The background of the page is a photograph of a long, straight, paved path that stretches into the distance. The path is flanked on both sides by tall, thin trees with vibrant green foliage, creating a canopy effect. The ground is covered in green grass, and the overall scene is bright and sunny, suggesting a pleasant day in a park or a well-maintained urban area.

**RÈGLEMENT N° 0662-2016**  
**DE PLAN D'URBANISME**

## TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>
<b>CHAPITRE 1</b> .....	<b>1-1</b>
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....	1-1
Titre .....	1-1
Territoire assujéti.....	1-1
Remplacement des règlements antérieurs .....	1-1
<b>CHAPITRE 2</b> .....	<b>2-1</b>
LE BILAN DE LA SITUATION.....	2-1
Le contexte régional.....	2-1
Le contexte de la municipalité régionale de comté (MRC) .....	2-2
Le contexte local .....	2-2
Coup d'œil sur l'occupation du sol et les valeurs foncières .....	2-2
La gestion de la croissance urbaine .....	2-3
1. La fonction résidentielle .....	2-3
2. Les autres fonctions à caractère urbain .....	2-5
Le défi des prochaines années .....	2-6
<b>CHAPITRE 3</b> .....	<b>3-1</b>
LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT .....	3-1
Consolider la trame urbaine existante .....	3-1
Gérer la croissance urbaine dans la continuité du cadre bâti.....	3-1
Renforcer le pôle industriel et les pôles commerciaux .....	3-1
Préserver la fonctionnalité des réseaux de transport et en augmenter sa diversité.....	3-2
Préserver le caractère agricole du milieu rural .....	3-2
Préserver le patrimoine naturel.....	3-3
Développer le potentiel touristique.....	3-3
<b>CHAPITRE 4</b> .....	<b>4-1</b>
LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LEUR DENSITÉ D'OCCUPATION .....	4-1
Aires à vocation urbaine (à l'intérieur du périmètre d'urbanisation) .....	4-1
Aire résidentielle de très faible densité (Rtf) .....	4-1
Aire résidentielle de faible densité (Rf) .....	4-1
Aire résidentielle de densité moyenne (Rm).....	4-1
Aire résidentielle de forte densité (Rfo).....	4-2
Aire commerciale de faible densité (COMf) .....	4-2
Aire commerciale de moyenne densité (COMm).....	4-2
Aire commerciale de grandes surfaces (COMGS).....	4-2
Aire industrielle de moyenne densité (IND) .....	4-3
Aire institutionnelle (INST) .....	4-3
Aire de parcs et espaces verts (PEV) .....	4-3
Aire « corridor récréotouristique » en milieu urbain (CORRTu).....	4-3
Aires à vocation rurale .....	4-3
Aire agricole (A).....	4-4
Aire agricole limitée (AL) .....	4-4
Aire résidentielle en milieu rural (Rr).....	4-4
Aire commerciale en milieu rural (Cr).....	4-4
Aire récréotouristique en milieu rural (RTr).....	4-4
Aire « corridor récréotouristique » en milieu rural (CORRTr) .....	4-5
Aire d'activités contraignantes en milieu rural (ACr) .....	4-5
Répartition des affectations du sol sur le territoire.....	4-5
Territoires de changements de vocation anticipés.....	4-6
Plan d'aménagement d'ensemble.....	4-6

<b>CHAPITRE 5</b> .....	<b>5-1</b>
LES RÉSEAUX DE TRANSPORT, LES ÉQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES.....	5-1
Les réseaux de transport .....	5-1
Le transport routier .....	5-1
Le transport actif .....	5-1
Les équipements et les infrastructures .....	5-1
<b>CHAPITRE 6</b> .....	<b>6-1</b>
LES TERRITOIRES PARTICULIERS.....	6-1
Les territoires d'intérêts particuliers .....	6-1
Les territoires d'intérêt écologique .....	6-1
Les territoires d'intérêt patrimonial .....	6-1
Les territoires d'intérêt récréotouristique.....	6-1
1. Attraits liés aux ressources .....	6-1
2. Attraits liés au marché.....	6-1
Les territoires de contraintes.....	6-2
Les zones inondables de récurrence de 20 ans et de 100 ans .....	6-2
Les milieux humides.....	6-2
Les cours d'eau et leurs rives .....	6-2
Les zones agricoles limitées .....	6-2
Les zones d'atténuation des impacts sonores .....	6-2
Le lieu d'enfouissement technique.....	6-2
Le dépôt de matériaux secs .....	6-3
Les territoires incompatibles à l'activité minière.....	6-3
Les îlots de chaleur .....	6-3
<b>CHAPITRE 7</b> .....	<b>7-1</b>
LES PLANS PARTICULIERS D'URBANISME (PPU) .....	7-1
Le PPU du secteur Centre-ville.....	7-1
Le PPU du secteur Saint-Jude Nord .....	7-4
Le PPU du secteur Denison Est .....	7-7
<b>CHAPITRE 8</b> .....	<b>8-1</b>
LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'URBANISME.....	8-1
Pour consolider la trame urbaine existante.....	8-1
Pour gérer la croissance urbaine en continuité du cadre bâti.....	8-1
Pour renforcer le pôle industriel et les pôles commerciaux .....	8-1
Pour préserver la fonctionnalité des réseaux de transport et en augmenter sa diversité .....	8-2
Pour préserver le caractère agricole du milieu rural .....	8-2
Pour préserver le patrimoine naturel.....	8-2
Pour développer le potentiel touristique.....	8-2
<b>CHAPITRE 9</b> .....	<b>9-1</b>
ENTRÉE EN VIGUEUR .....	9-1
<b>ANNEXE A</b> .....	<b>A-1</b>
LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL.....	A-1
Les grandes affectations du sol .....	A-2
<b>ANNEXE B</b> .....	<b>B-1</b>
LES PRINCIPAUX RÉSEAUX DE TRANSPORT, D'ÉNERGIE ET DE TÉLÉCOMMUNICATION.....	B-1
Les principaux réseaux de transport, d'énergie et de télécommunication .....	B-2

<b>ANNEXE C</b> .....	<b>C-1</b>
LE PLAN DE MOBILITÉ ACTIVE - RÉSEAU CYCLABLE ET MULTIFONCTIONNEL .....	C-1
<b>Le plan de mobilité active – Réseau cyclable et multifonctionnel</b> .....	C-2
<b>ANNEXE D</b> .....	<b>D-1</b>
LES TERRITOIRES D'INTÉRÊTS PARTICULIERS .....	D-1
<b>Les territoires d'intérêts particuliers</b> .....	D-2
<b>ANNEXE E</b> .....	<b>E-1</b>
LES TERRITOIRES DE CONTRAINTES .....	E-1
<b>Les territoires de contraintes</b> .....	E-2
<b>ANNEXE F</b> .....	<b>F-1</b>
LES AIRES VISÉES POUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE).....	F-1
<b>ANNEXE G</b> .....	<b>G-1</b>
ÎLOT DE CHALEUR .....	G-1
<b>Îlot de chaleur</b> .....	G-2
<b>ANNEXE H</b> .....	<b>H-1</b>
ZONES PROPICES AUX DÉVELOPPEMENTS TOURISTIQUES HÔTELIERS .....	H-1
<b>Zones propices aux développements touristiques hôteliers</b> .....	H-2

PROVINCE DE QUÉBEC

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

VILLE DE GRANBY

**RÈGLEMENT NUMÉRO 0662-2016  
DE PLAN D'URBANISME**

---

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Granby a le pouvoir, en vertu de la loi, de réviser un règlement de plan d'urbanisme sur son territoire;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Granby désire revoir ses enjeux et ses préoccupations d'aménagement pour les années à venir compte tenu de la nouvelle réalité territoriale depuis l'adoption de la dernière version de son plan d'urbanisme;

**ATTENDU QU'**un avis de motion du présent règlement a été donné le 3 octobre 2016.

**POUR CES MOTIFS,**

le 17 octobre 2016, le conseil municipal décrète ce qui suit :

## **MOT DU MAIRE**

Au nom du conseil municipal, j'ai le plaisir de présenter le nouveau plan d'urbanisme révisé de la Ville de Granby.

Cette nouvelle version du plan d'urbanisme constitue le plan de match que le conseil municipal se donne en matière d'aménagement et de développement du territoire. C'est l'instrument urbanistique par lequel les élus municipaux expriment leur vision de ce qu'ils souhaitent en matière d'organisation territoriale.

Le plan d'urbanisme constitue la pierre angulaire de toute l'approche urbanistique retenue par le conseil municipal. Ce sont les orientations et les principes énoncés au plan d'urbanisme qui déterminent, en très grande partie, le contenu des règlements d'application tels que les règlements de zonage, de lotissement et de construction.

Cet exercice ne se fait toutefois pas en vase clos. Comme la plupart des interventions en matière d'urbanisme, la confection d'un plan d'urbanisme implique la population par le biais d'une séance publique de consultation, laquelle se tiendra en octobre.

Pour cette raison, ce nouveau plan révisé gagne à être présenté et discuté par tous. Je vous invite à prendre part à cet exercice et à y exprimer votre point de vue.

---

Pascal Bonin  
Maire de la Ville de Granby

## **INTRODUCTION**

Bien qu'il soit adopté par règlement, le plan d'urbanisme n'est pas opposable au citoyen. Il ne s'agit donc pas d'un instrument de contrôle, mais plutôt d'un outil d'urbanisme dont la fonction consiste principalement à exprimer la vision du conseil municipal sur la façon d'organiser le territoire. Le plan d'urbanisme se veut donc avant tout un document d'intentions.

Le présent plan d'urbanisme s'articule autour des principales composantes suivantes :

- Le bilan de la situation;
- Les grandes orientations d'aménagement;
- Les grandes affectations du sol et leur densité d'occupation;
- Les réseaux de transport, les équipements et les infrastructures;
- Les territoires d'intérêts particuliers et les territoires de contraintes;
- Les plans particuliers d'urbanisme (PPU);
- La mise en œuvre du plan d'urbanisme.

La notion de conformité prend toute son importance en ce qui concerne le plan d'urbanisme. D'une part, il se doit d'être conforme au schéma d'aménagement de la MRC. D'autre part, le plan d'urbanisme édicte les grandes lignes auxquelles les différents règlements d'urbanisme, dont les règlements de zonage et de lotissement, doivent se conformer. Ceci démontre jusqu'à quel point le plan d'urbanisme représente un document hautement stratégique.

## CHAPITRE 1

### *DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES*

#### **TITRE**

---

Le présent règlement est intitulé « Plan d'urbanisme ».

#### **TERRITOIRE ASSUJETTI**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Granby.

#### **REPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS**

---

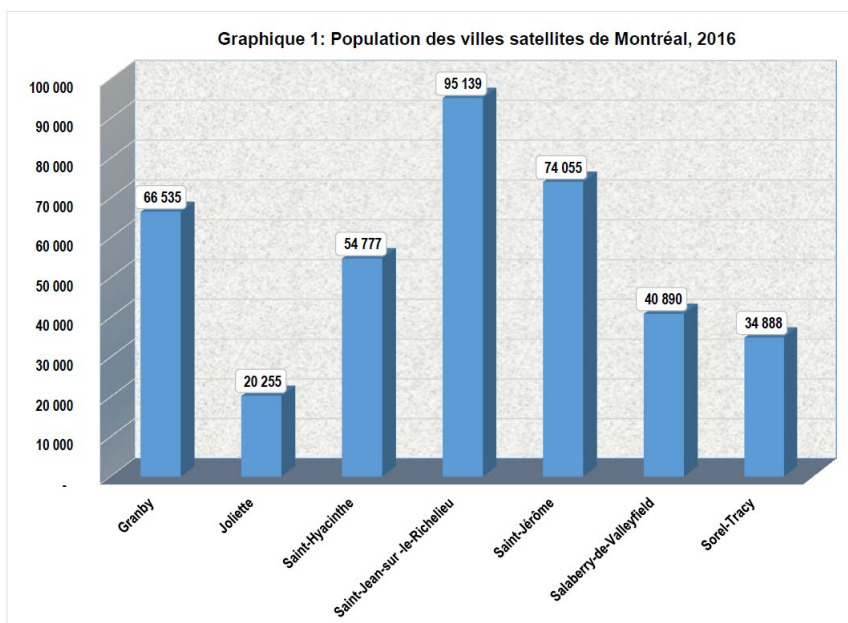
Le présent règlement remplace les dispositions du règlement n° 0121-2008 et ses amendements du territoire de la ville de Granby.



*LE BILAN DE LA SITUATION*

**LE CONTEXTE RÉGIONAL**

Localisée à l'extrémité est de la région administrative de la Montérégie, la ville de Granby fait partie des sept villes satellites gravitant autour de la métropole montréalaise. Les six autres villes appartenant à ce groupe sont Joliette, Saint-Hyacinthe, Saint-Jean-sur-Richelieu, Salaberry-de-Valleyfield, Sorel-Tracy et Saint-Jérôme (voir graphique 1).



Située à 80 km à l'est de Montréal et abritant une population de 66 535 personnes, Granby occupe la 3<sup>e</sup> place dans ce groupe. Elle n'est devancée que par la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu (95 139 personnes), qui tire profit de sa proximité de l'agglomération montréalaise (à seulement 40 km de Montréal), et par la ville de Saint-Jérôme (74 055 personnes), seule ville satellite dont la croissance urbaine n'est pas limitée par les effets de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA).

Des facteurs clés expliquent la position enviable occupée par Granby au sein de ces villes satellites. Elle abrite tout d'abord une structure industrielle variée et dynamique, source de nombreux emplois manufacturiers occupés par une main-d'œuvre qualifiée et compétitive. Elle offre ensuite une gamme complète de commerces, de services et d'institutions d'enseignement. Elle s'inscrit enfin dans un milieu offrant un produit récréotouristique exceptionnel (Parc national de la Yamaska, stations de ski à proximité, terrains de golf, etc.), dont certaines attractions majeures implantées directement sur son territoire (Zoo de Granby, réseau cyclable lié à la Route verte).

Tout ceci explique en grande partie la croissance constante observée, tant en matière de démographie qu'en ce qui concerne l'extension du cadre bâti urbain.

## LE CONTEXTE DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ (MRC)

La ville de Granby fait partie de la Municipalité régionale de comté (MRC) de La Haute-Yamaska abritant une population totale de 88 097 personnes. Avec ses 66 535 habitants, il va de soi que Granby joue en rôle de ville-centre au sein de la MRC, la seule autre municipalité urbaine étant la ville de Waterloo située à 20 km à l'est et comptant une population de 4 435 personnes.

Les autres municipalités sont essentiellement rurales, en présentant deux vocations distinctes cependant.

Il y a d'une part les municipalités de Saint-Alphonse-de-Granby et de Sainte-Cécile-de-Milton ainsi que la moitié ouest de Roxton Pond qui, par leur position dans la région des basses-terres du Saint-Laurent, présentent des sols très fertiles. L'agriculture intensive y occupe donc une place prépondérante.

D'autre part, les municipalités de Saint-Joachim-de-Shefford, de Shefford, de Warden ainsi que la moitié est de Roxton Pond occupent les contreforts du plateau appalachien. Les sols y sont de qualité variable, tant et si bien que l'agriculture s'y pratique d'une façon plus extensive et laisse une bonne place au couvert forestier où l'acériculture y est d'ailleurs fort présente.

La ville de Granby assume donc un rôle urbain de tout premier plan dans l'ensemble de la MRC, tout particulièrement dans les secteurs industriel, commercial, de services ainsi qu'institutionnel.

## LE CONTEXTE LOCAL

### COUP D'ŒIL SUR L'OCCUPATION DU SOL ET LES VALEURS FONCIÈRES

En matière d'occupation du sol, les différentes fonctions n'occupent pas la même importance en termes de superficie (voir tableau 1).

**TABEAU 1: OCCUPATION DU SOL PAR CATÉGORIES D'IMMEUBLES, 2015**

Catégories d'immeubles	Superficie (km <sup>2</sup> )	Pourcentage
Résidences (tous types)	34.7	22.3%
Industries manufacturières	3.5	2.3%
Transport et services publics	13.5	8.7%
Commerces	2.6	1.6%
Services	3.1	2.0%
Culture et loisirs	8.4	5.4%
Agriculture et richesses naturelles	69.5	44.7%
Autres (forêts, terrains vacants, etc.)	20.3	13.0%
<b>TOTAL</b>	<b>155.6</b>	<b>100.0%</b>

Source: Rôles d'évaluation

Près de 58 % de la superficie totale du territoire granbyen est occupée par l'agriculture (44,7 %) et les forêts (13,0 %). Les terrains exploités à ces fins se retrouvent très majoritairement en milieu rural (à l'extérieur du périmètre d'urbanisation).

La fonction résidentielle occupe ensuite une place importante en couvrant 22,3 % du territoire. Quant aux fonctions industrielles, commerciales, de services, de culture et de loisirs, elles occupent 11,3 % du territoire.

Il peut enfin paraître surprenant que les immeubles consacrés au transport et aux services publics totalisent un pourcentage aussi élevé que 8,7 % du territoire. Ceci s'explique par la présence de deux équipements majeurs en termes de superficie que l'on ne retrouve pas nécessairement dans toutes les villes, soit la présence d'un lieu d'enfouissement technique (entreprise Services Matrec) à la limite nord de la ville et d'un dépôt de matériaux secs (entreprise Carrières Thibault) situé sur le 10<sup>e</sup> Rang Est.

En ce qui concerne les valeurs foncières, la situation diffère totalement de celle de l'occupation du sol.

**TABLEAU 2: VALEURS PAR CATÉGORIES D'IMMEUBLES, 2015**

Catégories d'immeubles	Valeurs 2015	Pourcentage
Résidences (tous types)	4 730 372 501 \$	70.9%
Industries manufacturières	311 909 000 \$	4.7%
Transport et services publics	86 500 393 \$	1.3%
Commerces	614 217 000 \$	9.2%
Services	468 902 000 \$	7.0%
Culture et loisirs	203 333 000 \$	3.0%
Agriculture et richesses naturelles	99 574 200 \$	1.5%
Autres (forêts, terrains vacants, etc.)	156 921 904 \$	2.4%
<b>TOTAL</b>	<b>6 671 729 998 \$</b>	<b>100.0%</b>

Source: Rôles d'évaluation

Les immeubles à vocation résidentielle totalisent des valeurs foncières de 4,7 milliards, soit plus de 70 % de la valeur foncière totale du territoire granbyen s'élevant à 6,7 milliards en 2015. Parmi les autres fonctions à caractère urbain, viennent ensuite les valeurs commerciales (614,2 millions ou 9,2 %), les valeurs de services (468,9 millions ou 7,0 %), les valeurs industrielles (311,9 millions ou 4,7 %) les valeurs liées à la culture et aux loisirs (203,3 millions ou 3,0 %). Les valeurs liées à l'agriculture, à la forêt ainsi qu'aux transports et aux services publics ne représentent globalement que 343 millions ou 5,2 % de la valeur foncière totale.

Enfin, il s'avère opportun de signaler que la progression de la valeur foncière totale de la ville est appréciable puisque celle-ci est passée de 3,0 milliards en 2005 à 6,7 milliards en 2015, soit une hausse de 124,4 % en 10 ans.

## LA GESTION DE LA CROISSANCE URBAINE

Les enjeux liés à la gestion de la croissance urbaine varient beaucoup selon les diverses fonctions que l'on retrouve à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

### 1. La fonction résidentielle

La fonction résidentielle est responsable en grande partie de la hausse totale de la valeur foncière de la ville de Granby. Cette hausse du secteur résidentiel s'explique par la forte augmentation du nombre de logements que l'on observe depuis des années. De 2005 à 2015, le nombre de logements est passé de 26 161 à 30 908. Il s'est donc ajouté 4 747 unités au parc de logements en 10 ans, soit une augmentation moyenne de 475 nouveaux logements par année.

Cette augmentation importante et continue du nombre de nouveaux logements dans un espace fixe que constitue le périmètre d'urbanisation n'est pas sans exercer des pressions sur le marché

immobilier résidentiel, comme le démontre la comparaison des données relatives aux valeurs moyennes des logements entre 2005 et 2015 (voir tableau 3).

**TABLEAU 3: VALEURS MOYENNES DES LOGEMENTS PAR TYPES DE RÉSIDENCES, 2005 - 2015**

Types de résidences	Valeur moyenne 2005	Valeur moyenne 2015	Variation 2005-2015	
			(\$)	%
Condominium	88 661 \$	174 274 \$	85 613	96.6%
Unifamiliale	117 178 \$	225 090 \$	107 912	92.1%
Bifamiliale	60 892 \$	115 362 \$	54 470	89.5%
Trifamiliale	44 182 \$	89 206 \$	45 024	101.9%
Multifamiliale 4 logements	37 457 \$	92 751 \$	55 294	147.6%
Multifamilial 5 logements	32 716 \$	75 406 \$	42 690	130.5%
Multifamilial 6 à 9 logements	35 802 \$	70 566 \$	34 764	97.1%
Multifamilial 10 à 19 logements	34 010 \$	72 348 \$	38 338	112.7%
Multifamilial 20 à 99 logements	37 908 \$	78 925 \$	41 017	108.2%
Multifamilial 100 logements et plus	64 886 \$	142 951 \$	78 065	120.3%
<b>TOTAL</b>	<b>76 746 \$</b>	<b>154 550 \$</b>	<b>77 804</b>	<b>101.4%</b>

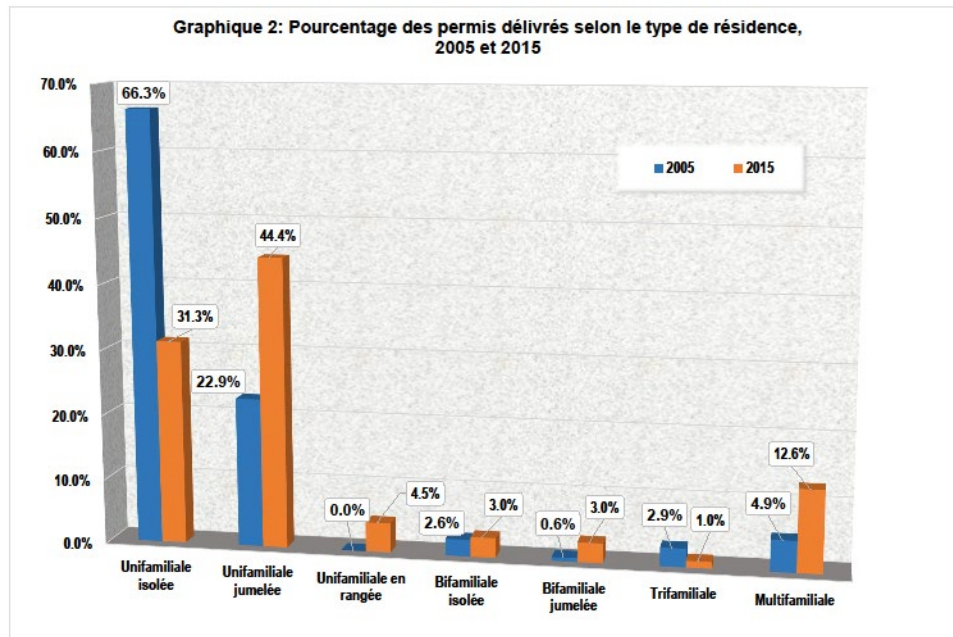
Source: Rôles d'évaluation

La valeur moyenne d'un logement, toutes catégories confondues, est passée de 76 746 \$ à 154 550 \$, soit une hausse de 101,4 %. L'inflation, c'est-à-dire la hausse générale des prix liés à la consommation de biens et de services de base, ne peut expliquer à elle seule une telle augmentation. Deux facteurs importants se dégagent à ce propos.

Le premier est la raréfaction des terrains disponibles. La disponibilité d'espaces constructibles diminue forcément au fur et à mesure que de nouveaux logements apparaissent. Puisque la loi de l'offre et de la demande a toujours cours, l'augmentation des valeurs devient inéluctable.

Le deuxième facteur tient du fait que le peu de terrains restants disponibles présente des contraintes considérables. La présence de milieux humides, d'affleurements rocheux et une topographie plus sévère sont autant de contraintes exerçant une pression à la hausse sur le prix des infrastructures nécessaires au développement de nouveaux quartiers résidentiels. En examinant les plans projets de morcellement les plus récents, il n'est pas rare de voir que 40 % à 50 % de la superficie brute deviennent non constructibles une fois que les mesures nécessaires à la protection de l'environnement (conservation des milieux humides, protection des rives des cours d'eau, etc.) sont prises en compte. Le coût des infrastructures nécessaires à la viabilisation de ces nouveaux quartiers se retrouve en fin de compte reporté sur un nombre plus petit de terrains à construire.

On pourrait s'étonner du fait que l'augmentation de la valeur des logements soit moins marquée dans le cas des résidences unifamiliales puisque l'augmentation est de 92,1 %. Ceci s'explique par l'évolution que l'on observe ces 10 dernières années, selon le type de résidence, en examinant les permis de construction délivrés à l'égard de nouveaux logements.



La résidence unifamiliale isolée constituait de loin le type de résidence le plus courant en 2005, représentant 66,3 % des permis délivrés. La résidence unifamiliale jumelée suivait avec 22,9 % des permis délivrés (voir graphique 2).

La situation a changé drastiquement en 2015. La résidence unifamiliale isolée ne constitue plus que 31,3 % des permis délivrés pour de nouveaux logements, alors que la proportion des permis à l'égard de la résidence unifamiliale jumelée est passée à 44,4 %. En outre, on observe que la superficie moyenne des terrains abritant une résidence unifamiliale a diminué de 10,5 % entre 2005 et 2015. Malgré cela, la valeur moyenne d'une résidence unifamiliale est passée de 117 178 \$ à 225 090 \$ en 10 ans.

## **2. Les autres fonctions à caractère urbain**

En ce qui concerne le secteur industriel, il subsiste une certaine marge de manœuvre puisque les réseaux d'aqueduc et d'égouts ont été acheminés dans la portion du parc industriel située à l'ouest de la route 139. Cela a permis l'ouverture récente de la rue Arthur-Danis donnant accès à une vingtaine de terrains supplémentaires.

En ce qui concerne le secteur commercial, les besoins en terrains sont moins criants que pour le secteur domiciliaire. Pour ce qui est des terrains pour les commerces de grandes surfaces toutefois, les terrains à développer doivent faire l'objet d'une conversion importante (voir section consacrée au plan particulier d'urbanisme pour le secteur Saint-Jude Nord).

## LE DÉFI DES PROCHAINES ANNÉES

---

Selon les superficies disponibles et le rythme des nouvelles constructions observées durant les 10 dernières années, on estime que le périmètre d'urbanisation, avec ses limites actuelles, représente une banque de terrains pouvant satisfaire les besoins théoriques de la ville de Granby pour les 12 ou 13 prochaines années.

En pratique toutefois, il ne saurait être question d'attendre que la totalité des terrains à construire soit bâtie avant de se donner une marge de manœuvre. D'une part, il faudra impérativement maintenir, de façon constante, un inventaire des espaces disponibles basé sur les développements récents. D'autre part, il sera nécessaire de préparer un agrandissement du périmètre d'urbanisation et de négocier cet agrandissement avec les principaux intervenants dans ce genre de dossier, soit :

- La MRC de La Haute-Yamaska et le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) en vue de modifier le schéma d'aménagement;
- La Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) afin d'obtenir l'exclusion de ces nouveaux espaces de la zone agricole assujettie aux dispositions de la LPTAA.

## LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les grandes orientations d'aménagement constituent le canevas de base du plan d'urbanisme. Ce sont les énoncés généraux à partir desquels les outils d'urbanisme plus spécifiques sont élaborés par la suite. À cet effet, six grandes orientations d'aménagement sont retenues.

### CONSOLIDER LA TRAME URBAINE EXISTANTE

---

Le périmètre d'urbanisation ceinture la trame urbaine de la ville de Granby. Il regroupe les secteurs bâtis et ceux appelés à être bâtis dans un très proche avenir. Le fait de consolider la trame urbaine à l'intérieur de ce périmètre s'inscrit dans un esprit de rationalisation de l'occupation du territoire en termes de coûts.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette orientation d'aménagement s'établissent comme suit :

- Concentrer le développement urbain multifonctionnel (résidences, commerces, services publics et industries) à l'intérieur de la trame urbaine existante;
- Favoriser la conversion des secteurs moins dynamiques de la trame urbaine vers des fonctions plus porteuses, ceci dans une perspective de redéveloppement urbain;
- Limiter l'expansion des développements domiciliaires isolés en termes d'étendue ainsi qu'en termes de fonction afin d'éviter les effets d'entraînement et les problèmes de cohabitation avec le milieu agricole.

### GÉRER LA CROISSANCE URBAINE DANS LA CONTINUITÉ DU CADRE BÂTI

---

Lorsqu'une extension du périmètre d'urbanisation s'avère nécessaire, cette extension se fait dans la continuité immédiate du cadre bâti, dans la même perspective qui préside à la consolidation de la trame urbaine.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette orientation d'aménagement s'établissent comme suit :

- Concentrer le développement urbain multifonctionnel (résidences, commerces, services publics et industries) dans la continuité de la trame urbaine existante;
- Contrôler le développement dans la perspective de maintenir un équilibre entre l'offre (nombre de terrains à construire) et la demande (nombre de logements nécessaires à l'accueil de nouveaux ménages) pour la période de 2016 à 2026;
- Prévoir un procédé de suivi (« monitoring ») permettant de vérifier dans quelle mesure les objectifs d'aménagement ont été atteints, particulièrement à l'égard de l'équilibre à maintenir entre le nombre de terrains disponibles et le nombre de nouveaux ménages prévus.

### RENFORCER LE PÔLE INDUSTRIEL ET LES PÔLES COMMERCIAUX

---

Sur le plan manufacturier, la priorité doit être accordée au parc industriel. Le plus large éventail d'activités manufacturières doit y être prévu alors que les activités commerciales ou institutionnelles devront se limiter ou se greffer à un usage industriel dominant.

Sur le plan commercial, les différents usages devront être prévus selon les avantages comparatifs que confère la localisation de chacun des pôles commerciaux, qu'il s'agisse du pôle commercial du centre-ville ou de pôles commerciaux situés plus en périphérie du cadre bâti.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette orientation d'aménagement s'établissent comme suit :

- Consolider le potentiel d'accueil pour la grande industrie;
- Autoriser les industries à l'extérieur du parc industriel en complémentarité avec le parc industriel;
- Favoriser la promotion industrielle pour l'ensemble du territoire de la ville;
- Prioriser l'utilisation des équipements industriels existants dans un souci de rentabilisation des investissements consentis à ce jour;
- Planifier les grands secteurs commerciaux dans une optique de complémentarité des zones commerciales existantes, particulièrement le centre-ville.

## **PRÉSERVER LA FONCTIONNALITÉ DES RÉSEAUX DE TRANSPORT ET EN AUGMENTER SA DIVERSITÉ**

---

Le maintien d'un réseau de transport efficace est indispensable au bon fonctionnement d'une ville. En ce sens, la fonctionnalité du réseau supérieur (artères et collectrices) doit être maintenue. Il est par ailleurs dans l'intérêt de la collectivité à ce que l'offre en transport soit variée, notamment en matière de transport en commun et en transport actif qui implique les déplacements en vélo et à pied.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette orientation d'aménagement s'établissent comme suit :

- Caractériser les différents réseaux selon leur vocation et leur contribution au développement économique;
- Diriger et maintenir la circulation lourde sur le réseau qui lui convient en maintenant une connectivité adéquate;
- Assurer la sécurité et la qualité de vie des personnes aux abords du réseau routier supérieur relevant du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports (MTMDET) en atténuant les impacts relatifs au bruit;
- Assurer une desserte adéquate par le transport collectif;
- Favoriser la mobilité active (marche, vélo, etc.).

## **PRÉSERVER LE CARACTÈRE AGRICOLE DU MILIEU RURAL**

---

Le milieu agricole de Granby correspond à la zone agricole protégée au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Les usages permis doivent donc se limiter presque exclusivement aux activités agricoles et forestières.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette orientation d'aménagement s'établissent comme suit :

- Faire reconnaître le milieu rural comme milieu privilégié pour la production agricole;
- Favoriser l'établissement d'usages complémentaires ou compatibles avec l'agriculture en termes de cohabitation, mais en retenant toutefois que l'agriculture constitue l'activité prioritaire en milieu rural et que, ce faisant, ces usages complémentaires ne génèrent pas de contraintes au développement des activités agricoles dans ce milieu;



- Maintenir une très faible densité d'occupation du sol dans tout le milieu rural;
- Favoriser la concertation entre les intervenants du milieu rural et du milieu urbain.

## **PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL**

---

Le patrimoine naturel, tels les lacs et les cours d'eau, leurs rives, les milieux humides et les boisés d'intérêt, représente une valeur écologique importante et joue un rôle de premier plan dans le maintien d'une qualité de vie pour la collectivité. Il s'avère par conséquent opportun de se donner des mesures en vue de protéger ce capital naturel.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette orientation d'aménagement s'établissent comme suit :

- Assurer la protection des personnes et de leurs biens, tant au chapitre des contraintes anthropiques qu'au chapitre des contraintes naturelles;
- Mettre en place et gérer des mécanismes d'arbitrage entre des utilisations du sol incompatibles;
- Contrôler l'étendue et la teneur des activités liées à la gestion des matières résiduelles (lieux d'enfouissement sanitaire, écocentres, dépôts de matériaux secs, etc.);
- Mettre en valeur le potentiel des territoires d'intérêt écologique;
- Mettre en valeur le couvert forestier et son potentiel faunique;
- Prévoir un procédé de suivi (« monitoring ») permettant de vérifier dans quelle mesure les objectifs d'aménagement ont été atteints, en particulier ceux visant la sécurité des personnes et de leurs biens dans les zones à risque (inondations).

## **DÉVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE**

---

Les attraits touristiques et récréatifs sont nombreux à Granby. Le réseau cyclable, le Zoo de Granby, le centre-ville, pour ne nommer que ces derniers, sont autant d'attraits, tant pour la population locale que pour les visiteurs.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette orientation d'aménagement s'établissent comme suit :

- Assurer la poursuite du développement de ces attraits;
- Favoriser les déplacements par mobilité active entre les différents attraits touristiques, particulièrement entre le réseau cyclable régional (L'Estriade, La Montérégiade) et le centre-ville;
- Favoriser la consolidation et l'optimisation de l'offre hôtelière avec ou sans centre de congrès, afin de renforcer l'attractivité touristique et économique tout en respectant les principes de développement durable, à l'intérieur des zones propices aux développements touristiques telles qu'identifiées à l'annexe H du présent règlement.

(règl. n°1341-2024 art. 2.1)

## LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LEUR DENSITÉ D'OCCUPATION

La délimitation des différentes affectations (voir annexe A) prend en considération l'occupation actuelle ainsi que l'occupation souhaitée des différentes parties du territoire. L'agencement de ces aires vise une cohabitation saine entre les différents milieux.

Le territoire de la ville de Granby se caractérise par deux grandes catégories d'affectations, soit les aires à caractère urbain et les aires à caractère rural.

Les aires à caractère urbain sont comprises à l'intérieur du périmètre d'urbanisation découlant du plan d'affectation du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de La Haute-Yamaska. Ce périmètre vise à différencier les aires vouées à une occupation de type urbain comportant une diversification des fonctions, une occupation dense et, généralement, une desserte par des réseaux d'aqueduc et d'égouts.

Les aires à caractère rural quant à elles sont vouées à une occupation de type rural où les densités d'occupation sont très faibles et où les fonctions préconisées sont davantage liées à la mise en valeur des ressources naturelles (agriculture, sylviculture, sablières, gravières, carrières, etc.).

### **AIRES À VOCATION URBAINE (À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION)**

Ces aires sont situées à l'intérieur du périmètre urbain identifié sur le plan des grandes affectations du sol. Cette ligne sépare fondamentalement la réalité urbaine et la réalité rurale.

#### *AIRE RÉSIDENIELLE DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ (R<sub>tf</sub>)*

Cette aire représente la portion du parc résidentiel où le développement se fait sans la présence des services d'aqueduc et d'égouts. La densité d'occupation du sol préconisée y est inférieure à 4 logements à l'hectare.

L'usage dominant est la résidence unifamiliale isolée, mais on peut également y retrouver des usages commerciaux de première nécessité, des établissements institutionnels ainsi que des parcs et des espaces naturels, ceci en complément à la vocation résidentielle dominante.

#### *AIRE RÉSIDENIELLE DE FAIBLE DENSITÉ (R<sub>f</sub>)*

Cette aire représente la portion du parc résidentiel où le développement se fait en présence des services d'aqueduc et d'égouts, avec une densité d'occupation du sol préconisée variant de 4 à 15 logements à l'hectare.

L'usage dominant est la résidence unifamiliale (isolée et jumelée), mais on peut également y retrouver des usages commerciaux de première nécessité, des établissements institutionnels ainsi que des parcs et des espaces naturels, ceci en complément à la vocation résidentielle dominante.

#### *AIRE RÉSIDENIELLE DE DENSITÉ MOYENNE (R<sub>m</sub>)*

Cette aire représente la portion du parc résidentiel où le développement se fait en présence des services d'aqueduc et d'égouts, avec une densité d'occupation du sol préconisée variant de 16 à 30 logements à l'hectare.

L'usage dominant est la résidence dans des bâtiments de 2 à 4 logements, mais on peut également y retrouver des usages commerciaux de première nécessité, des établissements institutionnels ainsi que des parcs et des espaces naturels, ceci en complément à la vocation résidentielle dominante.

#### *AIRE RÉSIDENTIELLE DE FORTE DENSITÉ (Rfo)*

Cette aire représente la portion du parc résidentiel où le développement se fait en présence des services d'aqueduc et d'égouts, avec une densité d'occupation du sol préconisée supérieure à 30 logements à l'hectare.

L'usage dominant est l'usage résidentiel dans des bâtiments de 5 logements et plus, mais on peut également y retrouver des usages commerciaux de première nécessité, des établissements institutionnels ainsi que des parcs et des espaces naturels, ceci en complément à la vocation résidentielle dominante.

#### *AIRE COMMERCIALE DE FAIBLE DENSITÉ (COMf)*

Cette aire se retrouve principalement le long de deux grandes artères où l'on retrouve l'essentiel de l'offre commerciale sans services ou avec un seul service, soit la rue Principale à l'ouest de la route 139 et la rue Dufferin au nord du boulevard David-Bouchard. La densité d'occupation du sol préconisée y est inférieure à 4 établissements ou logements à l'hectare.

Les activités commerciales de toute nature s'y retrouvent, on peut également y retrouver des usages industriels légers. C'est par le biais du Règlement de zonage que cette aire est divisée en zones distinctes et qu'une ségrégation des usages s'établit en fonction des vocations conférées à chaque artère ou collectrice.

(règl. n° 0809-2018 art. 2.1)

#### *AIRE COMMERCIALE DE MOYENNE DENSITÉ (COMm)*

Cette aire se retrouve principalement le long des grandes artères où l'on retrouve l'essentiel de l'offre commerciale avec la présence des services d'aqueduc et d'égouts (rues Principale, Dufferin, Robinson Sud, Saint-Charles, Denison Est, boulevard Leclerc, etc.). La densité d'occupation du sol préconisée est de 4 établissements ou logements et plus par hectare.

(règl. n° 0969-2020 art. 3)

Les activités commerciales de toute nature s'y retrouvent, on peut également y retrouver des usages industriels légers. C'est par le biais du Règlement de zonage que cette aire est divisée en zones distinctes et qu'une ségrégation des usages s'établit en fonction des vocations conférées à chaque artère ou collectrice.

(règl. n° 0809-2018 art. 2.1)

Le centre-ville mise sur une gamme d'usages commerciaux axée davantage sur la vente au détail et les services. Les autres secteurs tels que ceux du boulevard Leclerc et des rues Robinson Sud, Saint-Charles Sud, Denison Est, etc. sont davantage voués à accueillir des commerces de quartier. La présence de la fonction résidentielle y est autorisée en complémentarité, le cas échéant, avec la vocation commerciale dominante.

#### *AIRE COMMERCIALE DE GRANDES SURFACES (COMGS)*

Cette aire se retrouve à l'est du carrefour formé des routes 112 et 139. Elle couvre tout le secteur des Galeries de Granby, principal centre commercial de la ville, ainsi que tous les établissements commerciaux de grandes surfaces s'étant établis ces dernières années au nord et à l'ouest des Galeries de Granby (Rona, Home Dépôt, Provigo, SAQ Sélection, etc.). Elle couvre également tout le secteur des rues Yvon, Dutilly et des Colombes qui, moyennant une conversion des usages

actuels dans le cadre d'un plan particulier d'urbanisme (PPU), constitue le potentiel de développement de ce créneau commercial pour les prochaines années. La densité d'occupation du sol préconisée est de moins de 4 établissements par hectare.

Les activités commerciales de grandes surfaces constituent les usages dominants (bâtiments d'au moins 5 000 m<sup>2</sup> sur des terrains d'au moins 15 000 m<sup>2</sup>), bien que des commerces avec surfaces moindres soient prévus à proximité de la rue Principale. C'est par le biais du Règlement de zonage que cette aire est divisée en zones distinctes et qu'une ségrégation des usages commerciaux s'établit en fonction des vocations conférées à chacune des parties de ce territoire.

(règl. n° 0714-2017 art. 2.1)

#### ***AIRE INDUSTRIELLE DE MOYENNE DENSITÉ (IND)***

Cette aire comprend le parc industriel de Granby, quelques îlots industriels situés au cœur de la ville et un îlot à proximité de l'intersection des routes 112 et 137. Le Règlement de zonage vient confirmer leur vocation ne permettant que des usages industriels ou commerciaux dont les caractéristiques s'apparentent à des usages industriels. Par contre, pour les parties de l'aire industrielle de moyenne densité situées à l'extérieur du parc industriel de la ville, les usages commerciaux de tout genre peuvent être autorisés. La densité d'occupation du sol préconisée est de moins de 4 établissements par hectare.

(règl. n° 0998-2021 art. 2)

#### ***AIRE INSTITUTIONNELLE (INST)***

Cette aire regroupe les établissements à vocation institutionnelle, publique ou privée, tels l'enseignement, les soins de santé, le culte ou les services publics de loisirs. On y retrouve notamment les écoles secondaires, le Cégep, les hôpitaux, les églises, les cimetières, les piscines, les arénas, les centres communautaires, etc. La densité d'occupation du sol préconisée est de moins de 4 établissements par hectare.

#### ***AIRE DE PARCS ET ESPACES VERTS (PEV)***

Cette aire comprend les parcs et espaces naturels tels que le Centre d'interprétation de la nature du lac Boivin (CINLB), les Boisés-Miner et les parcs majeurs tels que le parc Victoria, le parc Miner, le parc Daniel-Johnson et le parc Terry-Fox. Aucune densité d'occupation du sol n'y est préconisée puisque sa vocation première est la conservation de la nature et les espaces de jeu. Seuls des bâtiments de service en lien avec cette vocation sont autorisés.

#### ***AIRE « CORRIDOR RÉCRÉOTOURISTIQUE » EN MILIEU URBAIN (CORRTu)***

On y retrouve les segments du réseau cyclable régional faisant partie du milieu urbain. Il s'agit d'une partie des pistes L'Estrade, La Montérégiade et La Route des Champs. Aucune densité d'occupation du sol n'y est préconisée puisque cette aire coïncide avec des voies de circulation de type « corridor récréotouristique » où aucune construction n'est prévue.

### **AIRES À VOCATION RURALE**

---

Ces aires sont situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation identifié sur le plan des grandes affectations du sol. À deux exceptions près, elles font partie de la zone agricole décrétée par le gouvernement du Québec et sont assujetties aux dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

### *AIRE AGRICOLE (A)*

Cette aire couvre un vaste territoire voué principalement à la culture du sol ou à la forêt privée, avec une densité d'occupation du sol souhaitée de 1 établissement ou logement par 5 hectares ou moins. Par contre, pour le secteur délimité au nord par la rue Denison Est, à l'ouest par la piste cyclable l'Estriade, au sud par les terrains ayant frontage sur la partie sud de la rue Robitaille et à l'est par la limite avec le canton de Shefford, la densité peut être augmentée à 3,4 logements par hectare. Toute nouvelle rue ou *projet d'ensemble* est toutefois interdits dans ce secteur.

(règl. n° 0961-2020 art. 2)

Les usages agricoles de toute nature y sont préconisés et de façon prioritaire. L'usage de résidence unifamiliale y est autorisé en complémentarité aux usages agricoles. Les usages autres qu'agricoles ne peuvent y être autorisés que parcimonieusement et seulement dans la mesure où ils ne nuisent pas au maintien et au développement des activités agricoles.

### *AIRE AGRICOLE LIMITÉE (AL)*

Cette aire couvre la partie du territoire agricole se situant dans le prolongement immédiat du périmètre urbain. Elle est vouée principalement à la culture du sol ou à la forêt privée, avec une densité d'occupation du sol souhaitée de 1 établissement ou logement par 5 hectares ou moins.

Cette aire se distingue de l'aire agricole par le fait que certaines productions agricoles n'y sont pas permises, ceci dans le but de faciliter la cohabitation entre les milieux urbanisés et les milieux ruraux, en évitant que les productions agricoles générant des inconvénients majeurs en termes d'odeur soient implantées à proximité des aires à caractère urbain. Il s'agit des exploitations agricoles d'élevage en réclusion tels les poulaillers, les porcheries, les animaux à fourrure et les chenils.

L'usage de résidence unifamiliale y est autorisé en complémentarité aux usages agricoles. Les usages autres qu'agricoles ne peuvent y être autorisés que parcimonieusement et seulement dans la mesure où ils ne nuisent pas au maintien et au développement des activités agricoles.

### *AIRE RÉSIDENIELLE EN MILIEU RURAL (Rr)*

Cette aire concerne trois endroits impliquant la reconnaissance de développements résidents isolés, sans les services d'aqueduc et d'égout, amorcée avant l'avènement de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Il s'agit des terrains adjacents à la rue du Bois-de-Boulogne, du développement de part et d'autre de la rue Bergeron Ouest (rues Marion, Chaput, Lessard, Brosseau, Scott, de Lucerne, de Dijon) et de part et d'autre de la rue Bergeron Est (rues Morin, des Épinettes, du Rembucher, du Tayaut, de la Vénerie, place du Lièvre, place du Renard).

L'usage de résidence unifamiliale y est préconisé avec une densité de moins de 3 logements à l'hectare.

### *AIRE COMMERCIALE EN MILIEU RURAL (Cr)*

On n'y retrouve qu'une petite aire commerciale de services sur la rue Mountain, à l'angle du boulevard Pierre-Laporte. C'est une reconnaissance d'abord de commerces de services existants depuis plusieurs décennies et l'usage résidentiel y est secondaire. La densité y est très faible, soit inférieure à 3 établissements ou résidences par hectare.

### *AIRE RÉCRÉOTOURISTIQUE EN MILIEU RURAL (RTr)*

On y retrouve deux terrains de golf, soit le Club de golf Les Cèdres le long de la rue Coupland et le Golf Granby St-Paul près de l'intersection des routes 112 et 137. La densité y est très faible, soit inférieure ou égale à 1 établissement par hectare. L'usage de résidence unifamiliale y est

préconisé, mais uniquement dans le cas du Golf Granby St-Paul et seulement dans la mesure où cet usage couvre moins de 50 % de la superficie.

#### AIRE « CORRIDOR RÉCRÉOTOURISTIQUE » EN MILIEU RURAL (CORRTr)

On y retrouve les segments du réseau cyclable régional faisant partie de la zone agricole assujettie aux dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Il s'agit d'une partie des pistes L'Estriade, La Montérégiade et La Route des Champs. Aucune densité d'occupation du sol n'y est préconisée puisque cette aire coïncide avec des voies de circulation de type « corridor récréotouristique » où aucune construction n'est prévue.

#### AIRE D'ACTIVITÉS CONTRAIGNANTES EN MILIEU RURAL (ACr)

Cette aire regroupe les terrains voués à accueillir des usages contraignants pour le voisinage, mais indispensables. Cela comprend notamment le site d'enfouissement technique régional, le site de matériaux secs et de la gravière sur le 10<sup>e</sup> Rang Est. Cela permet également d'autres usages dont la nature rend leur acceptabilité sociale difficile en milieu urbain (éolienne, cour à ferraille, etc.). La densité d'occupation est très faible, soit inférieure ou égale à 1 établissement par hectare.

### RÉPARTITION DES AFFECTATIONS DU SOL SUR LE TERRITOIRE

Les différentes affectations du sol s'avèrent très inégales en superficie. Le tableau 4 présente la situation à cet égard.

**TABLEAU 4: SUPERFICIE DES AIRES PAR TYPES D'AFFECTATION DU SOL**

Types d'affectation du sol	Superficie (ha)	Pourcentage
<b>Aires à vocation urbaine</b>		
Aire résidentielle à très faible densité	2 072	13.3%
Aire résidentielle à faible densité	952	6.1%
Aire résidentielle à densité moyenne	488	3.1%
Aire résidentielle à forte densité	383	2.5%
Aire commerciale à faible densité	398	2.6%
Aire commerciale à moyenne densité	335	2.2%
Aire commerciale de grandes surfaces	96	0.6%
Aire industrielle à moyenne densité	601	3.9%
Aire institutionnelle	238	1.5%
Aire de parcs et espaces verts*	307	2.0%
Aire <<corridor récréotouristique>> en milieu urbain	21	0.1%
<b>Sous-total</b>	<b>5 891</b>	<b>37.8%</b>
<b>Aires à vocation rurale</b>		
Aire agricole	5 516	35.4%
Aire agricole limitée	3 267	21.0%
Aire résidentielle en milieu rural	123	0.8%
Aire commerciale en milieu rural	2	0.0%
Aire de parcs et espaces verts**	420	2.7%
Aire récréotouristique en milieu rural	137	0.9%
Aire <<corridor récréotouristique>> en milieu rural	36	0.2%
Aire d'activités contraignantes en milieu rural	178	1.1%
<b>sous-total</b>	<b>9 678</b>	<b>62.2%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>15 569</b>	<b>100.0%</b>

\* A l'exception du Centre d'interprétation de la nature du lac Boivin

\*\* Centre d'interprétation de la nature du lac Boivin seulement

Les affectations à caractère urbain totalisent 37,8 % du territoire, les aires résidentielles étant largement dominantes. Les aires rurales quant à elles couvrent 62,2 % du territoire, les aires agricoles et agricoles limitées couvrant 56,4 % de la superficie totale du territoire.

## **TERRITOIRES DE CHANGEMENTS DE VOCATION ANTICIPÉS**

---

On retrouve quatre territoires qui, par leur position géographique stratégique, représentent un potentiel de changement de vocation à moyen ou long terme (voir annexe A).

Un premier territoire est adjacent au parc industriel, du côté sud-ouest. Il est compris entre la rue Bousquet, le chemin Gagné et la limite actuelle du parc industriel. Ce terrain représente un potentiel d'agrandissement du parc industriel en temps opportun.

Un deuxième territoire est situé au nord du boulevard David-Bouchard Nord, à la hauteur de la courbe près de l'aire commerciale de grandes surfaces. Il représente un territoire présentant un potentiel de changement de vocation à des fins commerciales, dans le but de consolider l'offre commerciale pour les établissements de grandes surfaces et les commerces de services qui y sont associés.

Un troisième territoire se situe au nord-est du périmètre urbain actuel, soit dans le secteur de la rue Drummond, du boulevard David-Bouchard Nord et du 9<sup>e</sup> Rang Est. Ce secteur représente un potentiel de changement de vocation à des fins résidentielles.

Un quatrième territoire se situe au sud-ouest du périmètre urbain, soit dans le secteur de la rue Denison Ouest. Ce secteur représente également un potentiel de changement de vocation à des fins résidentielles.

## **PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

---

Dans un objectif de conserver un maximum de milieux naturels et de maintenir un potentiel de développement intéressant, de grands terrains qui ne sont pas encore développés ont été identifiés. Ces terrains présentent un fort potentiel de conservation et de développement. Afin de pouvoir protéger les milieux naturels d'intérêt, il est important de prévoir un développement regroupé pour tous les terrains faisant partie des aires identifiées, plutôt que d'un développement par propriété ou par morcellement. Ces terrains sont donc assujettis à un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE).

La municipalité n'autorisera de nouvelles rues ou des prolongements de rues vers ces aires que dans le cadre d'un PAE.

Les aires d'aménagement d'ensemble sont celles montrées à l'annexe F et sont assujetties à un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.

(règl. n° 1026-2021 art. 2)

## LES RÉSEAUX DE TRANSPORT, LES ÉQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

### LES RÉSEAUX DE TRANSPORT

---

#### LE TRANSPORT ROUTIER

Le réseau du transport routier est décrit au plan intitulé « Les principaux réseaux de transport, d'énergie et de télécommunication » (voir annexe B). En vue de compléter adéquatement l'offre en transport identifié sur ce plan, il est prévu d'apporter les améliorations suivantes :

- L'aménagement d'un carrefour giratoire à l'intersection des rues Denison Ouest et Simonds Sud, au coût approximatif de 2,0 millions;
- Le réaménagement de la rue Robitaille, de la rue Mountain au boulevard Pierre-Laporte, au coût approximatif de 0,6 million;
- Le réaménagement de l'intersection des rues Robitaille et Mountain, au coût approximatif de 2,0 millions;
- L'aménagement d'un carrefour giratoire double à l'intersection de la rue Robitaille et du boulevard Pierre-Laporte, incluant un tunnel piétonnier et cyclable, au coût approximatif de 6,3 millions;
- Le réaménagement de l'intersection de la rue Saint-Hubert et du boulevard David-Bouchard Nord (route 139), avec traverse piétonnière et cyclable incluant la construction d'un trottoir, au coût approximatif de 3,7 millions.

#### LE TRANSPORT ACTIF

Le réseau de transport actif est décrit au plan intitulé « Le plan de mobilité active - Réseau cyclable et multifonctionnel » (voir annexe C). Ce plan présente le réseau existant, le réseau projeté ainsi que les liens à l'étude pour compléter la connectivité de l'ensemble du réseau.

### LES ÉQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

---

Les principales interventions concernant les équipements et les infrastructures destinés à la vie communautaire se présentent comme suit :

- L'aménagement d'un nouveau centre aquatique sur la rue Léon-Harmel, au coût approximatif de 34,9 millions;
- Le réaménagement de l'église Notre-Dame sur la rue Principale en partenariat avec le Cégep de Granby (technique de génie mécanique) au coût approximatif de 11,3 millions;
- Le réaménagement de la rue Principale dans le secteur du centre-ville (du pont Patrick-Hackett jusqu'au parc Miner), au coût approximatif de 15,3 millions;
- La modernisation de la station d'épuration des eaux usées sur le boulevard Industriel, au coût approximatif de 31,7 millions;
- La modernisation de la centrale de traitement des eaux sur la rue Robitaille, au coût approximatif de 78,6 millions;
- La réfection du barrage Coupland (dans la municipalité du Canton de Shefford), au coût approximatif de 2,2 millions;
- La réfection du barrage du lac Boivin, au coût approximatif de 3,8 millions.



## LES TERRITOIRES PARTICULIERS

### LES TERRITOIRES D'INTÉRÊTS PARTICULIERS

---

Le territoire de la ville de Granby recèle des lieux présentant un intérêt particulier (voir annexe D). Ces territoires s'établissent comme suit :

#### LES TERRITOIRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Ce sont des lieux présentant un bon potentiel pour la faune et constituant un milieu naturel important à protéger. Sont retenus à cet effet :

- Le lac Boivin et le Centre d'interprétation de la nature du lac Boivin;
- Le marais en amont du lac Boivin;
- Le site de concentration d'oiseaux aquatiques qui couvre une partie du lac Boivin et la rivière Yamaska en amont, de part et d'autre de ses rives;
- Les boisés et les milieux humides.

#### LES TERRITOIRES D'INTERET PATRIMONIAL

À cet égard, les éléments suivants sont retenus :

- L'église Unie;
- L'église Notre-Dame;
- Le parc Victoria;
- L'ensemble industriel de la rue Cowie;
- Le cimetière de la rue Cowie et le couloir de la rivière Yamaska attenant;
- L'église Saint-George;
- L'église Sainte-Famille.

Ces bâtiments ou ensembles sont à protéger et des règlements spécialisés pourraient être adaptés pour favoriser leur entretien et le maintien de leurs caractéristiques architecturales.

#### LES TERRITOIRES D'INTERET RECREOTOURISTIQUE

Ces territoires se distinguent selon qu'il s'agit d'attraits liés aux ressources ou au marché.

##### 1. **Attraits liés aux ressources**

- Le parc Daniel-Johnson;
- Le parc Terry-Fox;
- La rivière Yamaska Nord, tronçon lac Boivin - parc de la Yamaska;
- La rivière Yamaska Nord et ses berges, tronçon lac Boivin - rue Saint-Charles Sud.

##### 2. **Attraits liés au marché**

- Le Jardin zoologique de Granby et le parc aquatique Amazoo;
- Le centre-ville de Granby;
- Les terrains de golf Miner, Les Cèdres, Granby St-Paul;
- Les campings Granby, L'EstriVal, Bon-Jour;

- L'Autodrome Granby;
- La salle de spectacle Le Palace;
- Le Centre des congrès (Hôtel Castel).

Il faut ajouter à ces listes, bien sûr, les corridors récréotouristiques (La Route des Champs, L'Estriade, La Montérégiade, La Granbyenne, la piste cyclable vers le parc de la Yamaska) qui traversent le territoire de la ville et qui représentent à la fois des territoires d'intérêt esthétique et récréotouristique. Ces corridors se doivent d'être maintenus dans leur intégrité.

Les sites ponctuels d'intérêts particuliers sont identifiés sur le plan des territoires d'intérêts particuliers (voir annexe D).

## **LES TERRITOIRES DE CONTRAINTES**

---

Le territoire de la ville de Granby comprend des aires comportant des contraintes d'aménagement de différentes natures (voir annexe E). On y retrouve :

### *LES ZONES INONDABLES DE RECURRENCE DE 20 ANS ET DE 100 ANS*

Ces zones se retrouvent aux limites nord et est du lac Boivin ainsi que le long de la rivière Mawcook. Elles sont sujettes à des inondations et des mesures de contrôle doivent être envisagées, tant pour préserver l'environnement naturel que pour protéger les personnes et les biens.

### *LES MILIEUX HUMIDES*

Les milieux humides constituent à la fois des territoires de contraintes que des territoires d'intérêts particuliers. En raison de leur richesse écologique et de leur caractère régulateur en matière d'écoulement des eaux de surface, des mesures prônant leur conservation doivent être prises.

### *LES COURS D'EAU ET LEURS RIVES*

Les cours d'eau et leurs rives représentent des éléments fragiles du territoire.

### *LES ZONES AGRICOLES LIMITEES*

Ces zones se retrouvent à proximité du périmètre d'urbanisation. Afin d'éviter des problèmes de cohabitation, les élevages à caractère contraignant tels que les porcheries, les poulaillers, les chenils et les élevages d'animaux à fourrure sont prohibés.

### *LES ZONES D'ATTENUATION DES IMPACTS SONORES*

Ces zones se retrouvent en bordure du réseau supérieur sous la responsabilité du ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports (MTMDET). Le niveau sonore y excède souvent les 55 décibels en raison des débits journaliers moyens annuels que l'on y observe.

### *LE LIEU D'ENFOUISSEMENT TECHNIQUE*

Il s'agit du lieu d'enfouissement technique de l'entreprise Services Matrec, localisée à l'extrémité nord du territoire de la ville de Granby, aux limites de la municipalité de Sainte-Cécile-de-Milton.

### *LE DEPOT DE MATERIAUX SECS*

Il s'agit du dépôt de matériaux secs de l'entreprise Carrières Thibault située sur le 10<sup>e</sup> Rang Est ainsi que le site de l'entreprise Bertrand Ostiguy inc. sur la rue Denison Est.

### *LES TERRITOIRES INCOMPATIBLES A L'ACTIVITE MINIERE*

Les secteurs dans lesquelles la viabilité des activités qui s'y déroulent serait compromise par les impacts engendrés par l'activité minière.

(règl. n° 1257-2023 art. 2)

### *LES ILOTS DE CHALEUR*

Comme illustré à l'annexe G intitulée « Îlot de chaleur » du présent règlement, une portion du périmètre d'urbanisation de la Ville de Granby présente une problématique au niveau des îlots de chaleur. Ceux-ci se localisent principalement en bordure de l'axe de la rue Principale, des Galeries de Granby et au sein des aires commerciales de faible densité. Les activités commerciales et industrielles de ces secteurs génèrent des surfaces minéralisées, causant ainsi d'importants îlots de chaleur.

Afin de contrer et d'atténuer les effets des îlots de chaleur, les principales catégories de mesures de mitigation sont les suivantes :

- Accroître, préserver et entretenir le couvert végétal en plus de privilégier l'aménagement d'îlot de fraîcheur dans le périmètre urbain;
- Encourager les bonnes pratiques et la promotion de guide thématique de lutte aux îlots de chaleur;
- Favoriser l'élaboration de politique et plan en lien avec les îlots de chaleur et assurer leurs mises en œuvre.

(règl. n° 1289-2024 art. 2)

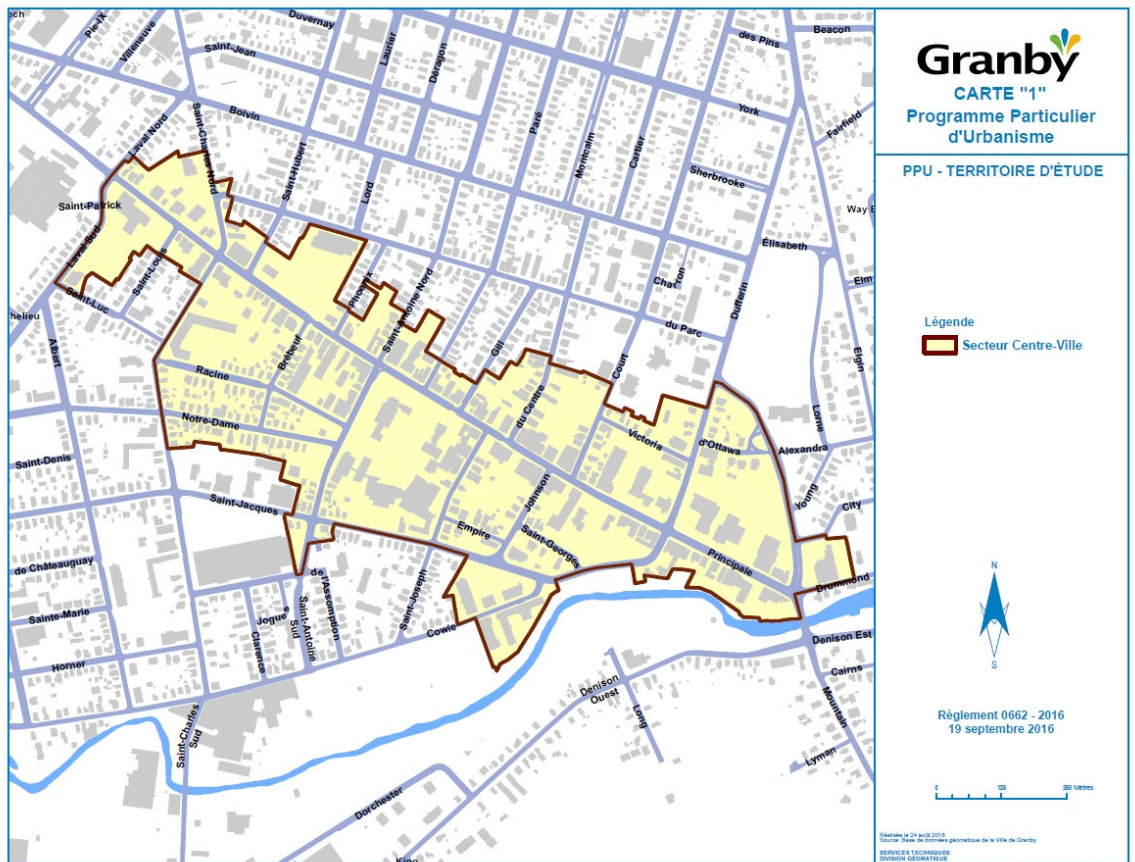
LES PLANS PARTICULIERS D'URBANISME (PPU)

**LE PPU DU SECTEUR CENTRE-VILLE**

Le centre-ville de Granby représente un attrait tout particulier. Il se distingue des autres territoires en raison de trois caractéristiques fondamentales :

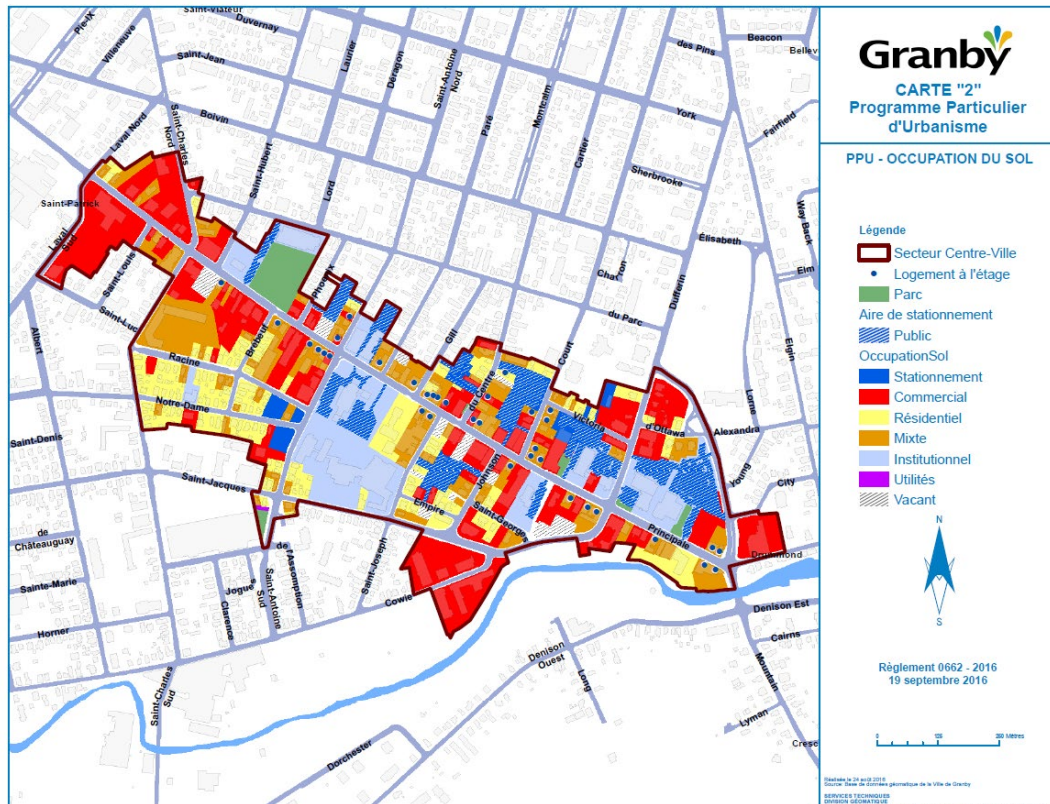
- Il est avant tout un lieu historique puisqu'il a donné naissance au noyau villageois de l'époque pour devenir la ville d'aujourd'hui;
- Il est un lieu géographique de convergence, notamment des axes de transport, et où l'on retrouve une grande concentration d'activités commerciales, institutionnelles et culturelles;
- Il est finalement un lieu multifonctionnel qui favorise les contacts, les rencontres et les échanges en impliquant tous les moyens de transport, soit l'automobile, le vélo et la marche.

La délimitation du territoire visé par le présent PPU comprend le territoire reconnu comme étant le centre-ville et les aires limitrophes qui prennent appui sur ce dernier (voir carte 1).



Plusieurs éléments forts font partie du centre-ville et contribuent à en faire un secteur tout à fait particulier. Ces principaux éléments sont :

- Une forme de centre-ville tout en longueur, traversée par l'axe routier le plus important de la ville (rue Principale) servant un trafic de transit représentant une clientèle potentielle d'importance;
- Une mixité intéressante entre les vocations commerciales et résidentielles, la vocation commerciale se retrouvant généralement au rez-de-chaussée et la vocation résidentielle aux étages supérieurs (voir carte 2);



- Une gamme complète de services (institutions financières, services professionnels, services personnels, etc.);
- Une évolution de l'offre commerciale vers des commerces de niche se démarquant du commerce de détail que l'on retrouve habituellement dans les centres commerciaux, notamment des commerces axés sur la fréquentation récréotouristique tels les restaurants spécialisés, les bistrotts et les cafés-terrasses;
- Des bâtiments présentant une architecture aux caractéristiques inégales, mais intéressantes;
- La présence de quatre églises affichant un caractère patrimonial fort et constituant des lieux privilégiés pour les activités culturelles, soit l'église Sainte-Famille, l'église Notre-Dame, l'église Unie de Granby et l'église Saint-George;
- Une institution d'enseignement supérieur, soit le Cégep de Granby;
- Des services culturels de premier plan, soit le centre culturel France-Arbour, la bibliothèque municipale Paul-O.-Trépanier et la salle de spectacle Le Palace;
- Des services publics variés, soit le bureau de poste, l'hôtel de ville, le palais de justice et les bureaux de comté des députés provincial et fédéral;

- La présence de nombreux stationnements publics permettant de suppléer au manque de stationnement observable dans ce milieu étant donné la faible superficie des terrains concernés;
- La présence d'un ensemble industriel typique du début du 19<sup>e</sup> siècle dans le secteur de la rue Cowie et représentant un patrimoine architectural intéressant;
- La proximité de la rivière Yamaska Nord;
- La proximité du réseau régional de pistes cyclables (corridors récréotouristiques).

Le plan particulier d'urbanisme vise les objectifs suivants à cet égard :

- Favoriser des aménagements physiques conférant un cachet particulier au centre-ville, notamment en matière de signalisation, de végétalisation, de mobilier urbain, d'affichage, d'éclairage urbain et de traitement architectural des façades;
- Faciliter une cohabitation harmonieuse et sécuritaire entre tous les modes de déplacements, en privilégiant le transport actif (piétons et cyclistes), mais en conservant le transport par automobile;
- Transformer le centre-ville en zone d'ambiance;
- Optimiser la stratégie d'aménagement en relocalisant certaines activités et services;
- Faciliter la poursuite du développement du volet commercial et de services en misant sur les stationnements publics;
- Maintenir la mixité des vocations commerciale et résidentielle;
- Moderniser les infrastructures, tant celles en surface que souterraines.

Pour ce faire, les interventions suivantes sont envisagées :

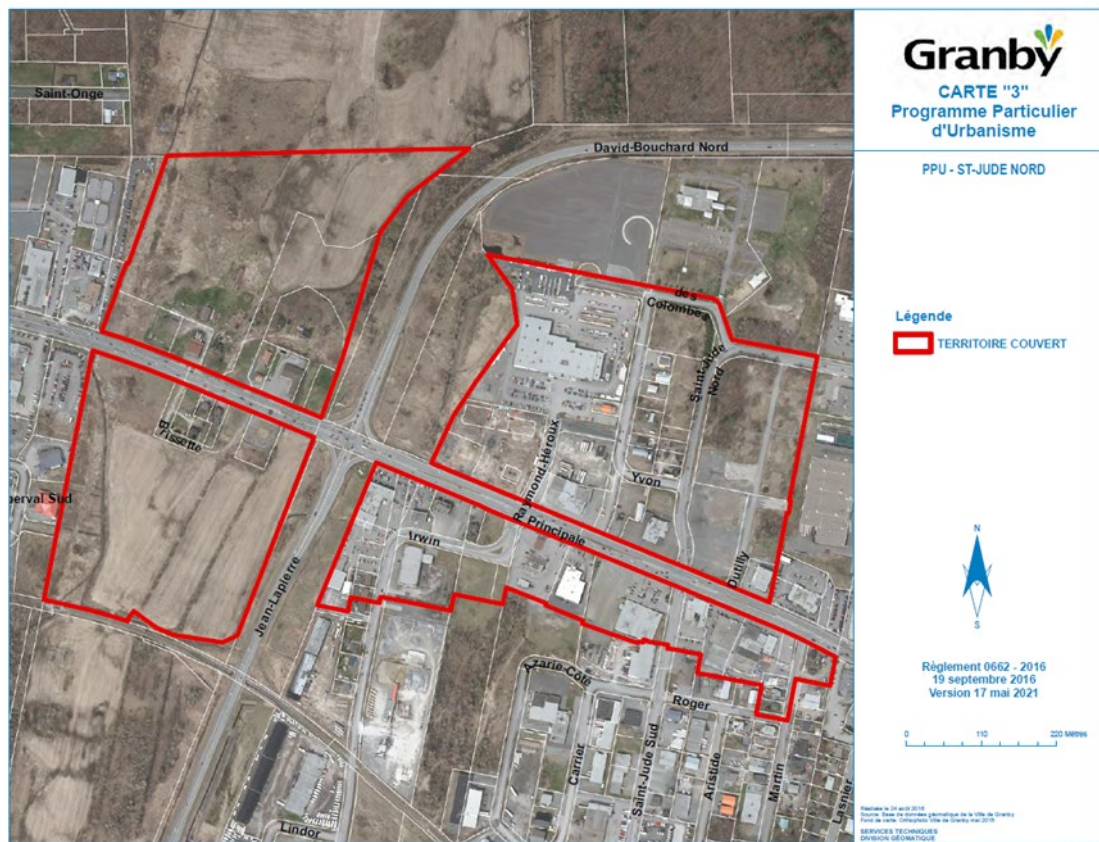
- Lancer le projet « Réaménagement du centre-ville » dès l'automne 2016, ce projet touchant le tronçon de la rue Principale compris entre le pont Patrick-Hackett jusqu'au parc Miner. Ce projet prévoyant notamment :
  - En matière d'aménagements physiques :
    - ✓ augmenter l'offre en mobilier urbain (bancs, poubelles, supports à vélo, etc.),
    - ✓ accroître la végétalisation,
    - ✓ développer une signalisation distinctive,
    - ✓ améliorer l'éclairage urbain,
    - ✓ bonifier le programme de rénovation des façades,
    - ✓ refaire complètement les infrastructures (rue, trottoirs, réseaux d'aqueduc et d'égouts, utilités publiques);
  - En matière de cohabitation entre les différents modes de transport :
    - ✓ prévoir des saillies de trottoirs aux principales intersections,
    - ✓ aménager des installations pour cyclistes à proximité du lien cyclable près de l'église Saint-George;
  - En matière d'ambiance :
    - ✓ concevoir un réaménagement sans distinction entre l'espace privé et public pour créer une impression d'élargissement de la rue Principale,
    - ✓ créer trois « places » dans des endroits stratégiques permettant la tenue d'événements ponctuels à caractère récréotouristique et culturel ou à caractère familial,
    - ✓ favoriser l'aménagement de terrasses promouvant un achalandage extérieur,
    - ✓ envisager la conversion temporaire des lieux en vue de tenir des événements occasionnels tels que la Fête des mascottes;

- En matière de relocalisation :
  - ✓ envisager un nouvel emplacement pour la Société d'histoire de la Haute-Yamaska;
- Maintenir les assouplissements prévus au Règlement de zonage en matière de stationnement pour les nouveaux établissements désirant s'implanter au centre-ville et miser sur les stationnements publics pour satisfaire la demande à cet effet;
- Maintenir une variété d'usages permis au Règlement de zonage de façon à maintenir la mixité des usages commerciaux et résidentiels au centre-ville.

## LE PPU DU SECTEUR SAINT-JUDE NORD

L'aire commerciale de grandes surfaces a atteint sa pleine capacité. Outre les Galeries de Granby qui y ont été aménagées dans les années 1970, d'autres commerces de grandes surfaces se sont installés au fil des ans, tels Canadian Tire, Rona, Home Dépôt et autres. Afin de renforcer ce pôle commercial dans une perspective de complémentarité au secteur du centre-ville, il convient d'agrandir ce secteur dans son prolongement naturel.

Le meilleur choix à cet égard est la conversion du vaste espace à l'ouest du pôle existant, soit le secteur situé de part et d'autre de l'intersection des routes 112 et 139, deux des principales artères de la ville de Granby. Cet emplacement est optimal, compte tenu de son accessibilité par le réseau routier et de sa continuité avec le plus important pôle commercial de la ville (voir carte 3).



Le plan particulier d'urbanisme vise les objectifs suivants à cet égard :

- Prévoir l'implantation de commerces de surfaces conventionnelles en bordure de la rue Principale pour créer un effet de vitrine intéressant;
- Prévoir l'implantation de commerces de moyennes ou de grandes surfaces à l'arrière des commerces ayant frontage sur la rue Principale;
- Susciter le regroupement des immeubles actuels en vue de constituer les assiettes foncières nécessaires à l'établissement des commerces de moyennes et de grandes surfaces souhaités;
- Permettre l'implantation de logements de moyenne à haute densité;
- Permettre à la Ville d'acquérir, au besoin, de gré à gré ou par voie d'expropriation, en vue de son aliénation aux fins de la mise en œuvre du PPU, les lots 1 647 134, 1 648 861, 1 648 344, 1 648 198, 1 648 391, 1 648 345 et 3 707 733 du cadastre du Québec, ou toutes autres subdivisions ultérieures de ces lots.

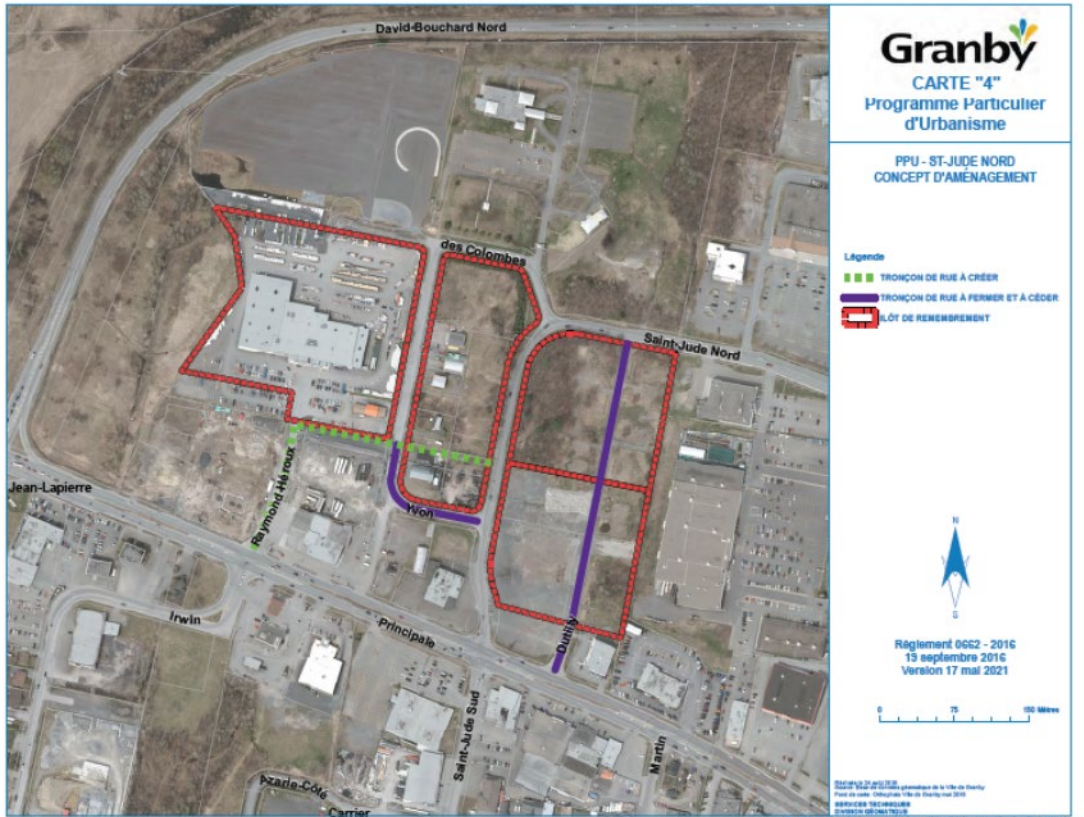
(règl. n° 1349-2024 art. 2.1)

Pour ce faire, les interventions suivantes sont envisagées :

- Interdire les utilisations du sol incompatibles avec la vocation spécifiquement souhaitée;
- Permettre la démolition de bâtiments dont la vocation ne cadre pas avec la vocation commerciale souhaitée (résidences, garages, entrepôts désaffectés, etc.);
- Prévoir des utilisations du sol axées sur les commerces de grandes surfaces pour les parties de territoire en retrait de la rue Principale et des commerces de moyennes surfaces en bordure de la rue Principale;
- Revoir la réglementation de façon à obtenir une superficie minimale de 15 000 m<sup>2</sup> pour les terrains et de 1 200 m<sup>2</sup> pour les bâtiments dans la partie nord-est du territoire couvert par le PPU;
- Revoir le tracé de rues (tronçons de rues à fermer et tronçons de rues à créer) de façon à favoriser le remembrement des immeubles (voir carte 4);
- Prévoir des règles particulières d'intégration architecturale pour les commerces ayant frontage sur la rue Principale ou adjacents au boulevard David-Bouchard et à la route Jean-Lapierre.

(règl. n° 1240-2023 art. 2)





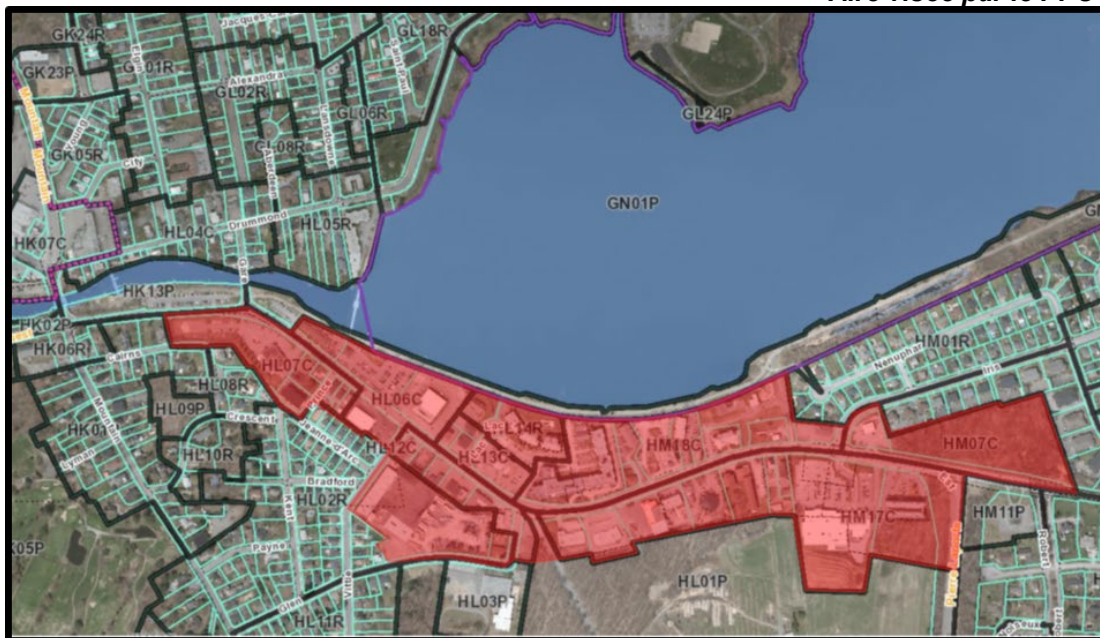
(règl. n° 1041-2021 art. 2)

## LE PPU DU SECTEUR DENISON EST

L'aire commerciale de la rue Denison Est est vouée à de grandes modifications considérant le développement résidentiel du secteur au sud du lac Boivin et du développement des terres Miner. En effet, pour le secteur sud, c'est près de 1 400 logements qui se sont ajoutés au cours des 20 dernières années et il reste encore un potentiel de plus de 2 000 autres. Considérant que le nombre actuel de logements est d'environ 2 600, la population dans le secteur pourrait donc passer de 5 500<sup>1</sup> à 9 600 dans les prochaines années. Comme le seul pôle commercial d'importance est la rue Denison Est avant d'avoir à traverser la rivière, l'attrait pour ce secteur augmentera au cours des prochaines années. C'est dans cette optique qu'il est important de se positionner sur les objectifs pour le secteur.

L'aire visée par le présent PPU est située de part et d'autre de la rue Denison Est, entre la rue de la Gare et le boulevard Pierre-Laporte.

*Aire visée par le PPU*



### Composition et vocation de l'aire visée

L'aire visée est composée d'environ 380 logements et de près de 50 locaux commerciaux. La forte présence de logements s'explique par la présence de la Résidence Soleil qui compte 180 logements, ainsi que de plusieurs immeubles résidentiels près du lac Boivin.

La vocation commerciale est importante malgré la forte présence de bâtiments résidentiels. En effet, nous y retrouvons les services de proximité dont, entre autres, épicerie, pharmacie et restaurants.

Les usages commerciaux recommandés sont les suivants :

- Services d'accommodation
- Commerces de détail
- Services professionnels
- Service d'hôtellerie
- Restaurants
- Services récréatifs

<sup>1</sup> Le nombre de personnes par ménage (logement) à Granby est de 2,1 selon Statistique Canada recensement 2016.

La fonction résidentielle est déjà présente et devrait être conservée. Toutefois, les projets de reconversion devraient viser une plus grande intégration de la vocation commerciale.

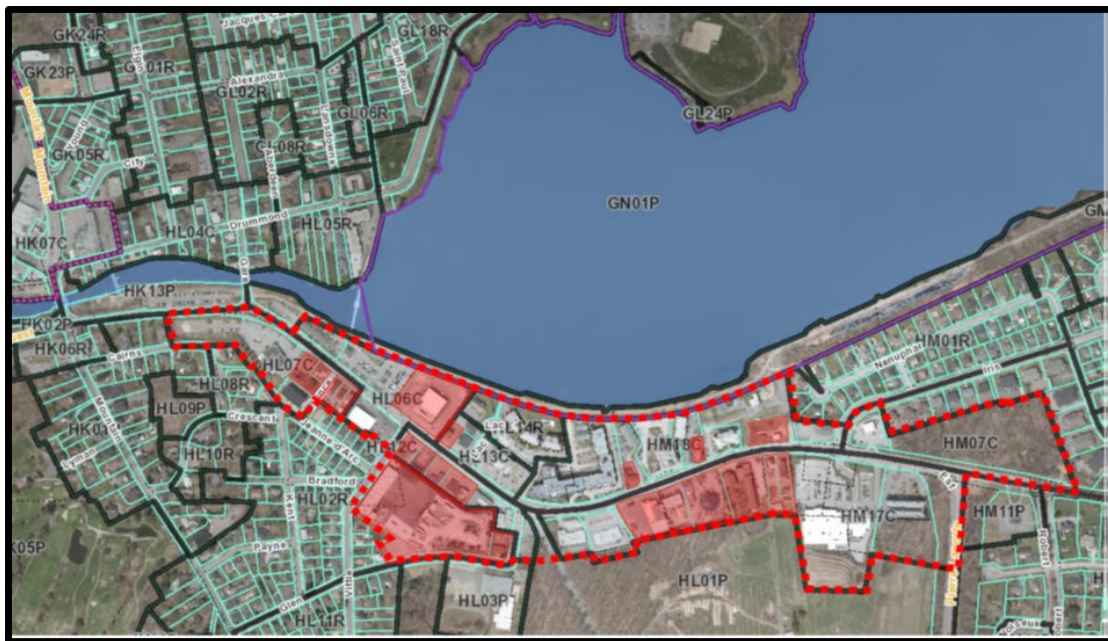
### **Paysage et morphologie du cadre bâti**

Le secteur visé par le présent PPU est situé entre le lac Boivin et le Collège Mont-Sacré-Cœur. Ce secteur urbain est donc situé entre un milieu naturel important et un espace vert important. Cette situation avantageuse au niveau paysager doit être mise de l'avant.

Une étude paysagère fut effectuée en 2019 pour le secteur entourant le lac Boivin. Cette étude recommandait de limiter la hauteur des bâtiments autour du lac afin de conserver la vue vers le Collège Mont-Sacré-Cœur. Une hauteur maximale de 8 m pour la plupart des bâtiments à l'intérieur du présent PPU est recommandée à la suite d'une étude sur les percées visuelles. La limitation de la hauteur des bâtiments vise à préserver la qualité paysagère du Collège Mont-Sacré-Cœur et du lac Boivin. Il est également possible d'autoriser des bâtiments de plus grande hauteur en fonction de l'analyse d'impact sur le paysage.

### **Terrains d'intérêts particuliers**

Dans le secteur visé par le présent PPU, plusieurs terrains ont un grand potentiel de redéveloppement. On retrouve sur ces terrains des bâtiments ou des usages qui ne cadrent pas avec l'image souhaitée pour une entrée de ville. Ces terrains seront à prioriser pour des projets de redéveloppement.



De ces terrains, plusieurs sites doivent faire l'objet d'une attention particulière considérant leurs emplacements et leur potentiel de redéveloppement soit :

- 151, rue Denison Est (Royaume des quilles);
- 15, rue Vittie (Bow plastique) ;
- Autres terrains (98, 106, 112 à 114, 116 à 118, 120 à 122, 160, 168, 173, 174, 176 à 184, 245, 252 à 260, 270, 280, 296 à 302, 297 à 299, 306, rue Denison Est)

## 151, rue Denison Est



La vocation actuelle du site est récréative, plus précisément un salon de quilles. Le fait que ce terrain soit situé entre le lac Boivin et la rue Denison Est, en plus d'être adjacent au stationnement municipal, fait en sorte que c'est un emplacement de choix pour le secteur.

En effet, l'utilisation de ce terrain aura une incidence majeure sur l'apparence et le dynamisme du secteur. Il faut donc prévoir le type d'utilisation qui pourrait être optimal dans le cas d'une reconversion et qui s'inscrirait dans la vision globale d'aménagement de l'aire du présent PPU.

Situé en bordure du lac Boivin, près des principales pistes cyclables de la ville et près du centre-ville, une forte pression est à prévoir pour des projets résidentiels. Le site a une superficie de 8 525 m<sup>2</sup> et le potentiel de logements varie entre 68 et 89 en fonction de la réglementation actuelle et de la proportion des stationnements intérieurs. La pression de développement fait que des projets de développement de plus grande densité peuvent être envisagés, tels que la construction de projet mixte, résidentiel et commercial en hauteur.

Un développement commercial avec des bâtiments de petites superficies et d'une hauteur maximale de 8 mètres pourrait être envisagé afin de faire du site une halte intéressante pour le grand nombre d'utilisateurs de la piste cyclable. Le développement commercial devrait s'articuler autour d'allées piétonnes et d'espaces verts. Un lien de mobilité active serait pertinent sur le site afin de relier la rue Vittie et la piste cyclable.



Toutefois, le site présente un fort potentiel pour l'aménagement d'un parc riverain au lac Boivin. Le terrain est adjacent au stationnement municipal donnant accès à la piste cyclable, lequel est très fréquenté, de même que celui du salon de quilles qui est également utilisé par les usagers de la piste cyclable.

De plus, le développement de ce site devrait marquer l'intention de créer de nouvelles percées visuelles sur le lac Boivin ou de conserver les existantes, et un projet devrait prendre en considération la valeur paysagère du secteur. Avec la création d'un parc riverain, cela pourrait créer une identité propre à cette entrée de ville tout en créant un espace confortable. Cela permettrait de favoriser les échanges entre les usagers et faire de cet espace, non seulement un lieu de rencontre, mais également un lieu emblématique pour la Ville.

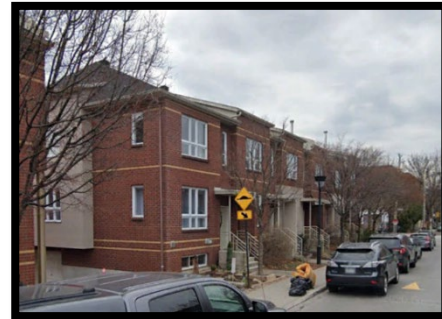
## 15, rue Vittie



Pour la propriété de la Bow plastique, une reconversion vers un usage résidentiel de forte densité est souhaitable. Le terrain est situé près de la rue Denison Est (route 112), du lac Boivin et du centre-ville, ce qui en fait un site intéressant pour une vocation résidentielle. L'autorisation d'usages commerciaux devrait être concentrée sur la rue Denison Est afin d'y renforcer son rôle de pôle commercial du secteur sud de la ville. Les usages commerciaux ne sont donc pas préconisés sur le site.

Les normes actuelles permettraient la construction de 183 logements sur le terrain ayant une superficie de 22 975 m<sup>2</sup>. Un développement comprenant des bâtiments d'un maximum de 2 étages pourrait permettre la construction d'environ 96 logements.

### *Exemples de 2 étages*

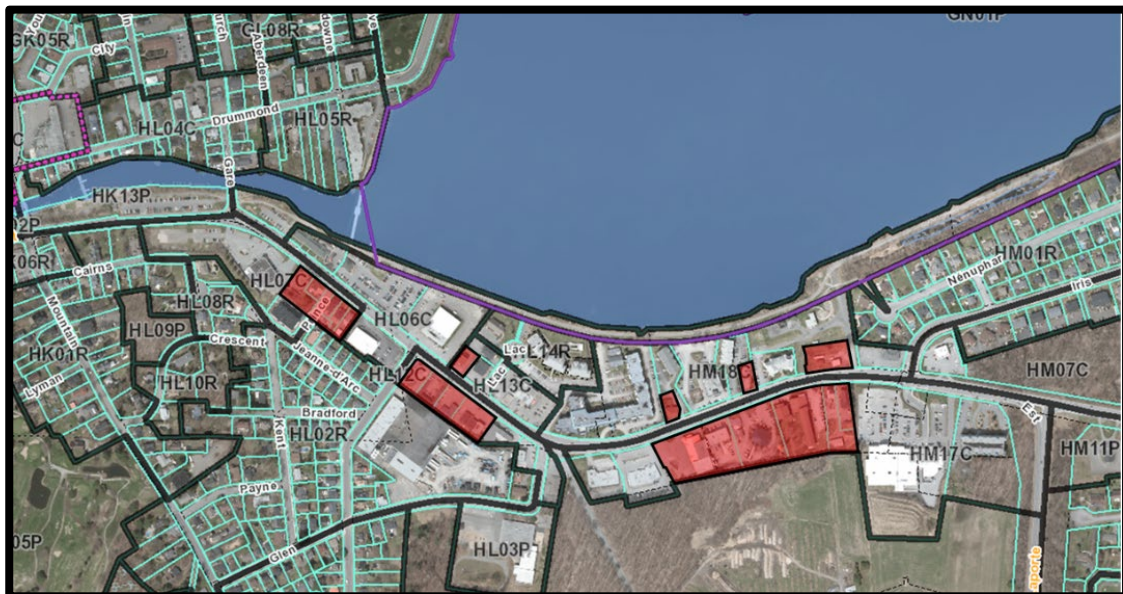




Avec des stationnements entièrement intérieurs, le nombre de logements pourrait être de 241. La densité du site devra être établie en prenant en considération les études de circulation, la composition du secteur ainsi que la présence de l'école primaire. De plus, la densité potentielle du site pourra évoluer en fonction des développements du secteur et des besoins de la Ville.

Un encadrement de l'architecture et de l'aménagement d'un futur projet devra être prévu en incluant le site à l'aire de PIIA-34 du Règlement numéro 0677-2017 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) qui englobe la rue Denison Est, entre la rue de la Gare et le boulevard Pierre-Laporte. La volumétrie des bâtiments devra être prise en considération, car la valeur paysagère du secteur est importante. La hauteur des bâtiments sera établie à un maximum de 8 m et seule une modélisation démontrant l'impact de bâtiments de plus grande hauteur sur le voisinage et le paysage pourrait mener vers un assouplissement.

Autres sites

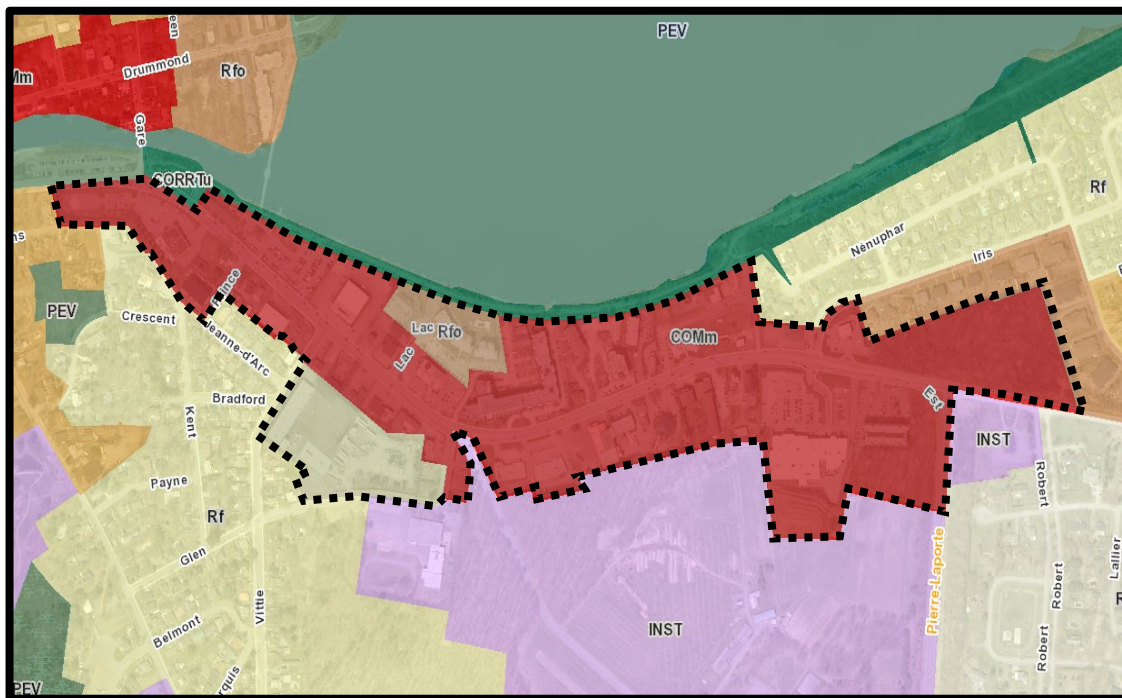


Pour ces propriétés, les usages souhaitables sont résidentiels de forte densité et commerciaux. Une reconversion des immeubles ciblés est souhaitable afin de dynamiser le secteur. Une vocation commerciale devrait être favorisée au rez-de-chaussée, mais pas obligatoire sur l'ensemble du secteur. Un contrôle architectural est important afin que la reconversion des immeubles identifiés permette de rehausser l'image du secteur en mettant de l'avant la valeur paysagère de cette entrée de ville.

## Objectifs d'aménagements

Le PPU Denison Est vise les objectifs suivants :

- Privilégier l'implantation de commerces au rez-de-chaussée en bordure de la rue Denison Est afin de consolider ce pôle commercial;
- Permettre la densification de certains sites afin d'amener plus de résidents;
- Privilégier les projets qui incluent des logements abordables, des logements pour familles ainsi que les projets intergénérationnels;
- Limiter la volumétrie des bâtiments, pour certains secteurs, afin de protéger la valeur paysagère du secteur;
- Assurer un aménagement qui prend en considération et met en valeur la présence du lac Boivin;
- Améliorer la qualité architecturale du secteur.



## Interventions

Afin de mettre en œuvre les objectifs du présent programme particulier d'urbanisme, les interventions suivantes sont exigées :

- Interdire les utilisations du sol incompatibles avec la vocation spécifiquement souhaitée;
- Limiter la hauteur des bâtiments à 8 m pour l'aire de PPU;
- Privilégier l'intégration de logements abordables et de logements pour familles;
- Privilégier les projets intergénérationnels;
- Permettre la démolition de bâtiments dont la vocation ou la volumétrie ne cadre pas avec la vocation souhaitée;
- Prévoir des règles particulières d'intégration architecturale pour les bâtiments;
- Prévoir la création ou la préservation de percées visuelles vers le lac Boivin;
- Revoir les études de circulation du secteur afin d'optimiser l'aménagement du réseau routier du secteur, et ce, en lien avec les nouvelles fonctions projetées. Les études devront

comprendre un volet de sécurité des piétons sur la rue Denison Est et de sécurité autour de l'école primaire Saint-Bernard;

- Permettre, si la situation le requiert, à la Ville d'utiliser son pouvoir d'expropriation afin d'atteindre les objectifs d'aménagement.

(règl. n° 1115-2022 art. 2)



## CHAPITRE 8

### *LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'URBANISME*

Des gestes devront être posés de façon à ce que les orientations et les objectifs exprimés au plan d'urbanisme puissent se traduire de façon concrète sur le terrain. Ces gestes s'établissent comme suit :

#### **POUR CONSOLIDER LA TRAME URBAINE EXISTANTE**

---

Le Règlement de zonage prévoit les usages à caractère urbain strictement dans les limites du périmètre d'urbanisation. Ce même règlement fait en sorte que les amorces domiciliaires situées en milieu rural demeurent strictement confinées dans leur étendue actuelle.

Le PPU Saint-Jude Nord veillera par ailleurs à favoriser la conversion de ce secteur vers un renforcement de la vocation commerciale de grandes surfaces.

Le périmètre d'urbanisation ceinture la trame urbaine de la ville de Granby. Il regroupe les secteurs bâtis et ceux appelés à être bâtis dans un très proche avenir. Le fait de consolider la trame urbaine à l'intérieur de ce périmètre s'inscrit dans un esprit de rationalisation de l'occupation du territoire en termes de coûts.

#### **POUR GÉRER LA CROISSANCE URBAINE EN CONTINUITÉ DU CADRE BÂTI**

---

Le Règlement sur les conditions de délivrance du permis de construction exige la présence des services d'aqueduc et d'égoûts pour la majorité de la superficie comprise dans le périmètre d'urbanisation. En outre, le Règlement portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux fait en sorte que le conseil municipal peut s'assurer que les extensions du cadre bâti se fassent dans le prolongement du cadre bâti existant.

Par ailleurs, il importe d'assurer un équilibre entre l'offre et la demande au chapitre des terrains à construire, tant pour la fonction résidentielle que pour les fonctions commerciale et industrielle. À cet égard, un système de suivi (« monitoring ») est mis en place de façon à pouvoir surveiller l'évolution de la situation au fil des ans. Au besoin, une opération de prolongement du périmètre d'urbanisation sera entreprise en procédant à une demande de modification au schéma d'aménagement de la MRC, suivie d'une demande d'exclusion auprès de la CPTAQ.

#### **POUR RENFORCER LE PÔLE INDUSTRIEL ET LES PÔLES COMMERCIAUX**

---

Sur le plan manufacturier, le Règlement de zonage confine la quasi-totalité des usages industriels à l'intérieur du parc industriel. Quelques zones industrielles sont exceptionnellement prévues à l'extérieur de ce parc, mais les usages autorisés s'inscrivent en complémentarité au parc industriel. Par ailleurs, la Ville de Granby travaille toujours étroitement avec l'organisme Granby industriel chargé de faire la promotion et de la prospection en vue d'attirer de nouvelles entreprises manufacturières sur le territoire.

En ce qui concerne le secteur commercial, le Règlement de zonage ainsi que le Règlement de lotissement veillent à préconiser des usages commerciaux dans une optique de complémentarité entre le centre-ville et le secteur des commerces de grandes surfaces. En outre, la Ville de Granby travaille de concert avec la corporation Commerce et Tourisme Granby chargée de la promotion et du recrutement de nouveaux établissements commerciaux sur le territoire.

## **POUR PRÉSERVER LA FONCTIONNALITÉ DES RÉSEAUX DE TRANSPORT ET EN AUGMENTER SA DIVERSITÉ**

---

La Ville de Granby prévoit se doter prochainement d'un plan directeur de la circulation à l'intérieur duquel la hiérarchisation du réseau routier sera prise en compte. Par ailleurs, le Règlement sur le camionnage sera maintenu de façon à préserver le réseau routier.

En ce qui concerne la mobilité active, le plan prévu à cet effet se matérialisera au fur et à mesure des opérations de réfection des voies de circulation.

Enfin, le système de transport en commun ayant été revu en profondeur en 2013, et basé sur le principe du taxibus, est maintenu.

## **POUR PRÉSERVER LE CARACTÈRE AGRICOLE DU MILIEU RURAL**

---

Le Règlement de zonage fait en sorte que les activités agricoles constituent les usages prioritaires en zone agricole. Ce même règlement a également pour effet de limiter les problèmes de cohabitation entre les usages urbains et agricoles puisqu'il prévoit des zones où les activités agricoles les plus contraignantes en matière de gestion des odeurs sont interdites à proximité du périmètre d'urbanisation.

En outre, le Règlement de lotissement fait en sorte de maintenir une densité d'occupation du sol très faible en milieu rural puisqu'il exige une superficie minimale de 50 000 m<sup>2</sup> (5 ha) pour les terrains.

## **POUR PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL**

---

Le Règlement de zonage prévoit des normes interdisant les ouvrages et les constructions sur les rives des lacs et des cours d'eau ainsi que dans leur littoral. Il interdit par ailleurs de telles constructions et ouvrages dans les milieux humides ainsi que dans les zones inondables de grands courants (récurrence de 20 ans), tout en exigeant des mesures d'immunisation dans les zones inondables de faibles courants (récurrence de 100 ans).

En matière de milieux humides, la Ville de Granby se penchera sur la possibilité de se munir d'un plan de gestion des milieux humides étant donné l'importance que ces milieux ont prise ces dernières années.

Enfin, le Règlement de zonage encadre assez sévèrement les opérations d'abattage d'arbres en milieu rural tout en obligeant la plantation d'un minimum d'arbres sur les terrains en milieu urbain, ceci en vue de maintenir un minimum de couvert forestier.

## **POUR DÉVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE**

---

Le Règlement de zonage reconduit les usages à caractère récréatif et touristique sur tous les sites d'intérêt. Un lien multifonctionnel a par ailleurs été créé en 2015 afin de relier le réseau cyclable régional (L'Estriade, La Montérégiade) au secteur centre-ville. Des interventions dans la même lignée sont envisagées dans le cadre du PPU du secteur Centre-ville.

De plus, afin de favoriser la consolidation et l'optimisation de l'offre hôtelière et de renforcer l'attractivité touristique et économique, il est prévu d'élaborer et mettre en œuvre un programme de revitalisation du secteur hôtelier avec ou sans centre de congrès en accordant une aide financière sous forme de crédit de taxes.

(règl. n° 1341-2024 art. 2.2)

CHAPITRE 9

*ENTRÉE EN VIGUEUR*

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Pascal Bonin, maire

---

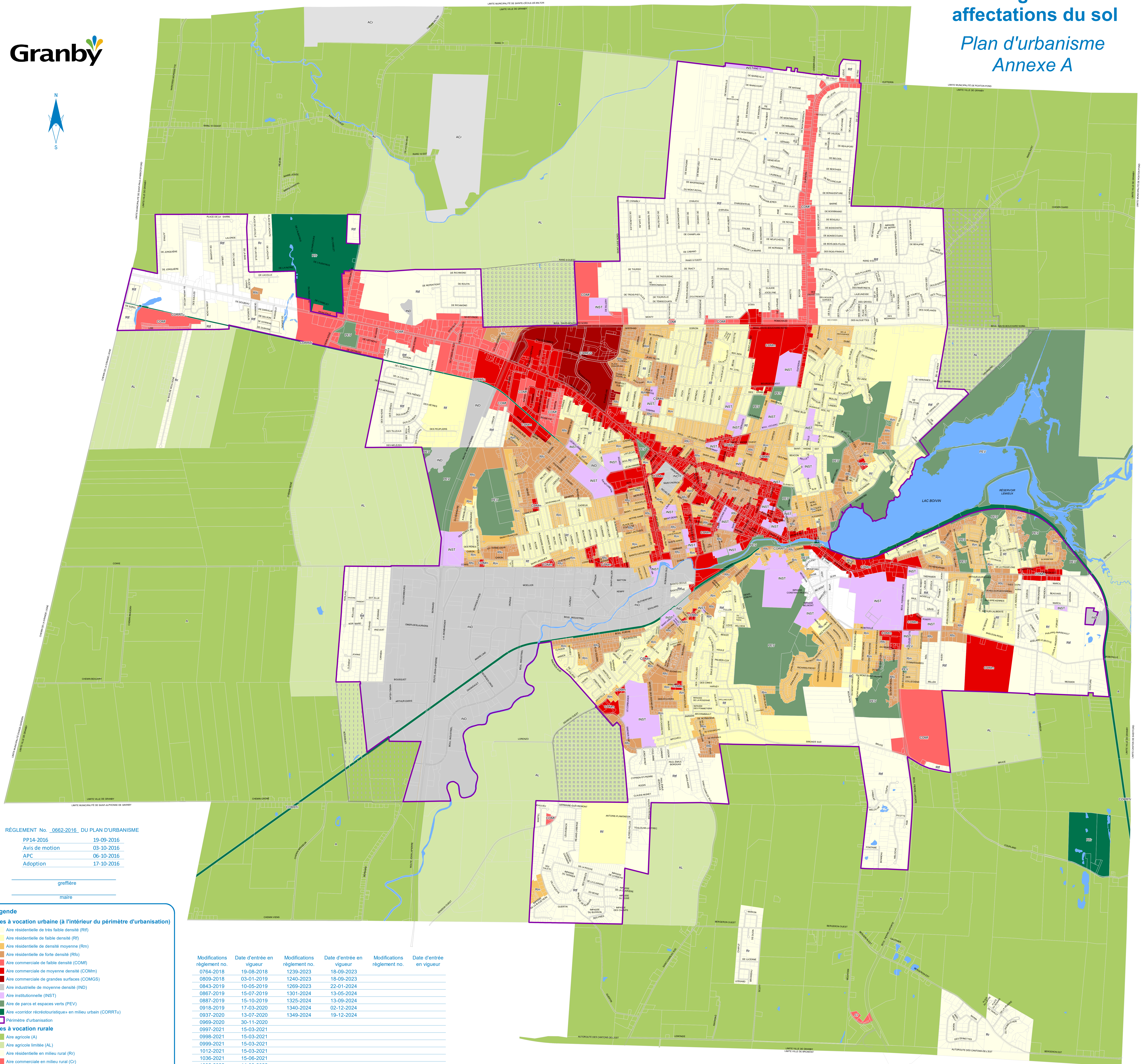
M<sup>e</sup> Catherine Bouchard, directrice des  
Services juridiques et greffière

Signé le 28 octobre 2016.

En vigueur le 20 décembre 2016.

ANNEXE A

*LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL*



RÈGLEMENT No. 0662-2016 DU PLAN D'URBANISME

PP14-2016 19-09-2016  
 Avis de motion 03-10-2016  
 APC 06-10-2016  
 Adoption 17-10-2016

\_\_\_\_\_ greffière  
 \_\_\_\_\_ maire

**Légende**

**Aires à vocation urbaine (à l'intérieur du périmètre d'urbanisation)**

- Aire résidentielle de très faible densité (RtF)
- Aire résidentielle de faible densité (Rf)
- Aire résidentielle de densité moyenne (Rm)
- Aire résidentielle de forte densité (RfO)
- Aire commerciale de faible densité (COMF)
- Aire commerciale de moyenne densité (COMM)
- Aire commerciale de grandes surfaces (COMGS)
- Aire industrielle de moyenne densité (IND)
- Aire institutionnelle (INST)
- Aire de parcs et espaces verts (PEV)
- Aire «corridor récréotouristique» en milieu urbain (CORRTu)
- Périmètre d'urbanisation

**Aires à vocation rurale**

- Aire agricole (A)
- Aire agricole limitée (AL)
- Aire résidentielle en milieu rural (Rr)
- Aire commerciale en milieu rural (Cr)
- Aire récréotouristique en milieu rural (RrT)
- Aire «corridor récréotouristique» en milieu rural (CORRTr)
- Aire d'activités contraignantes en milieu rural (ACr)

**Territoires de changements de vocation anticipés**

- A des fins résidentielles
- A des fins industrielles
- A des fins commerciales de grande surface

Modifications règlement no.	Date d'entrée en vigueur	Modifications règlement no.	Date d'entrée en vigueur	Modifications règlement no.	Date d'entrée en vigueur
0784-2018	19-08-2018	1239-2023	18-09-2023		
0809-2018	03-01-2019	1240-2023	18-09-2023		
0843-2019	10-05-2019	1269-2023	22-01-2024		
0867-2019	15-07-2019	1301-2024	13-05-2024		
0887-2019	15-10-2019	1325-2024	13-09-2024		
0918-2019	17-03-2020	1340-2024	02-12-2024		
0937-2020	13-07-2020	1349-2024	19-12-2024		
0969-2020	30-11-2020				
0997-2021	15-03-2021				
0998-2021	15-03-2021				
0999-2021	15-03-2021				
1012-2021	15-03-2021				
1036-2021	15-06-2021				
1095-2022	14-02-2022				
1105-2022	14-03-2022				
1110-2022	14-03-2022				
1118-2022	14-06-2022				
1138-2022	14-06-2022				

**ÉCHELLE**



\*À l'exception du Centre d'interprétation de la nature du lac Beauport

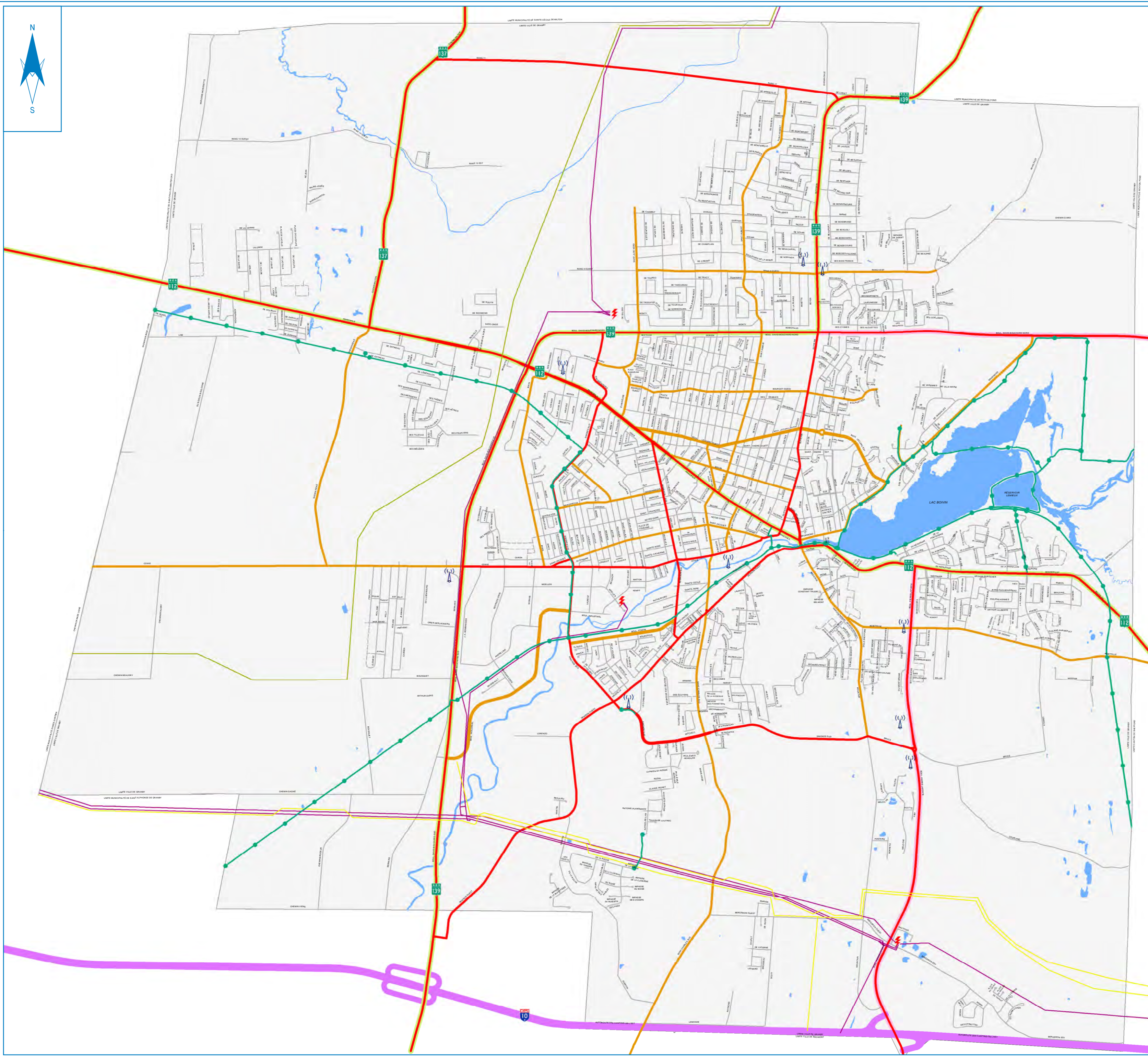
ANNEXE B

*LES PRINCIPAUX RÉSEAUX DE TRANSPORT,  
D'ÉNERGIE ET DE TÉLÉCOMMUNICATION*






# Les principaux réseaux de transport, d'énergie et de télécommunication

## Plan d'urbanisme Annexe B



### Légende





#### Transport routier Ville de Granby

-  Artère
-  Collectrice
-  Locale



#### Transport routier MTQ

-  Réseau autoroutier
-  Réseau national
-  Réseau collecteur

#### Transport d'énergie

-  Gazoduc
-  Ligne 120KV
-  Ligne 735KV
-  Poste électrique

#### Autres réseaux

-  Tour de communication
-  Piste cyclable

Règlement 0662-2016  
17 octobre 2016



#### ÉCHELLE

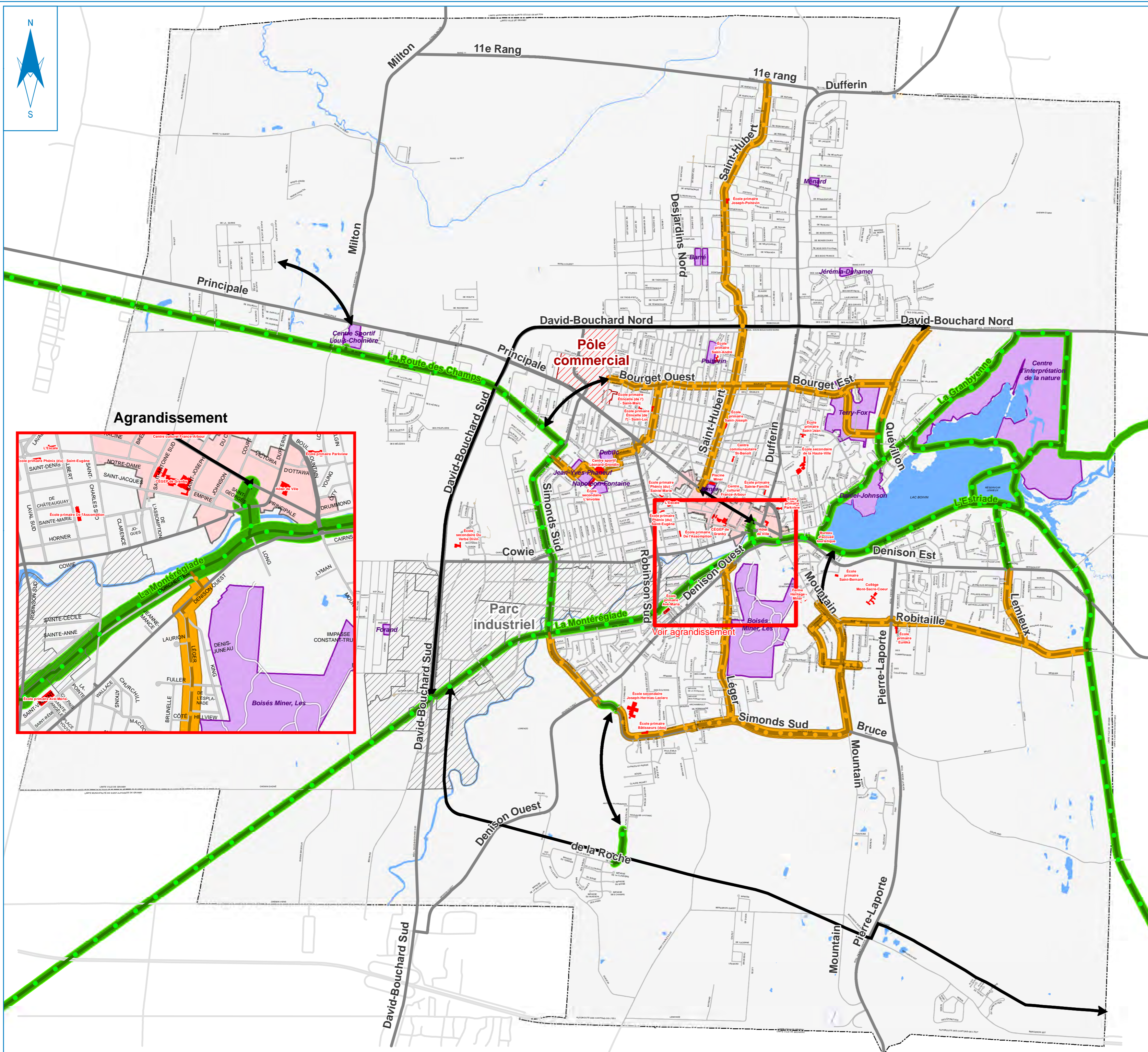


ANNEXE C

*LE PLAN DE MOBILITÉ ACTIVE -  
RÉSEAU CYCLABLE ET MULTIFONCTIONNEL*



# Le plan de mobilité active Réseau cyclable et multifonctionnel Plan d'urbanisme Annexe C



## Légende

### Pistes cyclables

Pistes cyclables / multifonctionnelles

— Réseau existant

— Réseau projeté

↔ Lien à l'étude

### Pôles d'importance

▨ Parc industriel

▨ Pôle commercial

■ Parcs et espaces verts

■ Centre-ville

■ Bâtiments

Règlement 0662-2016  
17 octobre 2016

**Granby** SERVICES TECHNIQUES  
DIVISION GÉOMATIQUE

ÉCHELLE



ANNEXE D

*LES TERRITOIRES D'INTÉRÊTS PARTICULIERS*

# Les territoires d'intérêts particuliers

## Plan d'urbanisme

### Annexe D

#### Légende

-  Périmètre d'urbanisation
- Aires d'intérêt particulier**
-  Corridors récréotouristiques
-  Site concentration d'oiseaux aquatiques
-  Boisé de qualité supérieure
-  Territoire d'intérêt écologique
-  Secteur Centre-Ville
-  Milieu humide
-  Couvert forestier\*

#### Sites d'intérêt particulier

- 1 Zoo Granby et Amazoo
- 2 Parc Terry-Fox
- 3 Parc Victoria
- 4 Centre d'interprétation du Lac Boivin
- 5 Parc Daniel-Johnson
- 6 Golf Miner
- 7 Camping Granby
- 8 Golf Les Cèdres
- 9 Théâtre Palace
- 10 Centre des congrès (Hôtel Castel)
- 11 Golf Granby - St-Paul
- 12 Camping Bonjour
- 13 Camping EstriVal
- 14 Autodrome
- 15 Boisé Miner
- 16 Église Sainte-Famille (catholique)
- 17 United church of Canada
- 18 Église St-Georges (anglicane)
- 19 Église Notre-Dame (catholique)
- 20 Ensemble industriel Cowie
- 21 Cimetière de la rue Cowie et couloir de la rivière Yamaska attenant
- 22 Rivière Yamaska Nord et ces berges

\*À l'exception du territoire qui se trouve à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

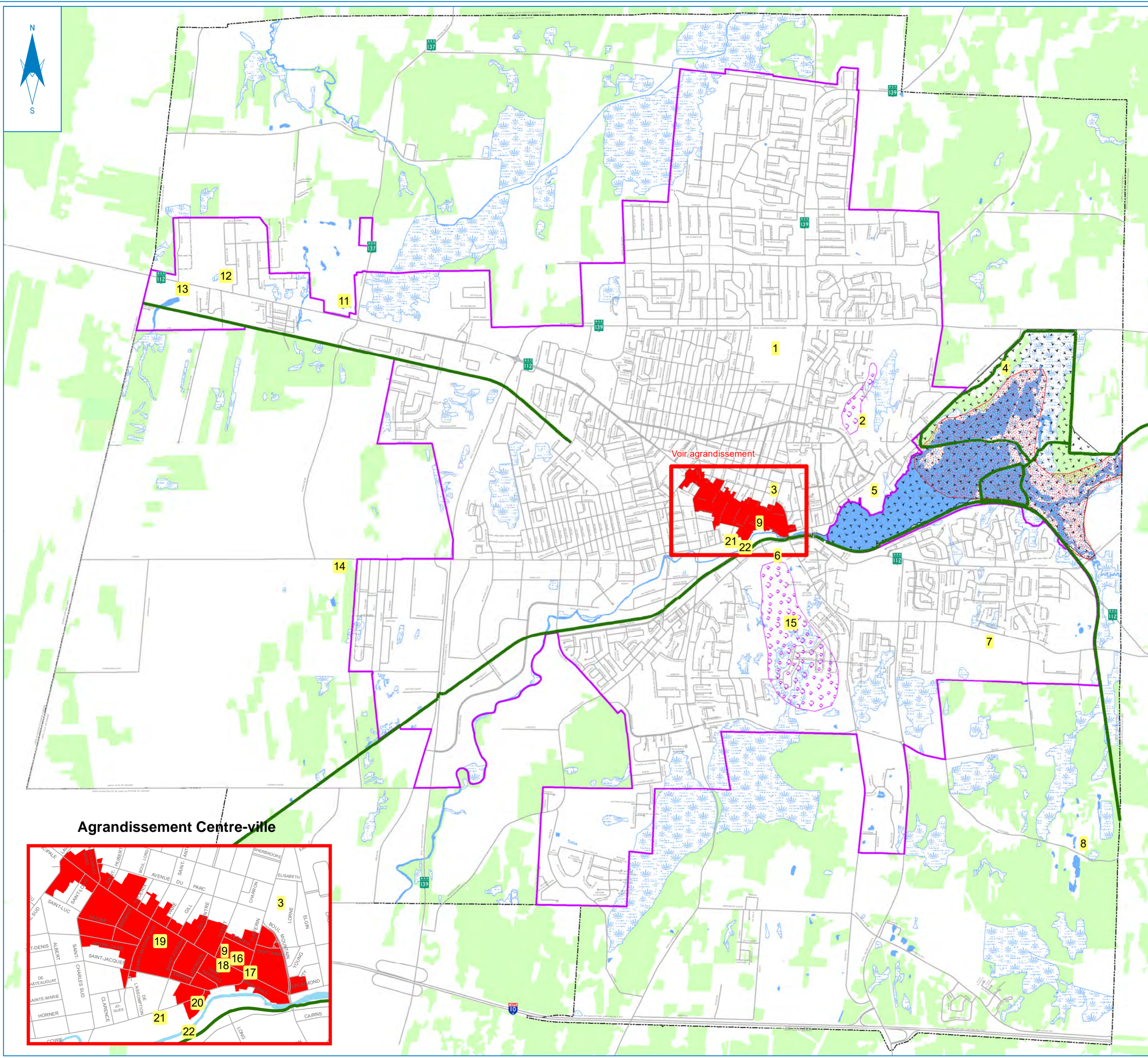
Règlement 0662-2016  
17 octobre 2016

**Granby** SERVICES TECHNIQUES  
DIVISION GÉOMATIQUE

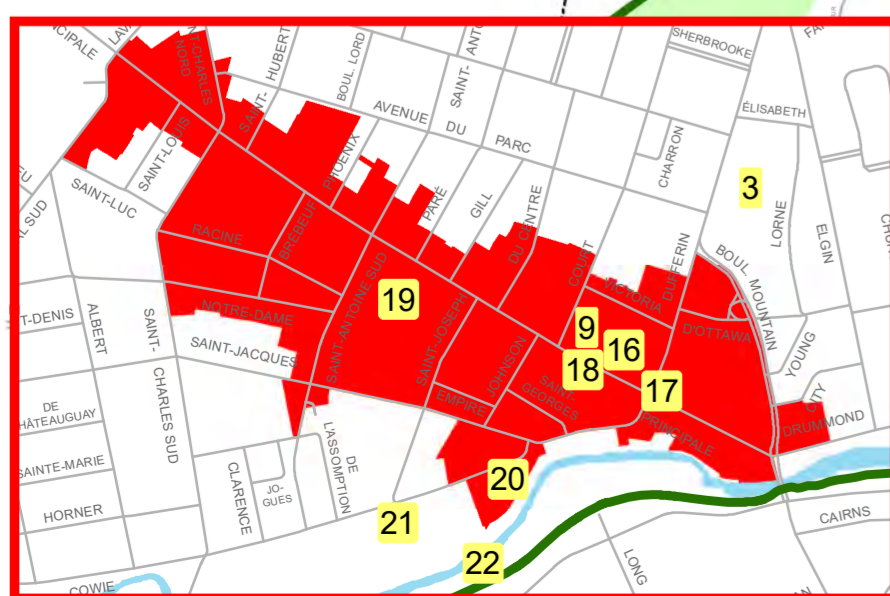
#### ÉCHELLE

0 500 1 000 2 000 Mètres

Auteur : jguerin  
Date de création : 2016-10-18  
Source : Base de données géomatique de la Ville de Granby  
Chemin du document : N:\Documents\ArcMap\Plan\_de\_zonage\Refonte\_2016\Plans\Reglements\29Aout\TerritoiresInterParticulier.mxd



#### Agrandissement Centre-ville



ANNEXE E

*LES TERRITOIRES DE CONTRAINTES*



# Les territoires de contraintes

## Plan d'urbanisme Annexe E

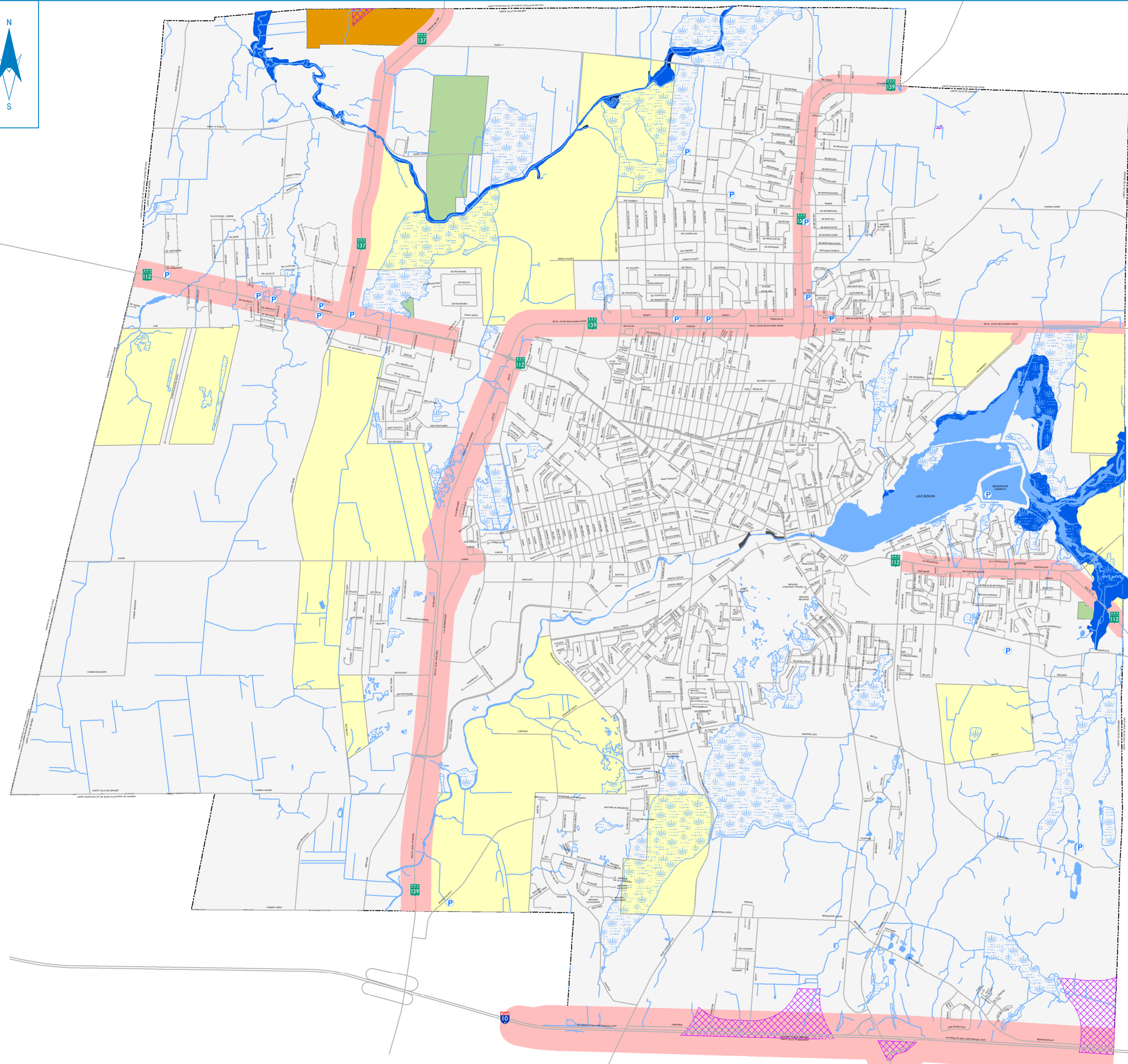
### Légende

-  Prise d'eau potable (plus de 20 personnes)
-  Cours d'eau
-  Milieu humide
-  Étendue d'eau
-  Zone compatible avec l'activité minière
-  Zone inondable 100 ans
-  Zone inondable 20 ans
-  Talus fragile
-  Dépôt de matériaux secs
-  Lieu enfouissement technique
-  Zone agricole activités limitées
-  Zone d'atténuation des impacts sonores (55 db)

Modifications règlement no.	Date d'entrée en vigueur
0662-2016	17-10-2016
1257-2023	27-11-2023

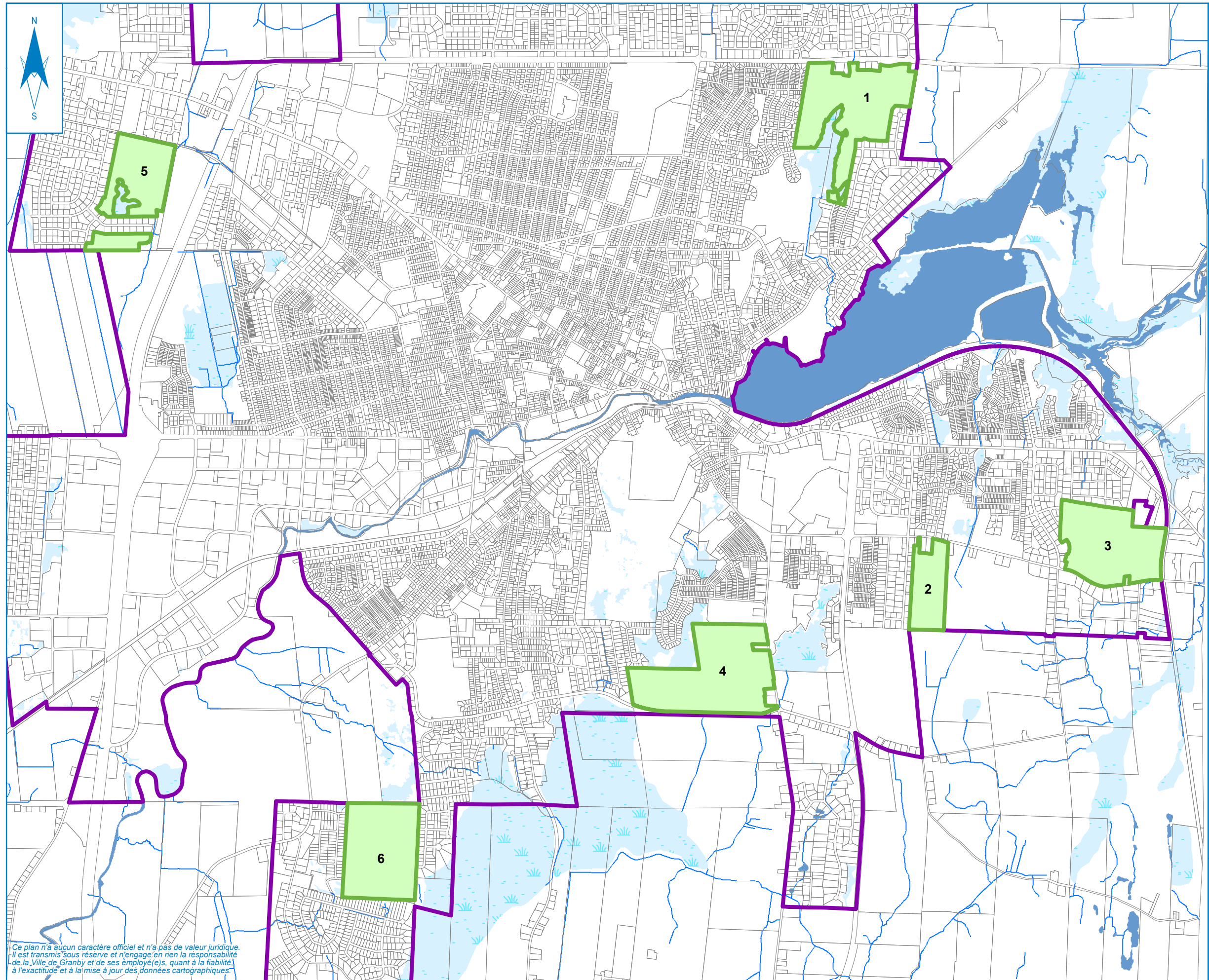


### ÉCHELLE



ANNEXE F

*LES AIRES VISÉES POUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)*



# Les aires visées pour les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)

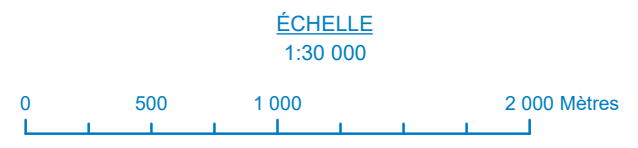
Plan d'urbanisme  
ANNEXE F

## Légende

- Aires de PAE
- Périmètre d'urbanisation

Modifications règlement no.	Date d'entrée en vigueur
1025-2021	15-06-2021
1185-2022	23-01-2023

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



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 employé(e)s, quant à la fiabilité, à l'exactitude et à la mise à jour des données cartographiques.

ANNEXE G

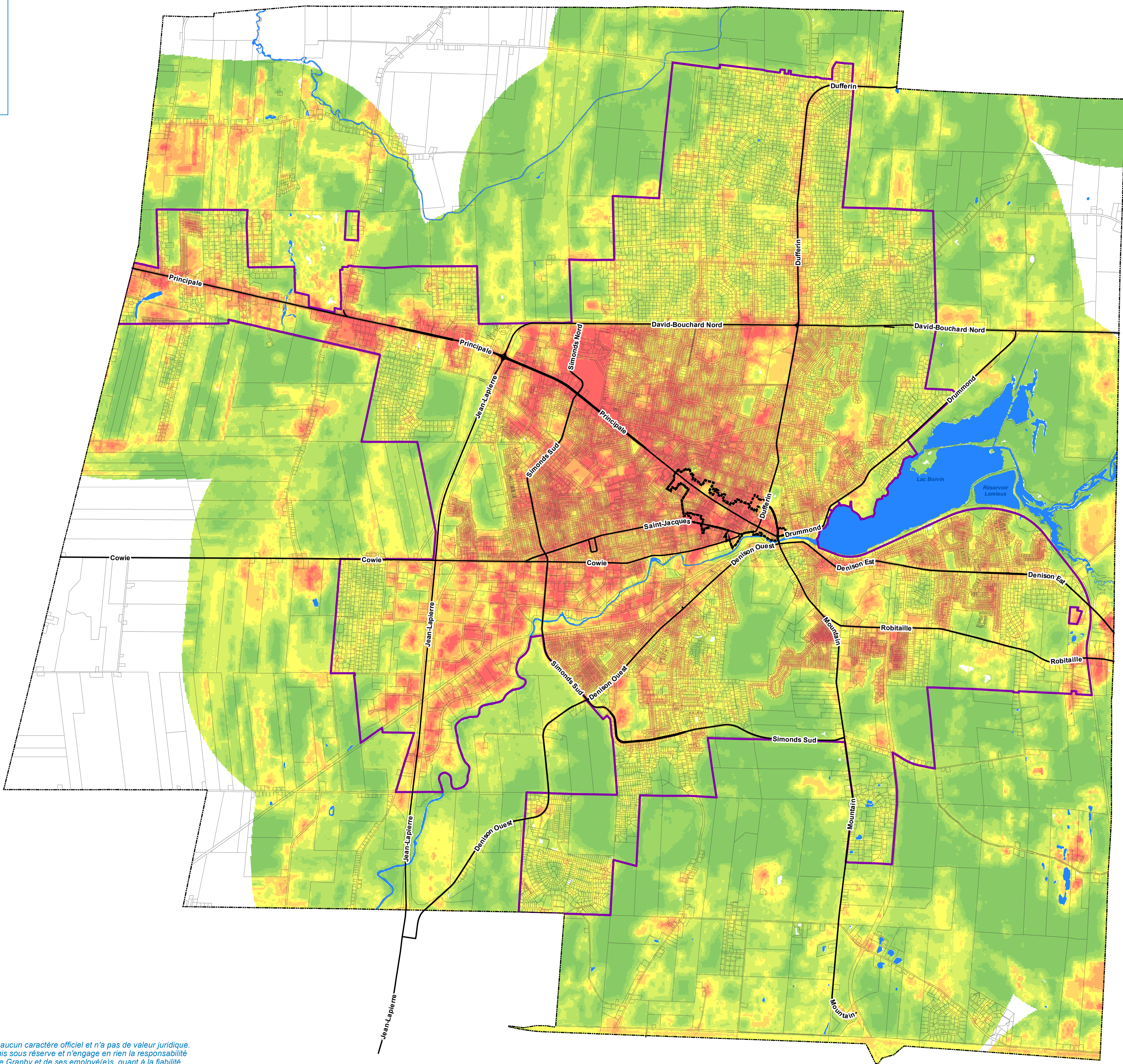
*ÎLOT DE CHALEUR*











# Îlot de chaleur

## Plan d'urbanisme Annexe G



### Légende

-  Périmètre d'urbanisation
-  Secteur centre ville
-  Cadastre
- Îlots de chaleur\*
-  Plus frais
-  Frais
-  Moyen
-  Chaud
-  Très chaud

\*Données 2020 - 2022 : Institut national de santé publique du Québec (INSPQ)

Modifications règlement no.	Date d'entrée en vigueur
1289-2024	19-02-2024



ÉCHELLE  
1:35 000



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 employé(e)s, quant à la fiabilité, à l'exactitude et à la mise à jour des données cartographiques.

Auteur : choudé  
Date de création: 2024-02-27  
Source: Base de données géomatique de la Ville de Granby


ANNEXE H

*ZONES PROPICES AUX DÉVELOPPEMENTS TOURISTIQUES HÔTELIERS*

# Zones propices aux développements touristiques hôteliers

Annexe H

## Légende

 Programme de revitalisation du secteur hôtelier

Modifications règlement no. 1341-2024 Date d'entrée en vigueur 02-12-2024

Règlement 0662-2016

**Granby** SERVICES TECHNIQUES DIVISION GÉOMATIQUE

ÉCHELLE

0 155 310 620 Mètres

Auteur : choudé  
 Date de création : 2024-12-11  
 Source : Base de données géomatique de la Ville de Granby  
 Chemin de document : N:\7000\_GestionTerritoire\7100\_ZonageUrbanisme\7110\_ReglementsMunicipaux\7111\_PlanUrbanisme\MXD\_Actif\AnnexeH\_ZonePro



## RÈGLEMENT NUMÉRO 0662-2016 DE PLAN D'URBANISME

## LISTE DES MODIFICATIONS

N° de règlement	Objet	Date d'adoption	Entrée en vigueur
0662-2016	Règlement de plan d'urbanisme	16 10 17	16 12 20 (CC) 16 12 31 (AP)
0714-2017	art. 2 et 3 – modifier les articles intitulés « Aire commerciale de grandes surfaces (COMGS) » et « Le PPU du secteur Saint-Jude Nord » de façon à revoir le PPU du secteur Saint-Jude Nord	17 09 05	17 09 19 (CC) 17 09 23 (AP)
0764-2018	art. 2 et 3 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire commerciale de moyenne densité « COMm » et l'aire résidentielle de forte densité « Rfo » (secteur des Faubourgs du Séminaire)	18 06 04	18 09 19 (CC) 18 09 22 (AP)
0809-2018	art. 2 – modifier l'article « Aire à vocation urbaine (à l'intérieur du périmètre d'urbanisation) » de façon à clarifier certaines aires à vocation urbaine art. 3 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire commerciale de moyenne densité « COMm » (secteur au coin des rues Boivin et Paré) art. 4 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire résidentielle de forte densité « Rfo » (secteur de la rue de Bretagne) art. 5 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire commerciale de moyenne densité « COMm » et l'aire résidentielle de forte densité « Rfo » (secteur au coin des rues Simonds Sud et Denison Ouest) art. 6 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire résidentielle de très faible densité « Rtf » (secteur de la rue Rainville)	18 12 03	19 01 03 (CC) 19 01 12 (AP)
0843-2019	art. 2 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire résidentielle de densité moyenne « Rm » (secteur de la rue Casavant) art. 3 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire commerciale de faible densité « COMf » (secteur au coin du 11 <sup>e</sup> Rang et de la rue Dufferin) art. 4 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à créer l'aire de parcs et espaces verts « PEV » (secteur des Faubourgs du Séminaire) art. 5 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire résidentielle de forte densité « Rtf » (secteur de la rue Robitaille)	19 05 06	19 05 10 (CC) 19 05 18 (AP)
0867-2019	art. 2 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire institutionnelle « INST » (secteur de la rue des Écoliers) art. 3 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire commerciale de moyenne densité « COMm » (secteur de la rue Saint-Jacques, près de la rue Principale)	19 07 02	19 07 15 (CC) 19 07 20 (AP)
0887-2019	art. 2 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire institutionnelle « INST » (secteur des rues Saint-Hubert et Laurier) art. 3 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire commerciale de moyenne densité « COMm » (secteur au coin des rues Denison Ouest et Saint-Charles Sud)	19 09 23	19 10 15 (CC) 19 10 19 (AP)

N° de règlement	Objet	Date d'adoption	Entrée en vigueur
0918-2020	art. 2 - modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire commerciale de moyenne densité « COMm » (secteur au coin de la rue Robinson Nord et du boulevard Leclerc Ouest)	20 03 02	20 03 17 (CC) 20 03 28 (AP)
0937-2020	art. 2 - modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire résidentielle de forte densité « Rfo » (secteur rue Saint-Charles Sud entre la rue Winchester et la montée des Seigneurs)	20 06 15	20 07 13 (CC) 20 07 18 (AP)
0940-2020	art. 2 – modifier le chapitre 4 intitulé « Les grandes affectations du sol et leur densité d'occupation » de façon à augmenter la densité d'une partie de l'aire agricole « A »	20 06 15	20 07 13 (CC) 20 07 18 (AP)
0961-2020	art. 2 - modifier le chapitre 4 intitulé « Les grandes affectations du sol et leur densité d'occupation » de façon à réduire la densité exigée et à interdire les nouvelles rues et les projets d'ensemble pour une partie de l'aire agricole « A » (aussi modifié par le régl. n° 0940-2020)	20 09 21	20 10 20 (CC) 20 10 24 (AP)
0969-2020	art. 2 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire résidentielle de forte densité « Rfo » (secteur au coin des rues Lindor et Irwin) art 3 – modifier le chapitre 4 intitulé « Les grandes affectations du sol et leur densité d'occupation » de façon à revoir la densité possible dans l'aire commerciale de moyenne densité	20 11 02	20 11 30 (CC) 20 12 05 (AP)
0997-2021	art. 2 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire résidentielle de forte densité « Rfo » (secteur au sud de la rue Valmore-Boisseau)	21 02 15	21 03 15 (CC) 21 03 20 (AP)
0998-2021	art. 2 – modifier le chapitre 4 intitulé « Les grandes affectations du sol et leur densité d'occupation » de façon à revoir les usages autorisés dans l'aire industrielle de moyenne densité (IND) art. 3 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire résidentielle de forte densité « Rfo » et de l'aire résidentielle de faible densité « Rf » (secteur au sud-ouest de l'intersection des rues Lindor et Irwin)	21 02 15	21 03 15 (CC) 21 03 20 (AP)
0999-2021	art. 2 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire institutionnelle « INST » (secteur de la rue Court entre les rues Sherbrooke et Boivin)	21 02 15	21 03 15 (CC) 21 03 20 (AP)
1012-2021	art. 2 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire commerciale de faible densité « COMf » (secteur de la rue Dufferin au nord du parc Leggett)	21 03 01	21 03 15 (CC) 21 03 20 (AP)
1026-2021	art. 2 – modifier le chapitre 4 intitulé « Les grandes affectations du sol et leur densité d'occupation » de façon à inclure les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) art. 3 – ajouter l'annexe F intitulée « Les aires visées pour les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) »	21 05 03	21 06 15 (CC) 21 06 19 (AP)
1036-2021	art. 2 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire résidentielle de très faible densité « Rtf » (secteur au sud de la rue Robitaille, à l'intersection de la rue Avery) art. 3 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à créer une aire commerciale de moyenne densité « COMm » (secteur au coin de la rue Robitaille et du boulevard Pierre-Laporte)	21 05 17	21 06 15 (CC) 21 06 19 (AP)
1041-2021	art. 2 – modifier l'article intitulé « Le PPU du Secteur Saint-Jude Nord » de façon à revoir la localisation et les critères du PPU Saint-Jude Nord (aussi modifié par le régl. n° 0714-2017)	21 06 07	21 07 19 (CC) 21 07 24 (AP)
1095-2022	art. 2 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire résidentielle de très faible densité « Rtf », de l'aire institutionnelle « INST » et de l'aire agricole « A » (secteur au nord du 11 <sup>e</sup> Rang et à l'ouest de la rue Dufferin)	22 01 24	22 02 14 (CC) 22 02 19 (AP)

N° de règlement	Objet	Date d'adoption	Entrée en vigueur
1095-2022 (suite)	<p>art. 3 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire résidentielle de très faible densité « Rtf » et de l'aire résidentielle en milieu rural « Rr » (secteur au nord de la rue Principale, entre les rues Jutras et de Lachute)</p> <p>art. 4 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire résidentielle de très faible densité « Rtf » et de l'aire agricole limitée « AL » (secteur au sud du boulevard David-Bouchard Nord et au nord-ouest de la rue Drummond)</p> <p>art. 5 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire agricole limitée « AL », de l'aire résidentielle de forte densité « Rfo » et de l'aire institutionnelle « INST » (secteur au nord de la rue Cowie et de part et d'autre de la route Jean-Lapierre)</p> <p>art. 6 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire agricole « A » et de l'aire résidentielle de très faible densité « Rtf » (secteur au sud de la rue Robitaille et à l'ouest de la piste cyclable l'Estriade)</p> <p>art. 7 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire agricole limitée « AL » et de l'aire résidentielle de très faible densité « Rtf » (secteur entre les rues Saint-Charles Sud et Denison Est, au nord de la rue Bergeron Ouest)</p>	22 01 24	22 02 14 (CC) 22 02 19 (AP)
1105-2022	art. 2 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire résidentielle de forte densité « Rfo » à même une partie de l'aire résidentielle de densité moyenne « Rm » (secteur au sud de la rue Lindor, à l'intersection avec la rue Irwin)	22 02 07	22 03 14 (CC) 22 03 19 (AP)
1110-2022	art. 2 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire commerciale de moyenne densité « COMm » afin d'y inclure l'aire industrielle de moyenne densité « IND » (secteur au sud de la rue Léon-Harmel, entre les rues Saint-Urbain et Picard)	22 02 21	22 03 14 (CC) 22 03 19 (AP)
1115-2022	art. 2 – modifier le chapitre 7 intitulé « Les plans particuliers d'urbanisme » de façon à inclure le PPU du secteur Denison Est	22 03 21	22 04 19 (CC) 22 04 23 (AP)
1118-2022	art. 2 - modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire résidentielle de forte densité « Rfo », de l'aire industrielle de moyenne densité « IND » et de l'aire de parcs et espaces verts « PEV » (secteur au sud de la rue Principale et à l'ouest de la route Jean-Lapierre)	22 05 02	22 06 14 (CC) 22 06 18 (AP)
1138-2022	art. 2 - modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire commerciale de faible densité « COMf » à même une partie de l'aire résidentielle de très faible densité « Rtf » (secteur à l'intersection du 11 <sup>e</sup> Rang et de la rue Dufferin et secteur à l'intersection du boulevard David-Bouchard Nord et de le rue Dufferin)	22 05 16	22 06 14 (CC) 22 06 18 (AP)
1185-2022	art. 2 – modifier au chapitre 7 intitulé « Les plans particuliers d'urbanisme », la section du PPU Saint-Jude Nord art. 3 – ajouter l'aire de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) 6 sur l'annexe F	22 12 19	23 01 23 (CC) 23 01 28 (AP)
1239-2023	art. 2 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire résidentielle de forte densité « Rfo » à même une partie de l'aire institutionnelle « INST » (secteur au sud de l'avenue du Parc, au nord de la rue Principale et à l'est de la rue Saint-Hubert) art. 3 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire résidentielle de faible densité « Rf » et de l'aire résidentielle de densité moyenne « Rm » (secteur au nord-ouest de l'intersection des rues Mountain et Payne)	23 08 21	23 09 18 (CC) 23 09 23 (AP)

N° de règlement	Objet	Date d'adoption	Entrée en vigueur
1239-2023 (suite)	<p>art. 4 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire résidentielle de très faible densité « Rtf », de l'aire résidentielle de forte densité « Rfo » et de l'aire commerciale de faible densité « COMf » (secteur au nord de la rue Principale et en face de la rue Desmarais)</p> <p>art. 5 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire résidentielle de forte densité « Rfo » à même une partie de l'aire résidentielle de densité moyenne « Rm » (secteur au sud de la rue Simonds Sud et à l'ouest de la rue de Bretagne)</p>	23 08 21	23 09 18 (CC) 23 09 23 (AP)
1240-2023	<p>art. 2 – modifier le chapitre 7 intitulé « Les plans particuliers d'urbanisme » de façon à préciser les dispositions applicables au PPU Saint-Jude Nord (aussi modifié par le régl. n°1185-2022)</p> <p>art. 3 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire résidentielle de forte densité « Rfo » à même une partie de l'aire commerciale de forte densité « COMf » (secteur à l'ouest du boulevard David-Bouchard Nord)</p>	23 08 21	23 09 18 (CC) 23 09 23 (AP)
1257-2023	art. 2 – modifier le chapitre 6 intitulé « Les territoires particuliers » et l'annexe E intitulée « Les territoires de contrainte » de façon à inclure les territoires incompatibles avec l'activité minière	23 10 23	23 11 27 (CC) 23 12 02 (AP)
1269-2023	art. 2 - modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à agrandir l'aire résidentielle de densité moyenne « Rm » à même une partie de l'aire résidentielle de faible densité « Rf » (secteur à l'intersection des rues Robitaille et d'Old Shefford)	23 12 04	24 01 22 (CC) 24 01 26 (AP)
1289-2024	art. 2 – modifier le chapitre 6 intitulé « Les territoires particuliers » et ajouter l'annexe G intitulée « Îlot de chaleur » de façon à inclure l'identification des îlots de chaleur	24 01 22	24 02 19 (CC) 24 02 23 (AP)
1301-2024	art. 2 - modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire résidentielle de densité moyenne « Rm » et de l'aire résidentielle de faible densité « Rf » (secteur à l'intersection des rues Atkins et Churchill)	24 04 08	24 05 13 (CC) 24 05 17 (AP)
1325-2024	art. 2 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire résidentielle de faible densité « Rf », de l'aire résidentielle de densité moyenne « Rm » et de l'aire résidentielle de forte densité « Rfo » (secteur au nord des rues du Séminaire et Georges-Cros)	24 08 26	24 09 13 (CC) 24 09 20 (AP)
1340-2024	<p>art. 2 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire résidentielle de densité moyenne « Rm » et de l'aire commerciale de moyenne densité « COMm » (secteur à l'intersection de la rue Dufferin et du boulevard Mountain)</p> <p>art. 3 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire commerciale de faible densité « COMf » et de l'aire commerciale de moyenne densité « COMm » (secteur à l'intersection de la rue Principale et de la route Jean-Lapierre)</p> <p>art. 4 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire résidentielle de forte densité « Rfo » et de l'aire industrielle de moyenne densité « IND » (secteur à l'intersection de la route Jean-Lapierre et de la piste cyclable « La route des champs »)</p>	24 11 04	24 12 02 (CC) 24 12 06 (AP)
1341-2024	art. 2 – modifier le chapitre 3 intitulé « Les grandes orientations d'aménagement », le chapitre 8 intitulé « La mise en œuvre du plan d'urbanisme » et ajouter l'annexe H intitulée « Zones propices aux développements touristiques hôteliers » de façon à revitaliser la fonction à vocation hôtelière	24 11 04	24 12 02 (CC) 24 12 06 (AP)

1349-2024	art. 2 – modifier le chapitre 7 et modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire commerciale de grande surface « COMGS » et de l'aire commerciale de moyenne densité « COMm » (secteur à l'ouest de la route Jean-Lapierre et du boulevard David-Bouchard) art. 3 – modifier l'annexe A intitulée « Les grandes affectations du sol » de façon à ajuster les limites de l'aire résidentielle de faible densité « Rf » et de l'aire résidentielle de forte densité « Rfo » (secteur à l'intersection des rues Denison Est et du Lys-Blanc)	24 12 02	24 12 19 (CC) 25 01 17 (AP)
-----------	---	----------	--------------------------------

(CC) : Certificat de conformité au schéma d'aménagement de la M.R.C.

(AP) : Avis de promulgation.

Révisé le 20 janvier 2025.