.

Richesse communautaire

Plus d'une vingtaine d'organismes offrent des services aux citoyennes et citoyens du centre-ville de Granby. Enracinés dans la communauté, ces organismes constituent un écosystème riche et engagé.

L'offre commerciale

Le centre-ville est également marqué par une vitalité entrepreneuriale et par la présence de plusieurs commerces indépendants. La culture culinaire est également en plein essor. Les terrasses, les placettes et les boutiques rythment la vie de la rue Principale.



L'offre culturelle, récréative et touristique

Le secteur du centre-ville compte plusieurs attraits touristiques, comme l'Estriade, six arrêts du réseau des haltes gourmandes, un marché public, Artria, le musée à ciel ouvert, un arrêt du Chemin des Cantons et le Festival international de la chanson de Granby.

À l'échelle de la ville, la rue Principale est également reconnue comme pôle culturel local accueillant d'importants lieux de diffusion, dont le Palace de Granby.

Territoire d'application du PPU

Le secteur ciblé pour le Plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville prend appui sur le noyau historique qui s'est formé au nord de la rivière Yamaska et qui s'est développé le long de la rue Principale (route 112).

Le milieu d'intervention se définit à l'intérieur des limites suivantes :

1) la rivière Yamaska au sud **2)** la rue Elgin à l'est **3)** la rue York et le boulevard Leclerc au nord-est et **4)** la rue Robinson à l'est.





TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS DU CENTRE-VILLE

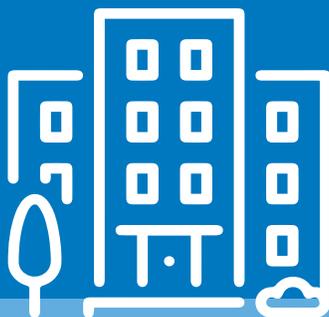
2017 : 1,5 %



2019 : 0,9 %



2022 : 0,5 %



PROPORTION DE LOCATAIRES

Centre-ville, 2017 : 78 %

Centre-ville, 2021 : 88 %

Granby, 2021 : 46 %

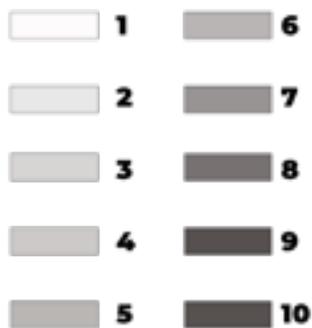




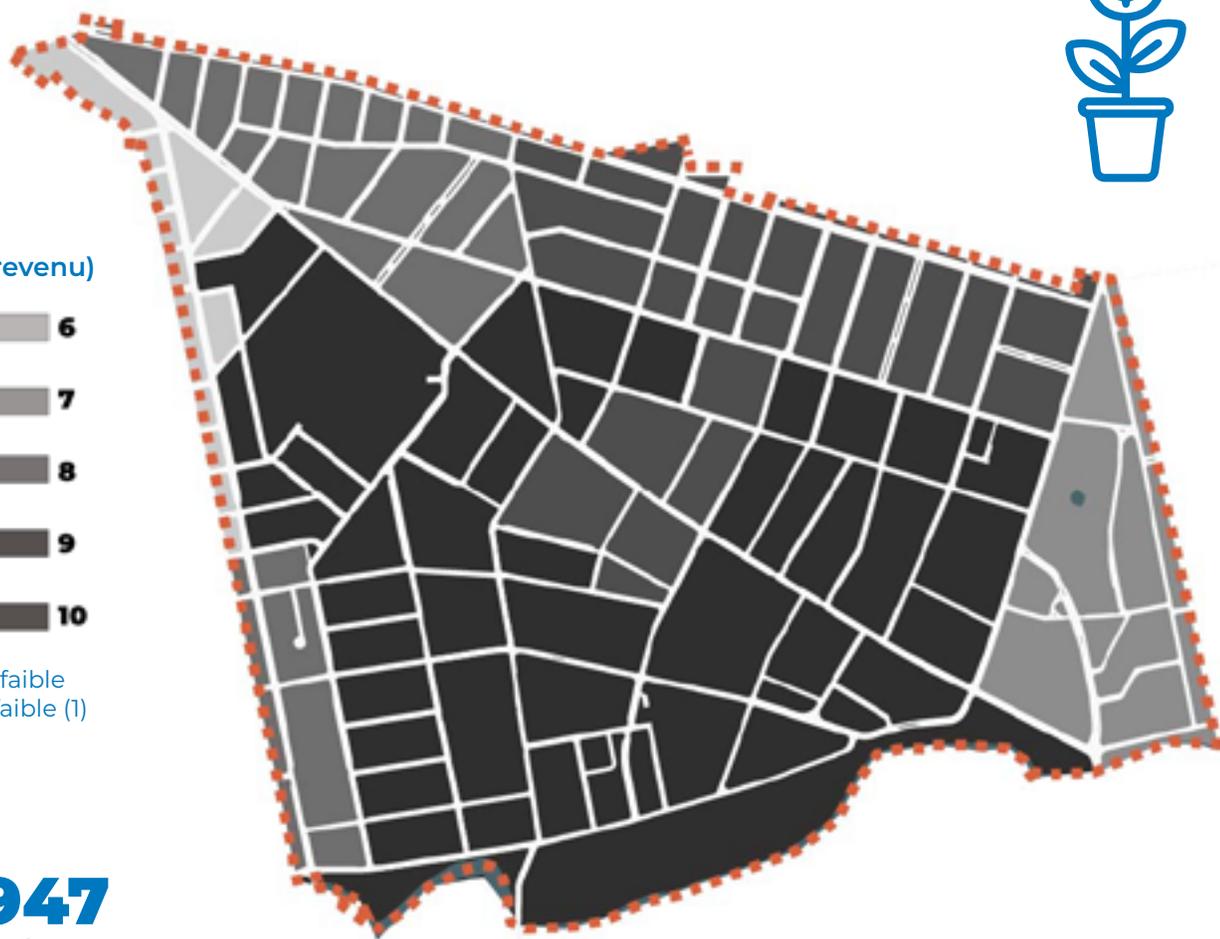
SEUIL DE FAIBLE REVENU (CENTRE-VILLE)



INDICE SFR (seuil de faible revenu)



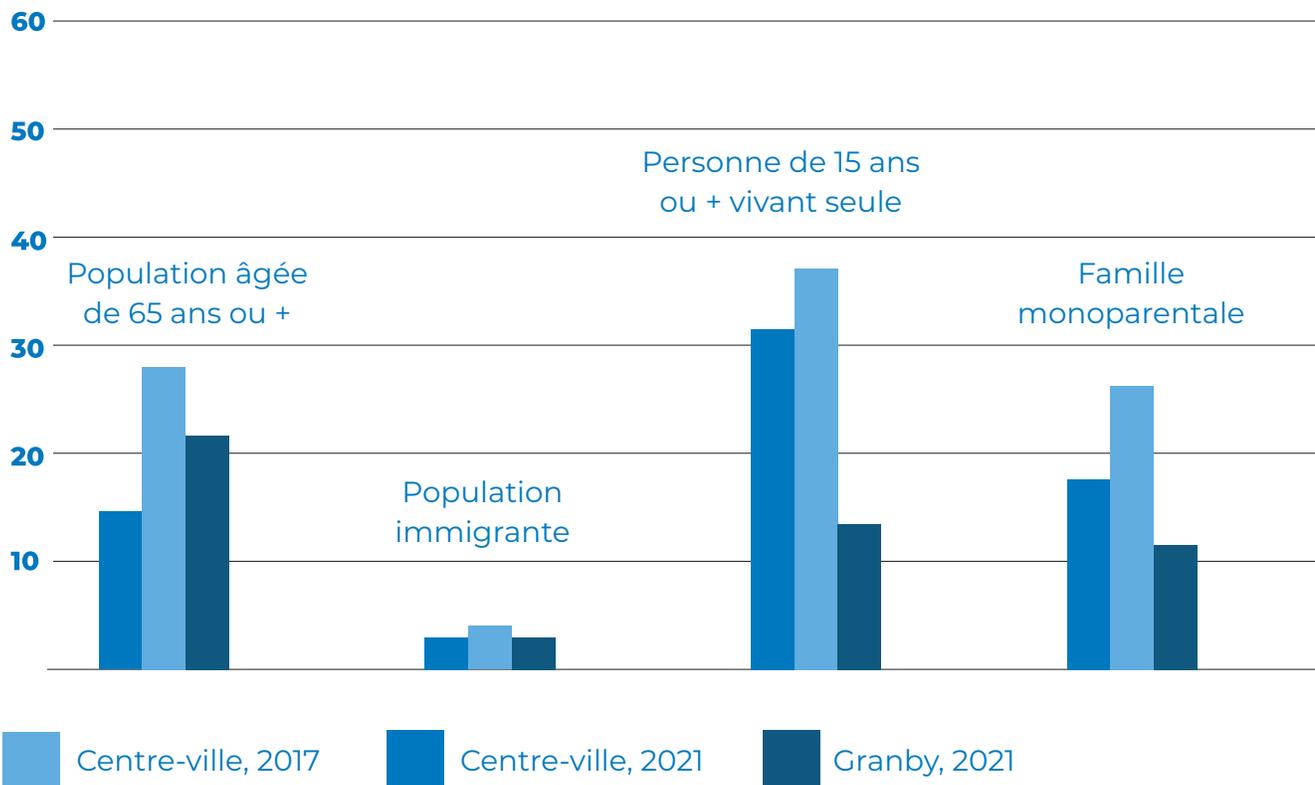
Indice du seuil de faible revenu du moins faible (1) au plus faible (10).



4 947
habitantes
et habitants



COMPARATIF DE LA POPULATION HABITANT AU CENTRE-VILLE ET À GRANBY



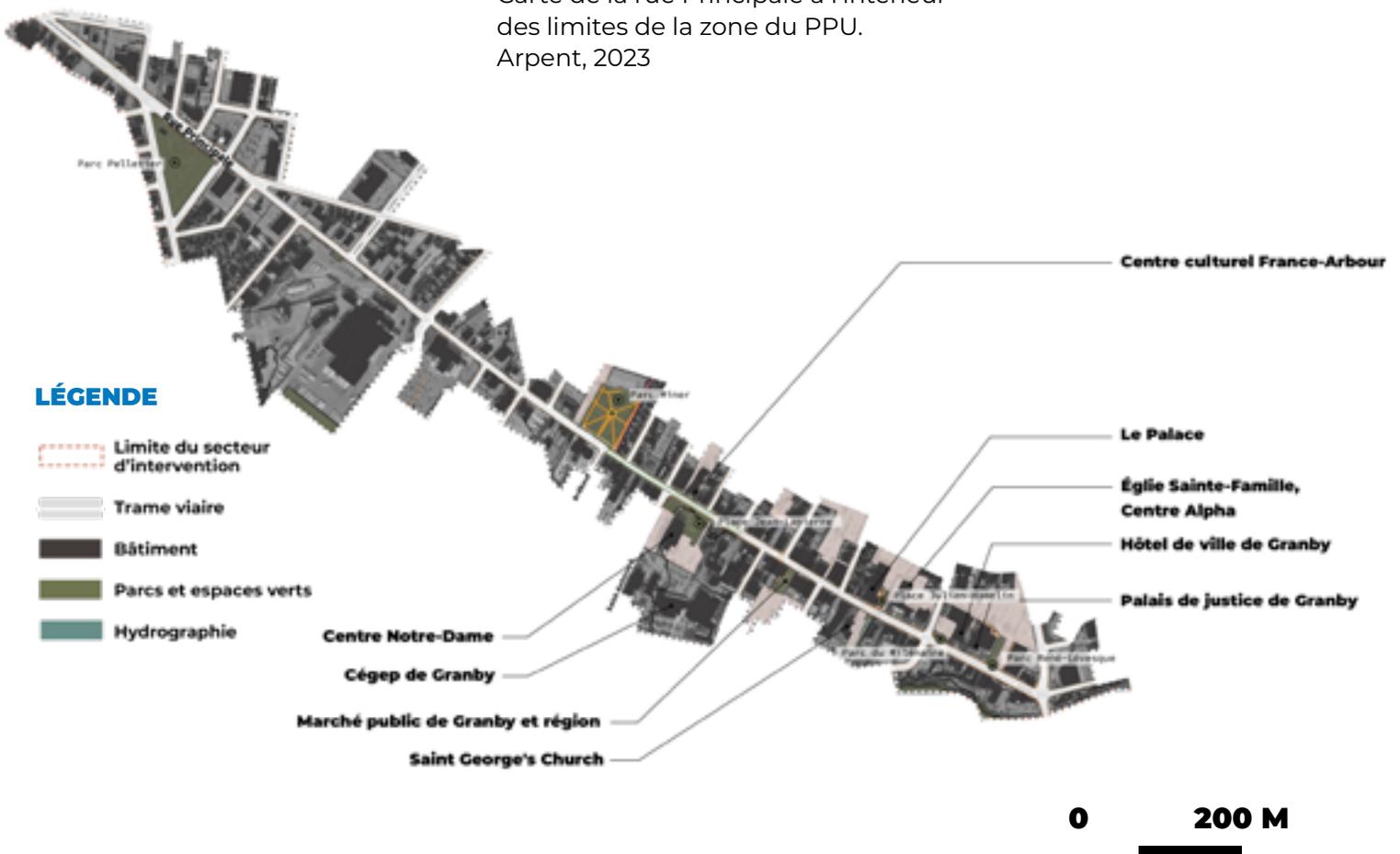


La densification du centre-ville

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 redéveloppement du secteur du centre-ville pour la prochaine décennie. Ce sont plus de **la moitié (58 %) des logements planifiés pour l'ensemble de la ville** qui seraient ainsi réalisés **dans le 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 les commerces déjà présents ainsi que de rentabiliser les investissements en matière de mobilité active et collective.

Carte de la rue Principale à l'intérieur des limites de la zone du PPU. Arpent, 2023



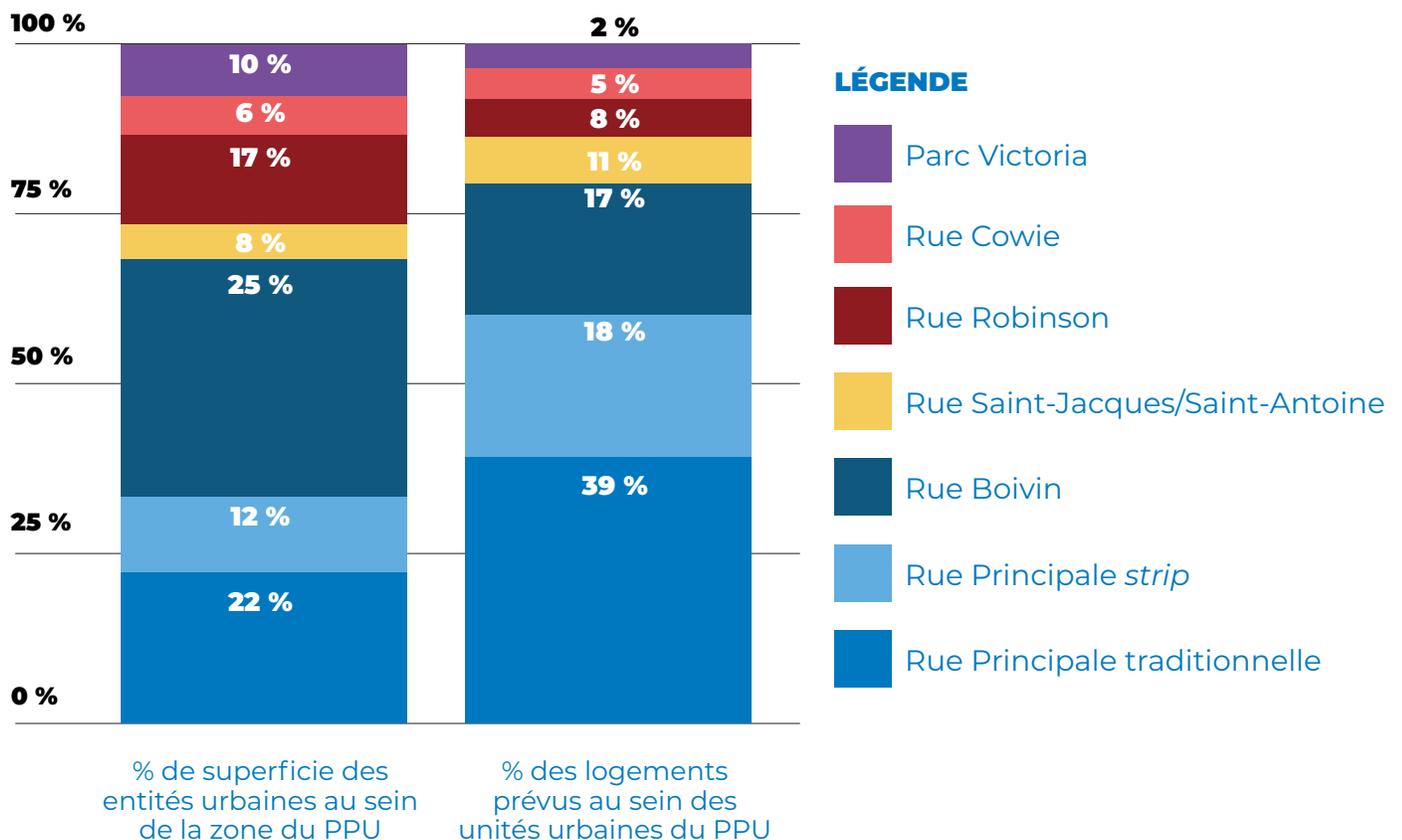


La répartition des efforts de densification par entité urbaine

Une fois le territoire découpé, une seconde analyse a été réalisée pour mieux connaître le potentiel de la disponibilité des terrains vacants, des immeubles jugés propices au redéveloppement et des aires de stationnement. Un calcul a été réalisé pour estimer les superficies constructibles par entité. La méthodologie de calcul s'inspire des paramètres réglementaires existants et intègre des considérations propres au milieu, comme la mise en valeur du cadre bâti patrimonial et la préservation de la mixité fonctionnelle dans les quartiers. Au-delà du nombre de logements obtenu, qui peut varier en fonction des paramètres de calcul établis, cet exercice nous informe sur la capacité d'accueil proportionnelle de chaque entité. Dans cette visée, les pages qui suivent présentent une stratégie de densification autour des entités qui composent le centre-ville, en tenant compte de leur capacité d'accueil respective et de leurs caractéristiques propres.



LA RÉPARTITION DES EFFORTS DE DENSIFICATION PAR ENTITÉ URBAINE



Rue Cowie

± 5 % Proportion du potentiel d'accueil des nouveaux logements au centre-ville

6 % Superficie du secteur au sein de la zone du PPU du centre-ville

Stratégie : prioriser à des fins de densification résidentielle les opérations visant la requalification de sites industriels et l'optimisation de terrains sous-utilisés.



Rue Principale traditionnelle

± 39 % Proportion du potentiel d'accueil des nouveaux logements au centre-ville

22 % Superficie du secteur au sein de la zone du PPU du centre-ville

Stratégie : soutenir la croissance en priorisant la densification résidentielle sur les rues perpendiculaires à la rue Principale et en privilégiant une offre commerciale ou mixte sur la rue Principale.

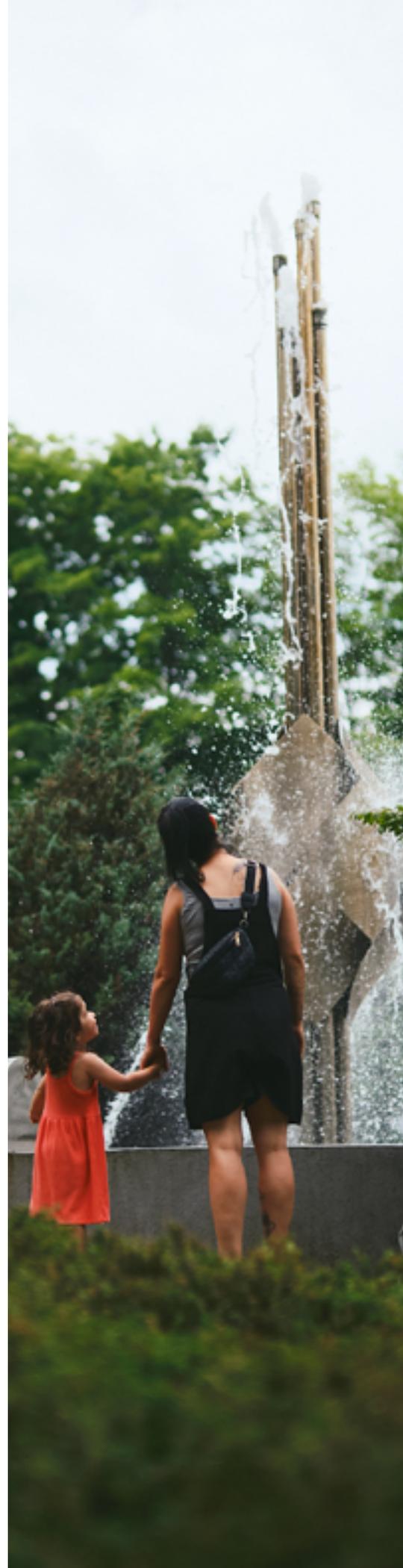


Parc Victoria

± 2 % Proportion du potentiel d'accueil des nouveaux logements au centre-ville

10 % Superficie du secteur au sein de la zone du PPU du centre-ville

Stratégie : privilégier une densification douce du secteur en respect du caractère patrimonial et du couvert végétal existant.



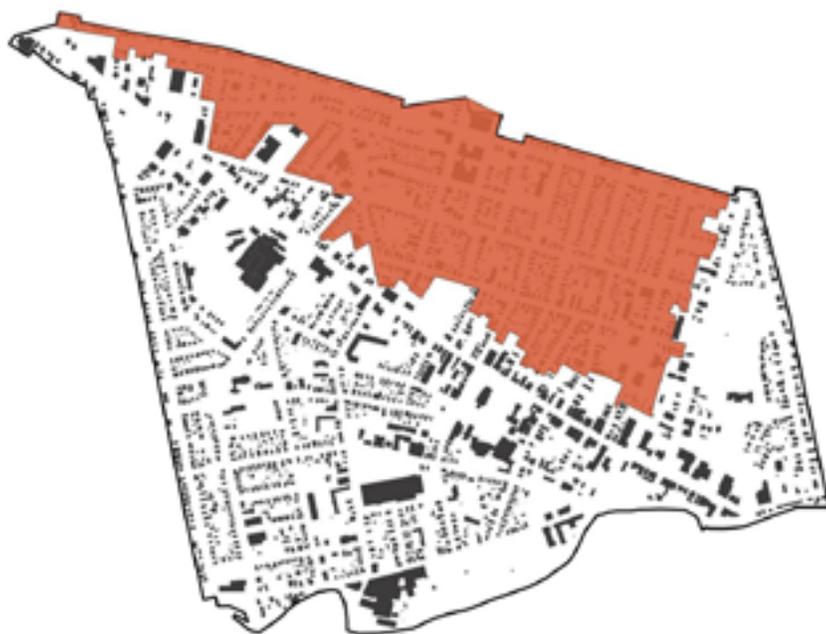


Rue Boivin

± 17 % Proportion du potentiel d'accueil des nouveaux logements au centre-ville

25 % Superficie du secteur au sein de la zone du PPU du centre-ville

Stratégie : privilégier une densification résidentielle de moyenne intensité, cohérente avec le caractère central du secteur, par la réalisation de projets immobiliers de formes variées se concentrant sur les rues à caractère commercial ou mixte.

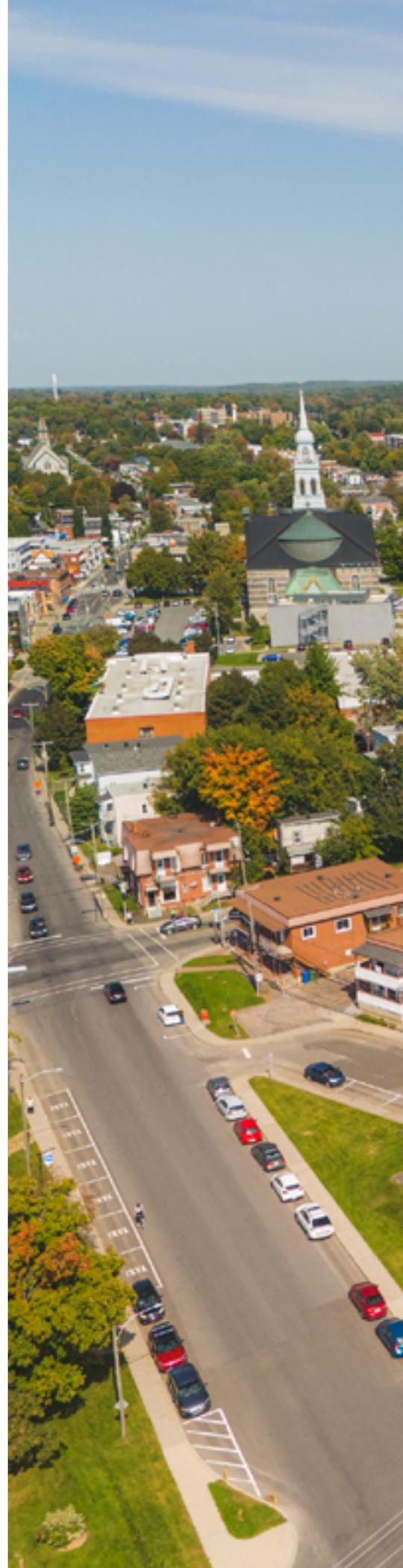


Rues Saint-Jacques/Saint-Antoine

± 11 % Proportion du potentiel d'accueil des nouveaux logements au centre-ville

8 % Superficie du secteur au sein de la zone du PPU du centre-ville

Stratégie : encourager les projets de requalification et de redéveloppement urbains.





Rue Robinson

± 8 % Proportion du potentiel d'accueil des nouveaux logements au centre-ville

17 % Superficie du secteur au sein de la zone du PPU du centre-ville

Stratégie : renforcer le caractère résidentiel tout en favorisant le développement harmonieux de projets multirésidentiels.



Rue Principale *strip*

± 18 % Proportion du potentiel d'accueil des nouveaux logements au centre-ville

12 % Superficie du secteur au sein de la zone du PPU du centre-ville

Stratégie : soutenir l'intégration de fonctions résidentielles complémentaires aux fonctions commerciales en place et miser sur une densification marquante du secteur.



Principes d'intégration de la densité au centre-ville

Mobilité active

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.).

Réseau cyclable intégré, convivial et sécuritaire

La conception d'un réseau cyclable efficace nécessite une planification réfléchie et coordonnée avec les efforts de densification résidentielle au centre-ville. En reliant cette planification à la densification résidentielle, un réseau cyclable bien conçu peut favoriser une mobilité alternative et durable dans les quartiers densément peuplés, réduisant ainsi la dépendance à la voiture.

- ▶ Le bouclage du réseau existant est une façon d'améliorer la convivialité et l'intégration des pratiques de mobilité active dans le quotidien de la population.
- ▶ Des aménagements cyclables unidirectionnels, idéalement séparés de la circulation automobile, sont appréciés des cyclistes et sécurisent les déplacements.

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.
- ▶ Optimiser la conception du réseau routier en intégrant un grand nombre d'intersections pour offrir une variété d'itinéraires possibles.

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 la création d'interfaces publiques plus attrayantes devant le bâtiment.



Principes d'intégration de la densité au centre-ville

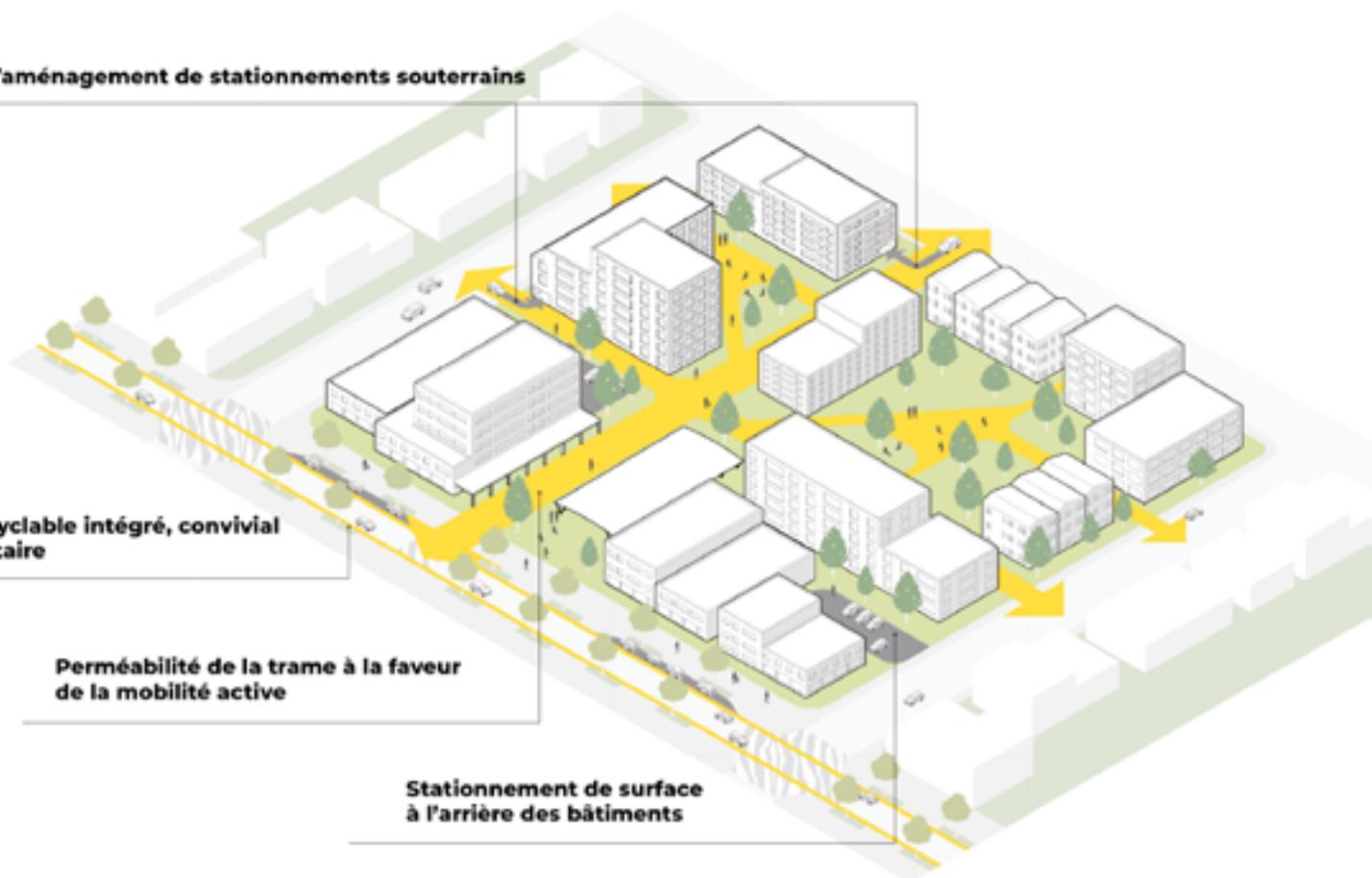
Mobilité active

Favoriser l'aménagement de stationnements souterrains

Réseau cyclable intégré, convivial et sécuritaire

Perméabilité de la trame à la faveur de la mobilité active

Stationnement de surface à l'arrière des bâtiments



Principes d'intégration de la densité au centre-ville

Espaces publics

Aménagement d'espaces collectifs au cœur des îlots

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

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.
- ▶ Encourager les terrasses commerciales et les 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.

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

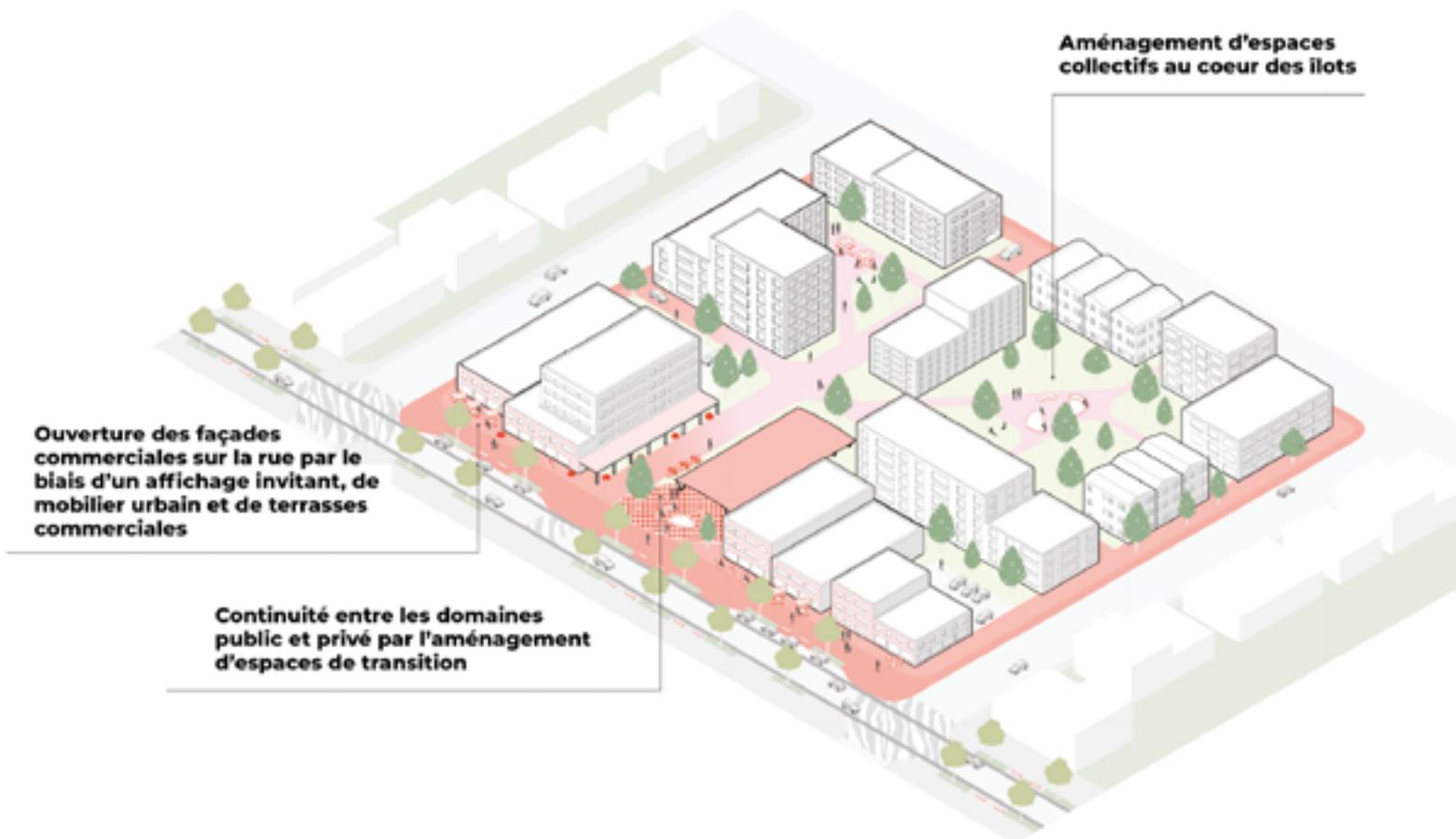
- ▶ Créer des transitions physiques graduelles entre les domaines public et privé (ex. : jardins avant, terrasses, escaliers extérieurs) qui offrent des espaces semi-privés où les résidentes et résidents peuvent interagir avec l'espace public et l'observer.
- ▶ Utiliser la végétation pour harmoniser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





Principes d'intégration de la densité au centre-ville

Espaces publics



Principes d'intégration de la densité au centre-ville

Verdissement et durabilité

Végétalisation du domaine privé par le biais de la réglementation

- ▶ Prioriser l'aménagement de toits verts sur les toits plats par une réglementation incitative.
- ▶ Accroître le nombre et les surfaces minimales exigées en matière de plantation d'arbres et de surfaces végétales dans les nouveaux projets.
- ▶ Accroître les exigences de verdissement dans les stationnements de surface.
- ▶ Prioriser la diversification des espèces végétales plantées.

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

- ▶ Les revêtements perméables, comme les pavés alvéolés verdis et autres surfaces poreuses.
- ▶ Les jardins de pluie, zones aménagées avec des plantes, qui absorbent et filtrent l'eau de pluie.
- ▶ Les bassins de rétention.

- ▶ Les noues végétalisées.

- ▶ Les tranchées ou les fosses d'arbres drainantes.

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

- ▶ Favoriser la diversité des végétaux plantés sur le domaine public pour maximiser leurs contributions écologiques et écosystémiques : gestion des eaux pluviales, contributions au paysage, détente, bienfaits sur la biodiversité, etc.

Durabilité des bâtiments par le biais de la réglementation

- ▶ Conception passive des bâtiments conçus pour maximiser l'efficacité énergétique (orientation solaire optimale, isolation thermique de haute qualité, fenêtres à double vitrage, etc.).
- ▶ 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.



Principes d'intégration de la densité au centre-ville

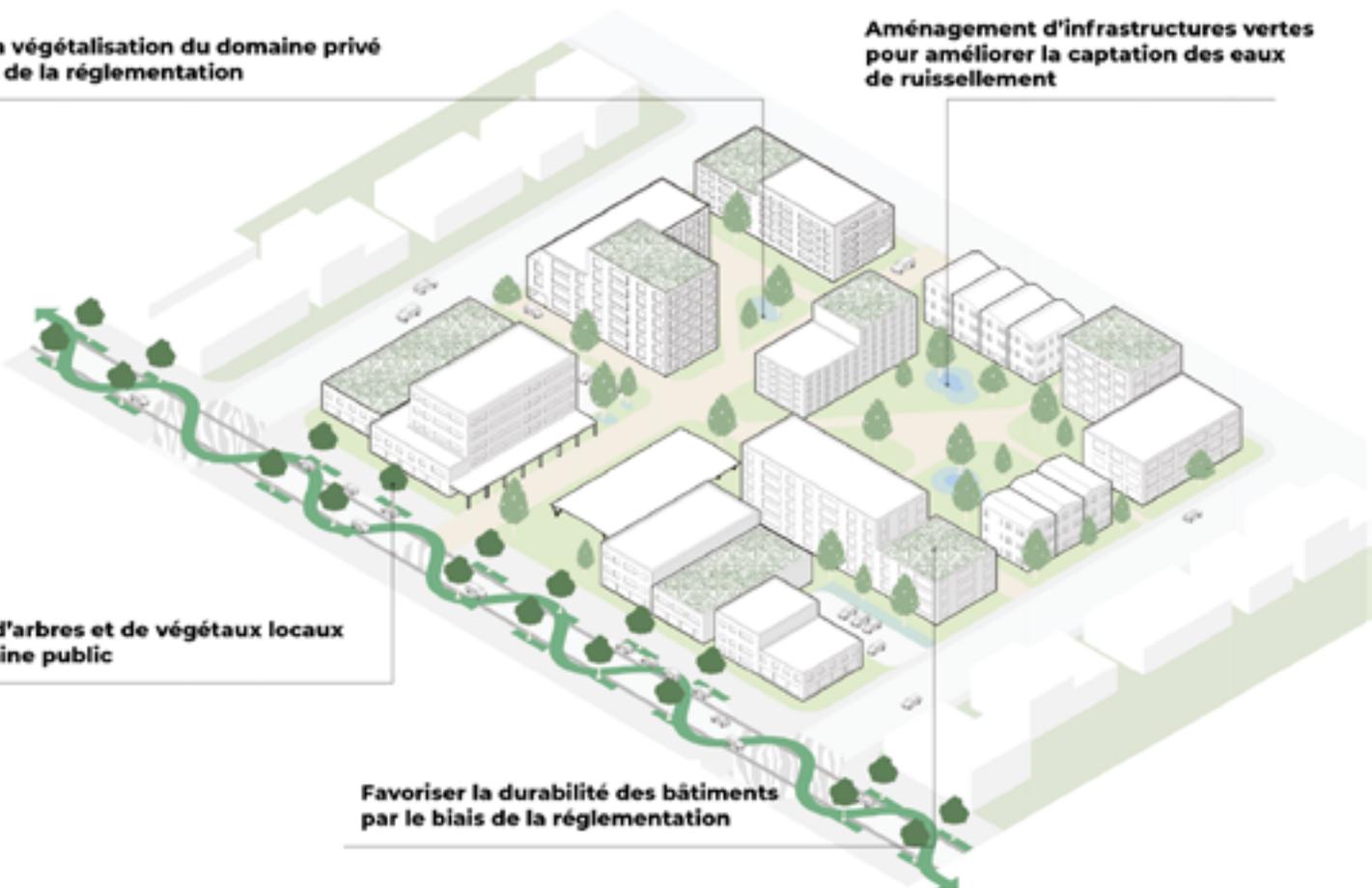
Verdissement et durabilité

Favoriser la végétalisation du domaine privé par le biais de la réglementation

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

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

Favoriser la durabilité des bâtiments par le biais de la réglementation



Plan d'action

Échéancier : Horizon de Court (C), Moyen (M) ou Long (L) terme, représentant respectivement plus ou moins 3 ans, 5 ans ou 10 ans.

Axe 1 : développer une stratégie de densification adaptée au contexte du centre-ville

OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
1.1. Encourager une intégration harmonieuse des projets dans les milieux existants à travers le traitement architectural et l'aménagement des espaces extérieurs.	Définir des cibles de densification adaptées par le biais du Plan de densification.	C
	Élaborer un guide architectural pour orienter la conception des projets immobiliers et les projets de rénovation, incluant des paramètres pour encourager la durabilité des bâtiments.	C
1.2. Augmenter, diversifier et consolider l'offre de logements pour répondre à un large éventail de besoins.	Optimiser la réglementation et les processus administratifs pour encourager la construction résidentielle.	C
	Adopter une réglementation qui favorise le développement de divers modèles de propriétés s'inscrivant dans un continuum du logement*.	C

OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
	Mettre en place un programme d'acquisition d'immeubles à des fins de construction de logements hors marché.	C
	Offrir divers types d'allègements aux promoteurs de projets immobiliers à but non lucratif, tant sur les plans réglementaire qu'administratif.	C
	Définir une cible de développement de logements hors marché pour favoriser la mixité sociale en lien avec la Politique d'habitation.	C
	Mettre en place un fonds de soutien au développement de projets résidentiels variés pour favoriser la mixité sociale.	M, L

** **Continuum du logement** : concept qui désigne toute forme de logement, du refuge d'urgence à la propriété privée et qui est fondé sur l'idée d'un parcours progressif passant à travers diverses options d'habitation. Ici, le continuum fait référence à une variété de modes de tenure et de modèles de propriété pour favoriser la mixité sociale au centre-ville.*

Axe 2 : favoriser la création de milieux de vie résilients, inclusifs et conviviaux au centre-ville

OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
2.1. Encourager la résilience environnementale et la connectivité écologique du centre-ville.	Développer une stratégie d'aménagement paysager axée sur l'usage de végétaux favorables à la biodiversité locale.	M
	Adopter une réglementation qui prévoit l'aménagement d'infrastructures de gestion des eaux pluviales dans les projets de développement.	C
	Favoriser la création de connexions vertes et conviviales reliant les quartiers du centre-ville à la rivière Yamaska.	En continu
2.2. Favoriser la mixité sociale, l'inclusion et la cohabitation harmonieuse des populations du centre-ville.	Veiller à la préservation des organismes communautaires au centre-ville et encourager de diverses façons l'inclusion de locaux destinés aux organismes communautaires dans certains types de projets immobiliers au centre-ville.	En continu
	Intégrer des critères d'accessibilité universelle dans la conception des parcs, des espaces publics et des infrastructures urbaines.	C

Axe 3 : développer la mobilité durable au centre-ville

OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
3.1. Encourager l'usage des modes de transport actif au centre-ville.	Évaluer la possibilité de réaménager l'intersection des rues Mountain et Principale pour améliorer la sécurité des usagères et usagers et la fluidité des déplacements.	C
	Poursuivre l'aménagement intégré du réseau cyclable en fonction du Plan de mobilité active.	En continu
	Encourager l'aménagement d'allées piétonnes dans la conception des projets de développement pour favoriser la marchabilité.	C
3.2. Optimiser l'expérience des transports motorisés au centre-ville.	Évaluer l'éclairage des stationnements publics dans le but d'augmenter le sentiment de sécurité des usagères et usagers.	C
	Poursuivre le déploiement d'une signalétique dynamique qui indique clairement la localisation et la disponibilité des stationnements publics au centre-ville.	C
	Planifier la construction d'un nouveau terminus d'autobus dédié aux dessertes locale et régionale en partenariat avec la MRC.	M, L
	Renforcer l'accès aux services de transport en commun municipaux.	En continu

Axe 4 : Consolider le centre-ville comme pôle de destination à l'échelle régionale et renforcer sa vocation commerciale

OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
4.1. Encourager l'entrepreneuriat local et le maintien d'une offre de commerces et de services de proximité.	Créer un guichet dédié aux commerçantes et commerçants pour optimiser le processus de demande de permis et de certificat.	C
	Adopter une réglementation qui encourage l'aménagement de terrasses, de mobilier et d'autres aménagements éphémères sur le domaine public par les commerces qui ont pignon sur rue.	C
	Adopter une réglementation qui encourage l'implantation de commerces et de services de proximité dans les projets de développement immobilier.	C
4.2. Favoriser la concentration des espaces de bureau et des établissements au centre-ville.	Privilégier l'implantation de certains bâtiments municipaux au centre-ville.	C
	Adopter une réglementation qui limite l'étalement des espaces de bureau à l'extérieur du centre-ville.	C
4.3. Favoriser la consolidation et l'optimisation de l'offre hôtelière, avec ou sans centre des congrès, pour renforcer l'attractivité touristique et économique tout en respectant les principes de développement durable.	Élaborer et mettre en œuvre un programme de revitalisation du secteur hôtelier, avec ou sans centre des congrès, en accordant une aide financière sous forme de crédit de taxes.	En continu

