

The background of the entire page is a photograph of a long, straight, paved path that stretches into the distance. The path is flanked on both sides by tall, slender trees with green foliage, creating a canopy effect. Black lampposts are spaced evenly along the path. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day. The entire image is framed by a thick blue border.

RÈGLEMENT N° 0662-2016

DE PLAN D'URBANISME

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>
CHAPITRE 1	1-1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1-1
Titre	1-1
Territoire assujéti	1-1
Remplacement des règlements antérieurs	1-1
CHAPITRE 2	2-1
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
CHAPITRE 3	3-1
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
CHAPITRE 4	4-1
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

CHAPITRE 5	5-1
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
CHAPITRE 6	6-1
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	6-2
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 milieux naturels boisés	6-2
Les zones agricoles limitées	6-2
Les zones d'atténuation des impacts sonores	6-3
Le lieu d'enfouissement technique	6-3
Le dépôt de matériaux secs	6-3
Les territoires incompatibles à l'activité minière	6-3
Les îlots de chaleur	6-3
CHAPITRE 7	7-1
LES PLANS PARTICULIERS D'URBANISME (PPU)	7-1
Le PPU du secteur Centre-ville	7-1
Le PPU du secteur Saint-Jude Nord	7-1
Le PPU du secteur Denison Est	7-4
CHAPITRE 8	8-1
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
CHAPITRE 9	9-1
ENTRÉE EN VIGUEUR	9-1
ANNEXE A	A-1
LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL	A-1
Les grandes affectations du sol	A-2
ANNEXE B	B-1
LES PRINCIPAUX RÉSEAUX DE TRANSPORT, D'ÉNERGIE ET DE TÉLÉCOMMUNICATION	B-1
Les principaux réseaux de transport, d'énergie et de télécommunication	B-2

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

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.

REMPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

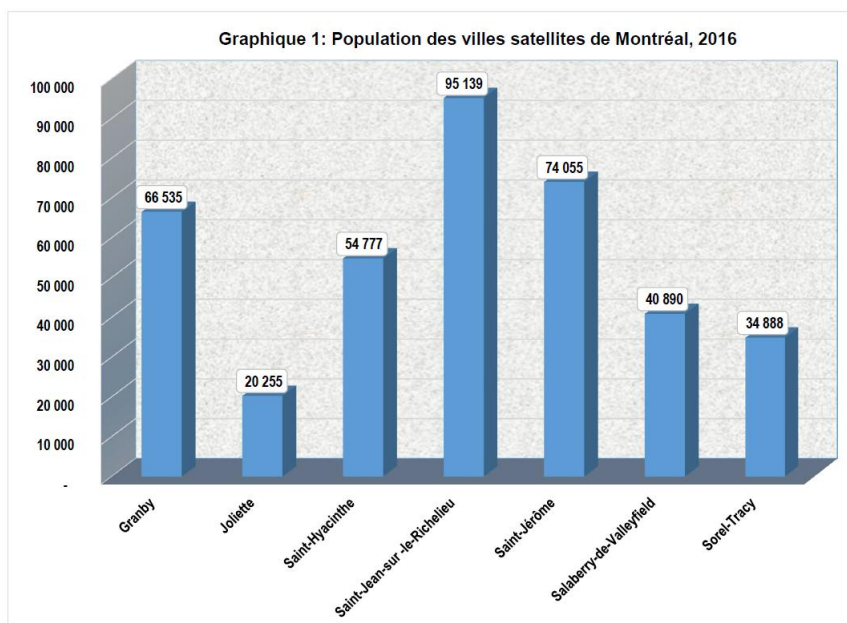
Le présent règlement remplace les dispositions du règlement n° 0121-2008 et ses amendements du territoire de la ville de Granby.

CHAPITRE 2

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^e 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 ²)	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%
TOTAL	155.6	100.0%

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^e 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%
TOTAL	6 671 729 998 \$	100.0%

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).

TABEAU 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%
TOTAL	76 746 \$	154 550 \$	77 804	101.4%

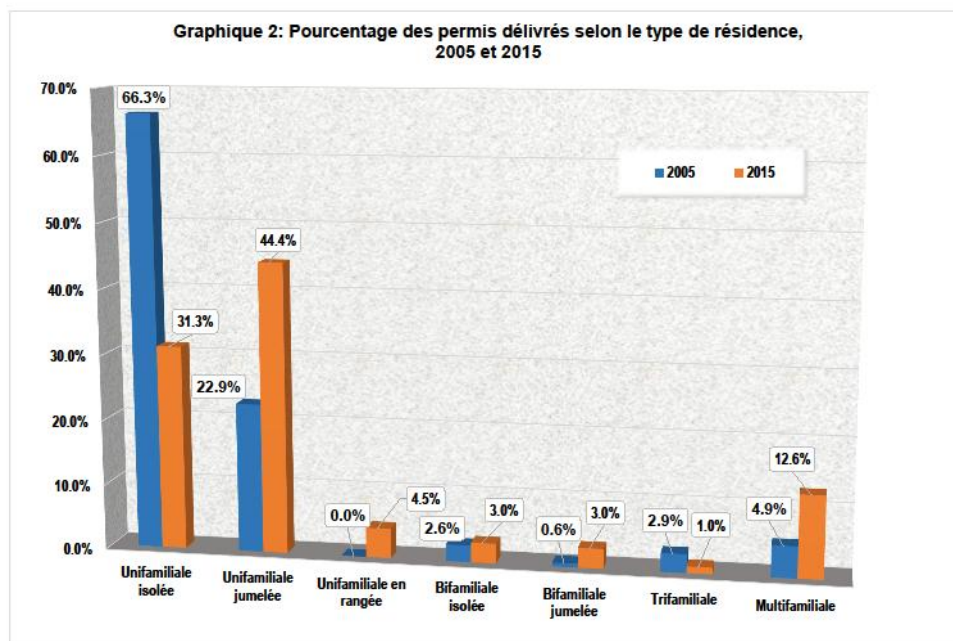
Source: Rôles d'évaluation

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.

CHAPITRE 3

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)

CHAPITRE 4

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 RÉSIDENTIELLE DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ (Rt)

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 RÉSIDENTIELLE DE FAIBLE DENSITÉ (Rf)

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 RÉSIDENTIELLE DE DENSITÉ MOYENNE (Rm)

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 m² sur des terrains d'au moins 15 000 m²), 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 (CORRT_u)

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 décrite 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'Estrade, 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 RÉSIDENTIELLE 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 Vénérerie, 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^e 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.

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

Types d'affectation du sol	Superficie (ha)	Pourcentage
Aires à vocation urbaine		
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%
Sous-total	5 891	37.8%
Aires à vocation rurale		
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%
sous-total	9 678	62.2%
TOTAL	15 569	100.0%

* 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^e 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)

CHAPITRE 5

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.

CHAPITRE 6

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 des milieux naturels important à protéger. Sont retenus à cet effet :

- Le lac Boivin et le Centre d'interprétation de la nature 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 milieux humides, dont le marais en amont du lac Boivin, les tourbières Mawcook et Saint-Charles;
- Les cours d'eau et leurs rives;
- Le couvert forestier en zone agricole, ainsi que les milieux naturels boisés visés par le Plan de conservation des milieux naturels (2025);
- Les corridors écologiques.

(règl. n° 1413-2025 art. 2.1)

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. Attraites 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 MILIEUX NATURELS BOISES

Les milieux naturels boisés constituent à la fois des territoires de contraintes et des territoires d'intérêts particuliers. Compte tenu de leur importance écologique, de leur richesse en biodiversité et des menaces qui les affectent, il est essentiel d'encadrer les interventions humaines à l'intérieur de ces milieux pour assurer leur conservation.

(règl. n° 1413-2025 art. 2.2)

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^e 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)

CHAPITRE 7

LES PLANS PARTICULIERS D'URBANISME (PPU)

LE PPU DU SECTEUR CENTRE-VILLE

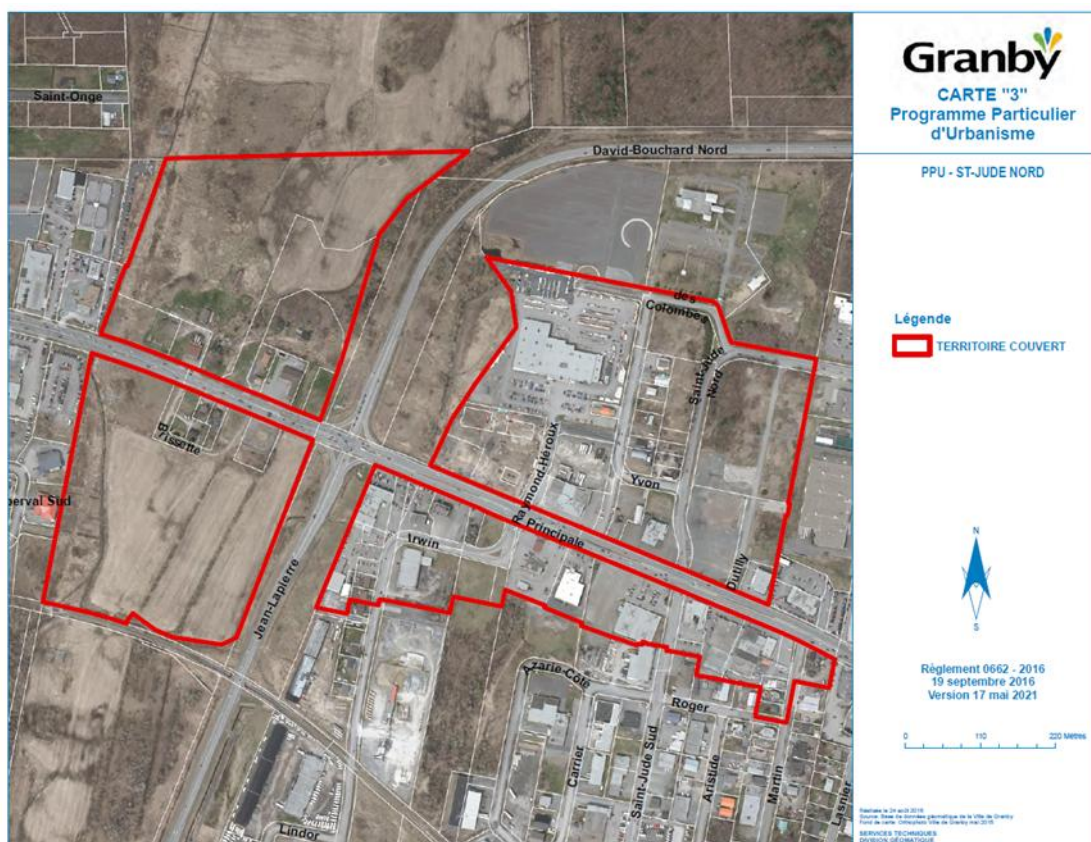
Le PPU du secteur centre-ville est présenté à l'annexe I intitulée « Plan particulier d'urbanisme Centre-ville » du présent règlement.

(règl. n° 1364-2025 art. 2)

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 :

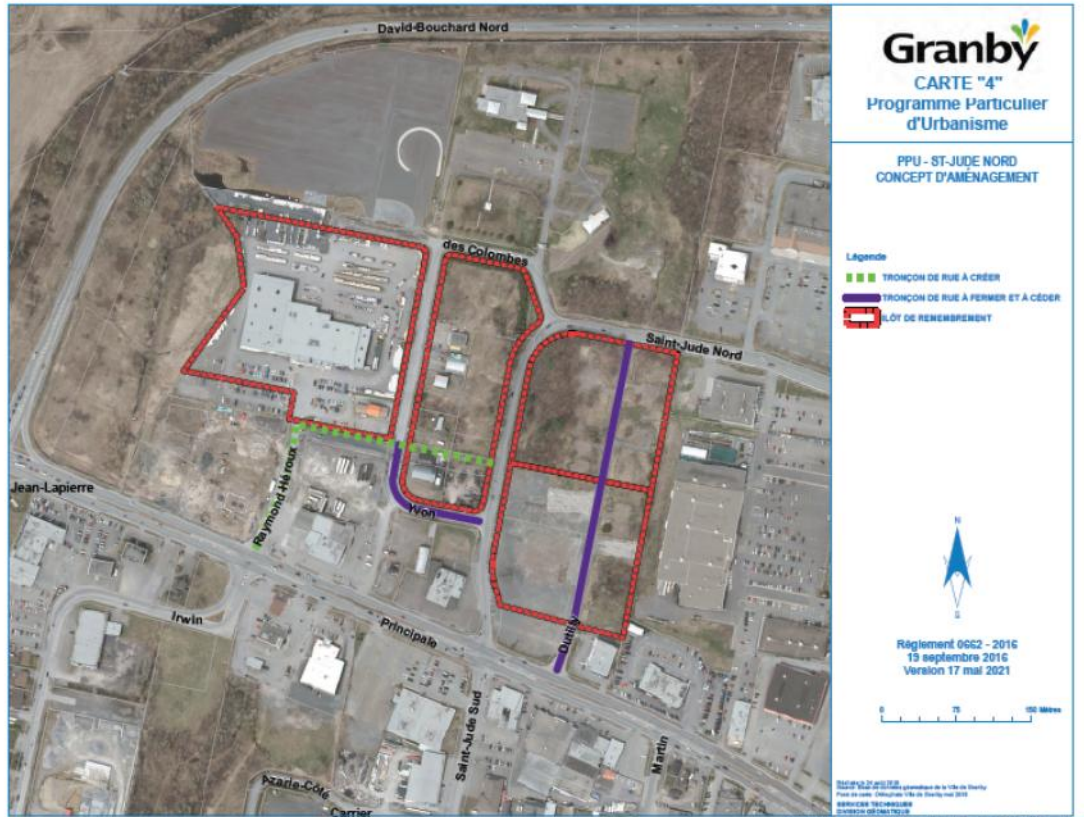
- Prévoir l'implantation de commerces de surfaces conventionnelles en bordure de la rue Principale pour créer un effet de vitrine intéressant;
- Prévoir l'implantation de commerces de moyennes ou de grandes surfaces à l'arrière des commerces ayant frontage sur la rue Principale;
- Susciter le regroupement 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 m² pour les terrains et de 1 200 m² 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)



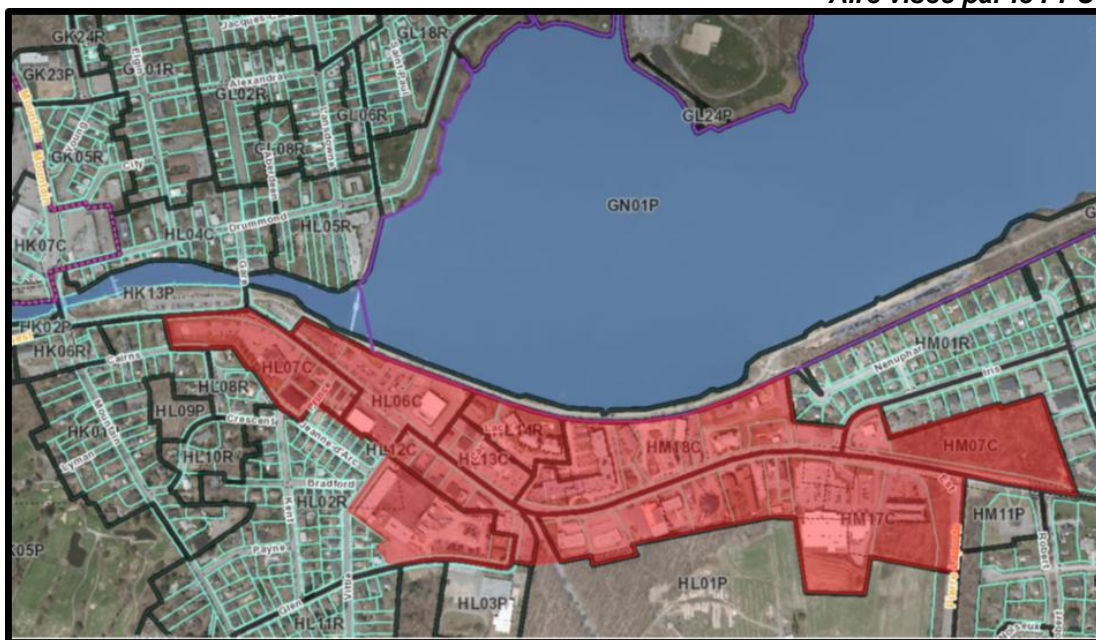
(règl. n° 1041-2021 art. 2)

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 500¹ 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

¹ 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.

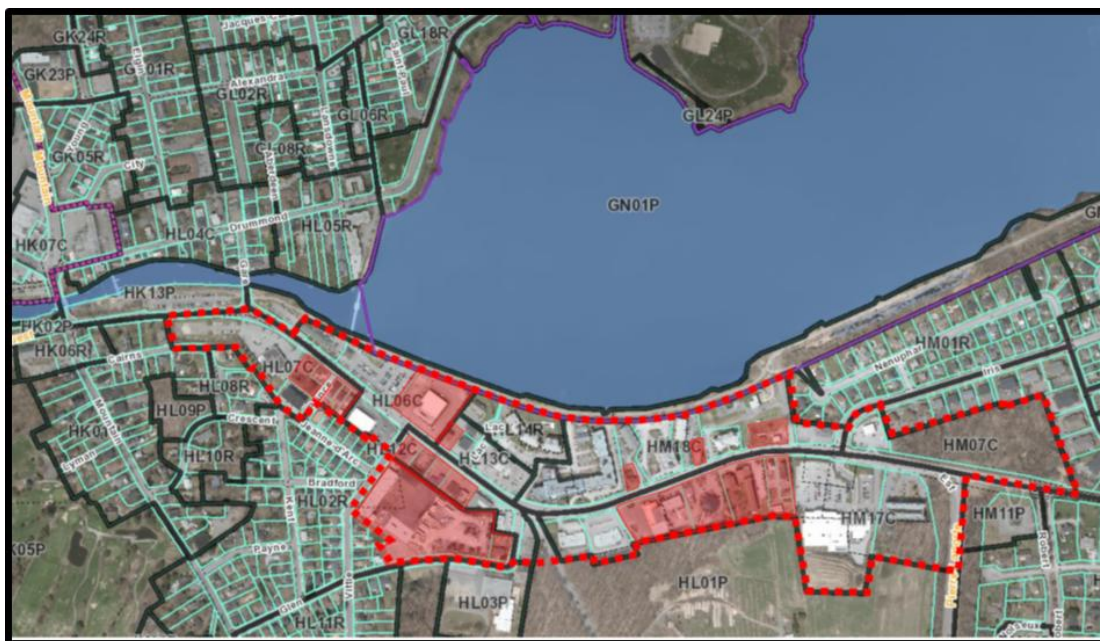
Paysage et morphologie du cadre bâti

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 m² 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.

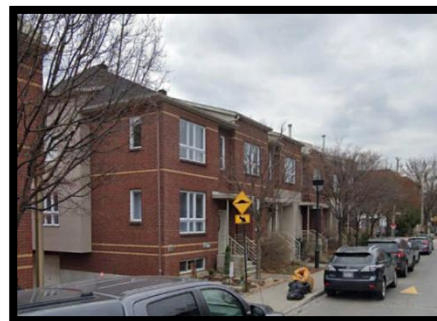
15, rue Vittie



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 m². Un développement comprenant des bâtiments d'un maximum de 2 étages pourrait permettre la construction d'environ 96 logements.

Exemples de 2 étages



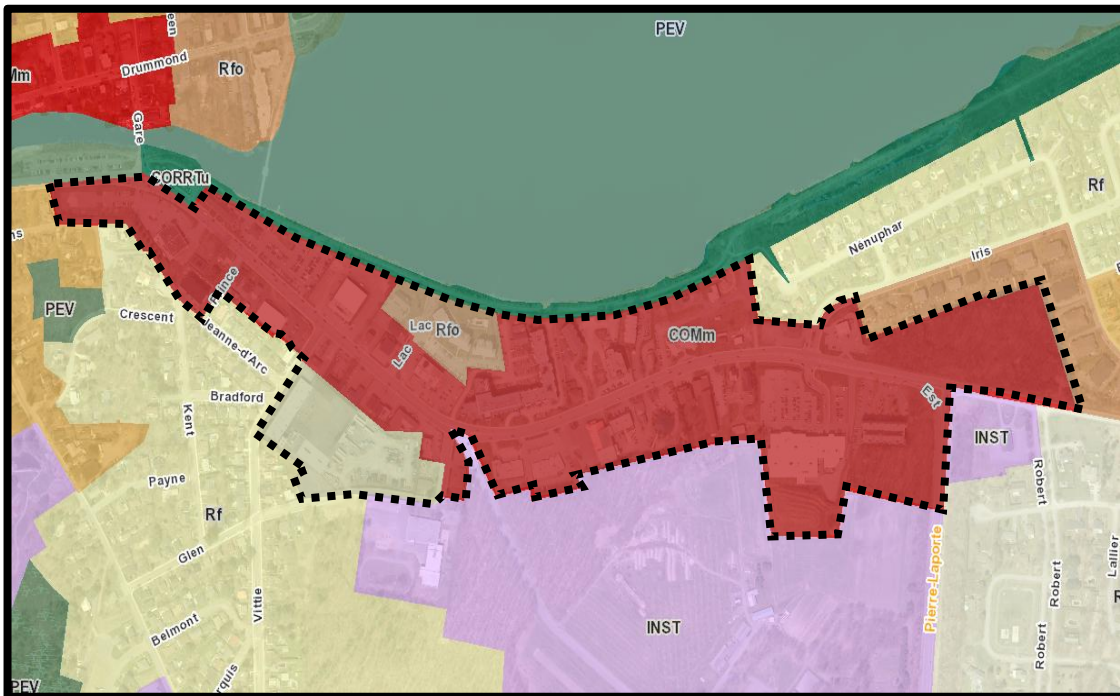
Un encadrement de l'architecture et de l'aménagement d'un futur projet devra être prévu en incluant le site à l'aire de PIIA-34 du Règlement numéro 0677-2017 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) qui englobe la rue Denison Est, entre la rue de la Gare et le boulevard Pierre-Laporte. 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.

Les plans particuliers d'urbanisme (PPU) - page 7-8

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'égouts 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 m² (5 ha) pour les terrains.

POUR PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL

Pour préserver le patrimoine naturel, la Ville de Granby s'est doté d'un Plan de conservation des milieux naturels (PCMN) en 2025 qui vise la conservation de 30 % du territoire en milieux naturels afin de maintenir la biodiversité faunique et floristique et permettre le déplacement des espèces fauniques et floristiques à l'aide de corridors écologiques.

Le règlement de zonage prévoit des normes interdisant certains travaux, ouvrages et construction dans les milieux naturels visés par le Plan de conservation des milieux naturels.

Concernant les corridors écologiques, la Ville se penchera sur la possibilité de soutenir des projets volontaires de restauration, dans ces corridors, afin de renforcer la connectivité entre les communautés et les écosystèmes.

(règl. n° 1413-2025 art. 2.3)

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^e Catherine Bouchard, directrice des
Services juridiques et greffière

Signé le 28 octobre 2016.

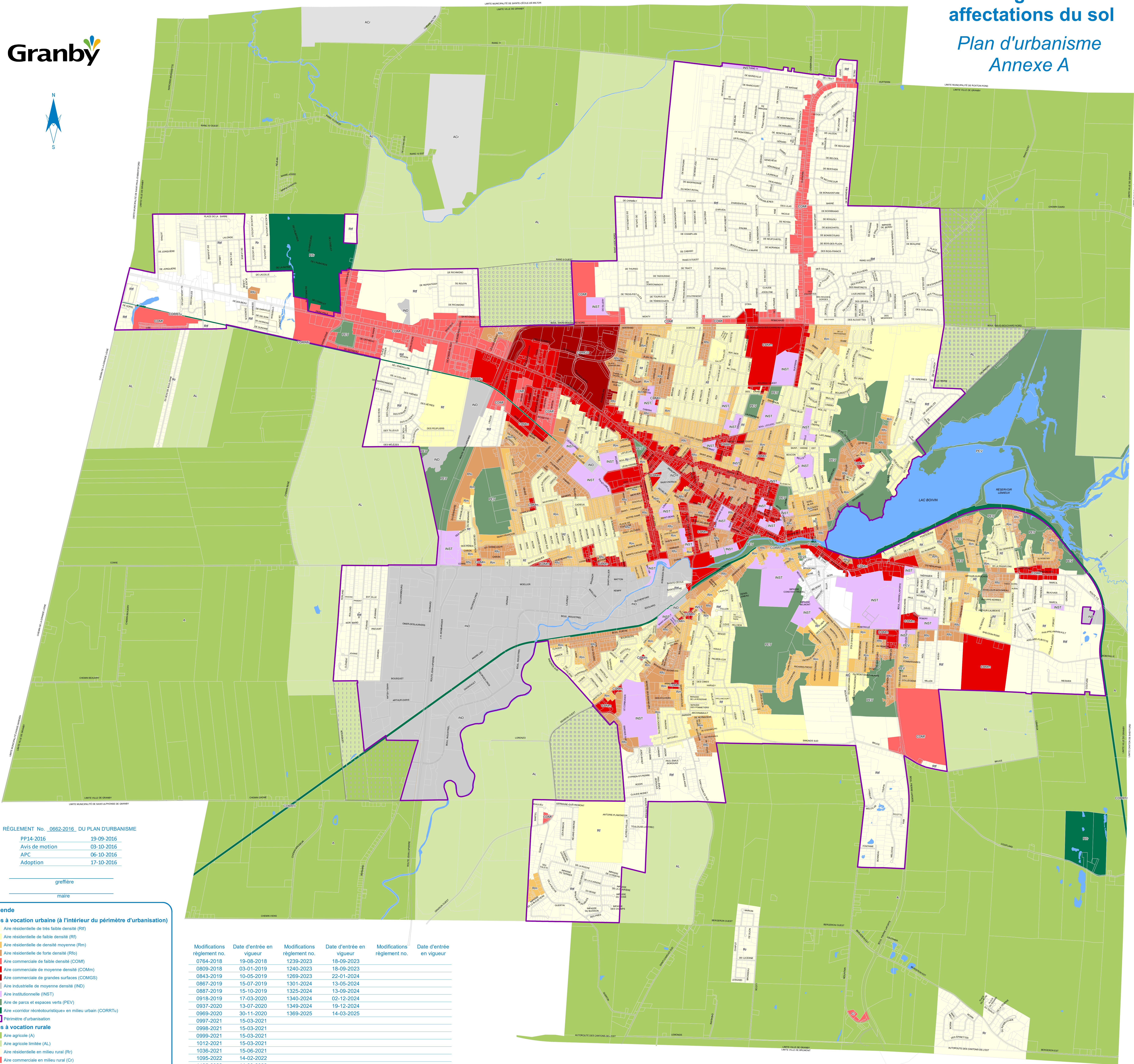
En vigueur le 20 décembre 2016.

ANNEXE A

LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL



Les grandes
affectations du sol
Plan d'urbanisme
Annexe A



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

- RRR A des fins résidentielles
- III A des fins industrielles
- CCC 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
0764-2018	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	1369-2025	14-03-2025		
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



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

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

Granby SERVICES TECHNIQUES
DIVISION GÉOMATIQUE

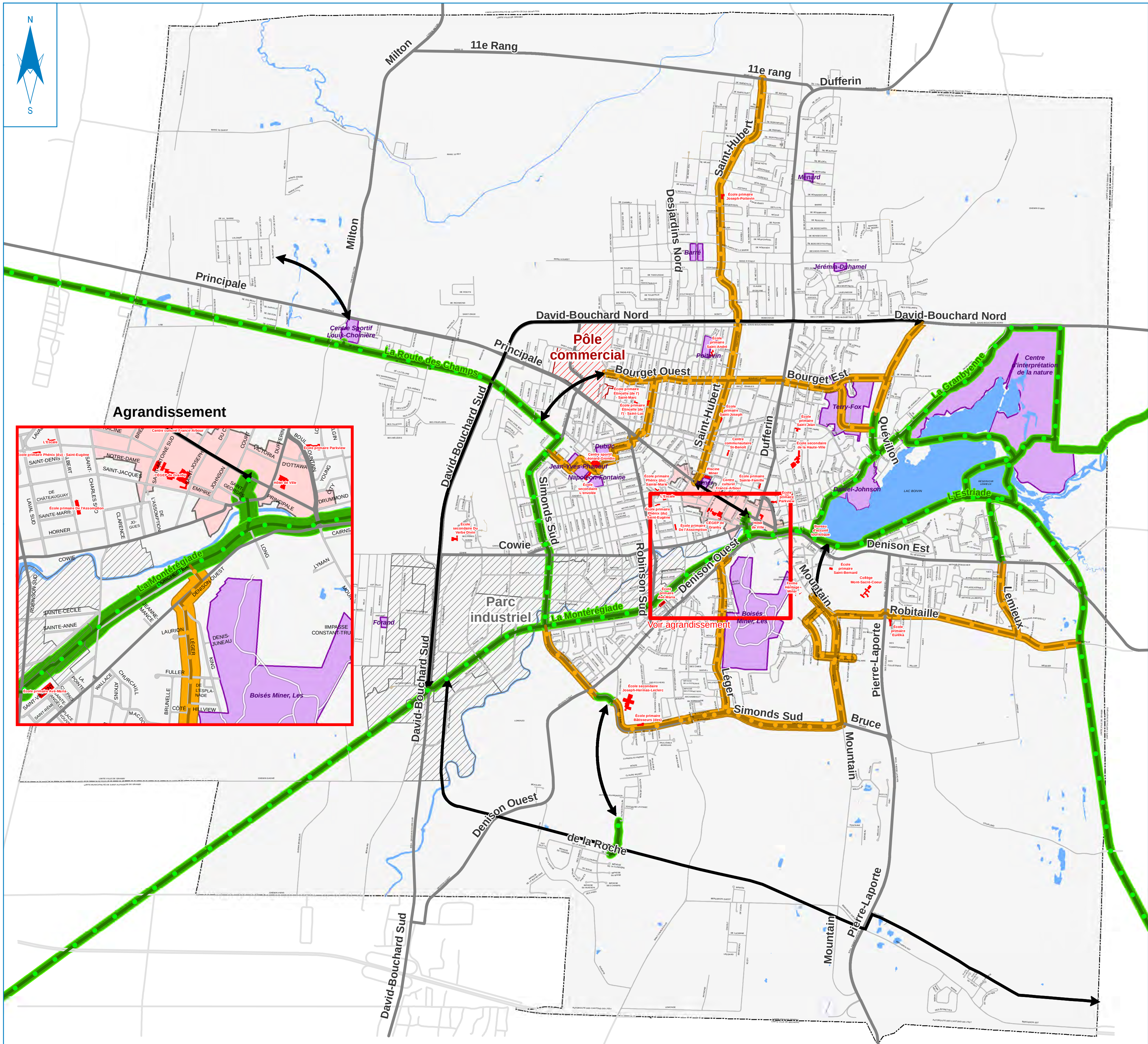
ÉCHELLE

0 500 1 000 2 000 Mètres

Auteur : choudé
Date de création: 2016-10-13
Source: Base de données géomatique de la Ville de Granby
Chemin du document : N:\DocumentsArcMap\mxd\Plan_de_zonage\Refonte_2016\PlansRèglements\15Aout\PrincipauxRéseauxTransports.mxd

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

0 500 1 000 2 000 Mètres

Auteur : choude
Date de création: 2016-10-13
Source: Base de données géomatique de la Ville de Granby
Chemin du document : N:\DocumentsArcMap(mxd)\Plan_de_zonage\Refonte_2016\Plans\Reglements\15Aout\PlanMobileActive.mxd

ANNEXE D

LES TERRITOIRES D'INTÉRÊTS PARTICULIERS



Les territoires d'intérêts particuliers

Plan d'urbanisme

Annexe D

Légende

Aires d'intérêt particulier

- Corridors récréotouristiques
- Périmètre d'urbanisation
- Site concentration d'oiseaux aquatiques
- Territoire d'intérêt écologique
- Secteur Centre-Ville
- Milieu naturel boisé
- Milieu humide
- Corridor écologique
- Couvert forestier*

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

Sites d'intérêt particulier

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

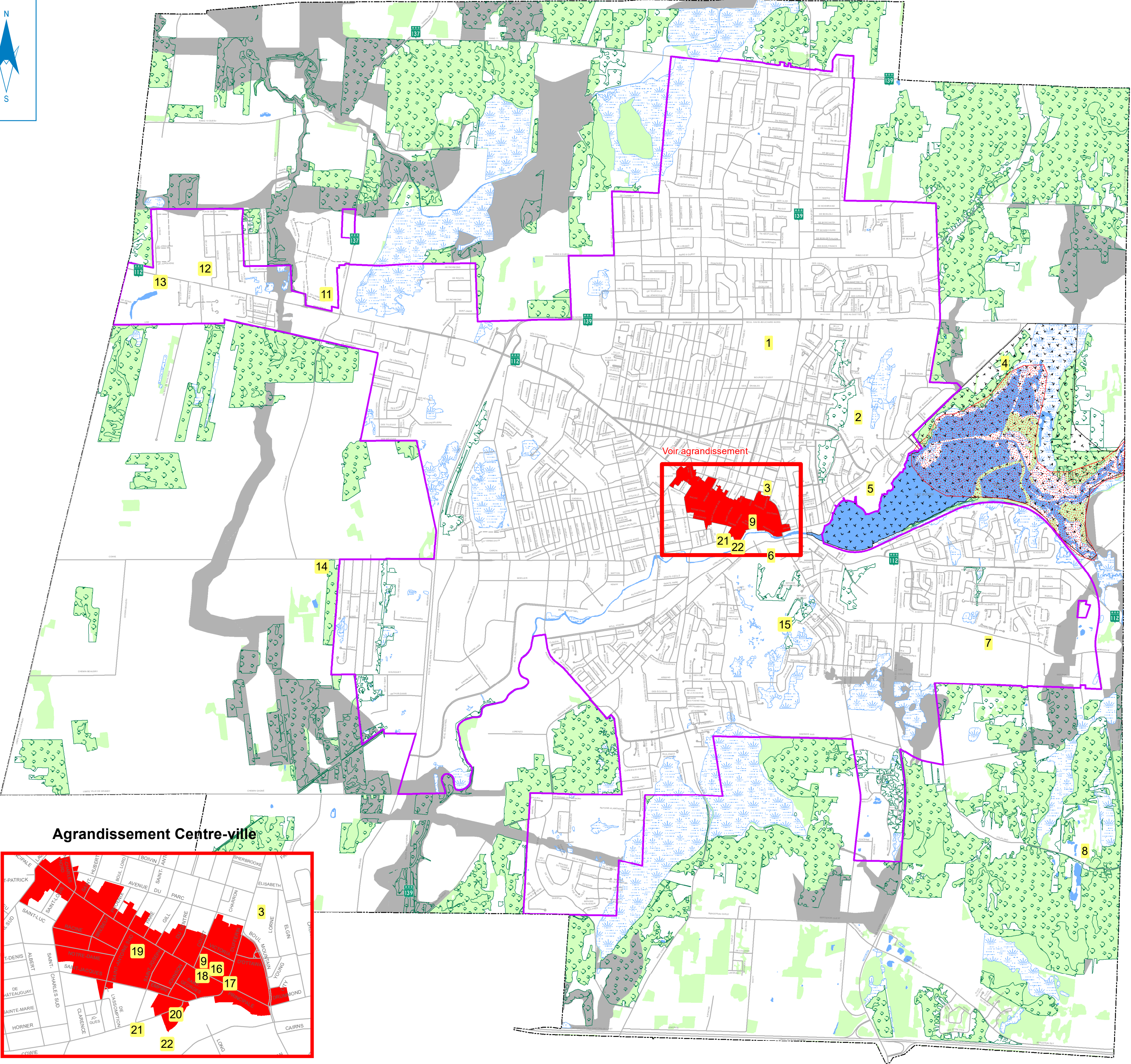
Modifications règlement no.	Date d'entrée en vigueur
0662-2016	15-10-2016
1413-2025	06-10-2025

Granby SERVICES TECHNIQUES
DIVISION GÉOMATIQUE

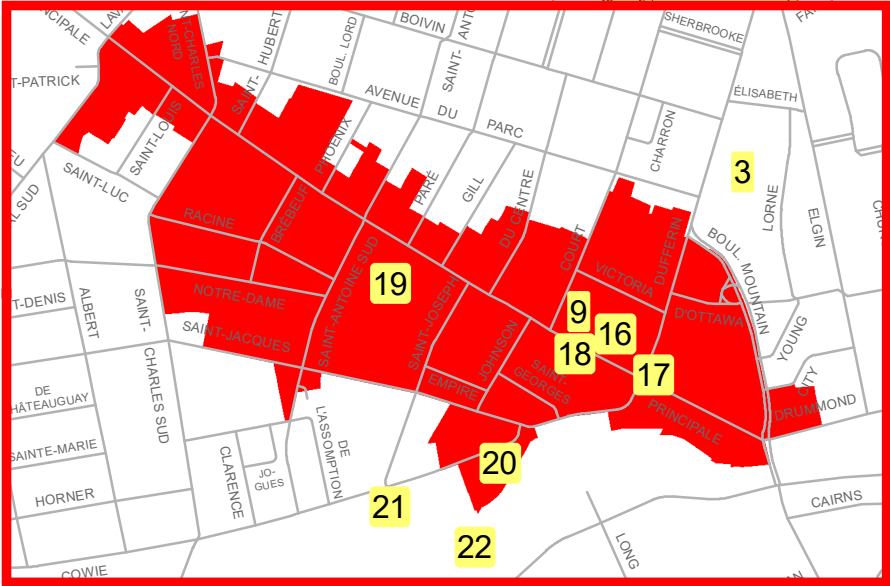
ÉCHELLE

0 500 1 000 2 000 Mètres

Auteur : choudé
Date de création: 2025-11-10
Source: Base de données géomatique de la Ville de Granby
Chemin du document : N:\7000_GestionTerritoire\7100_ZonageUrbanisme\7110_ReglementsMunicipaux\7111_PlanUrbanisme\MXD_Actif\Annexes-Territoires

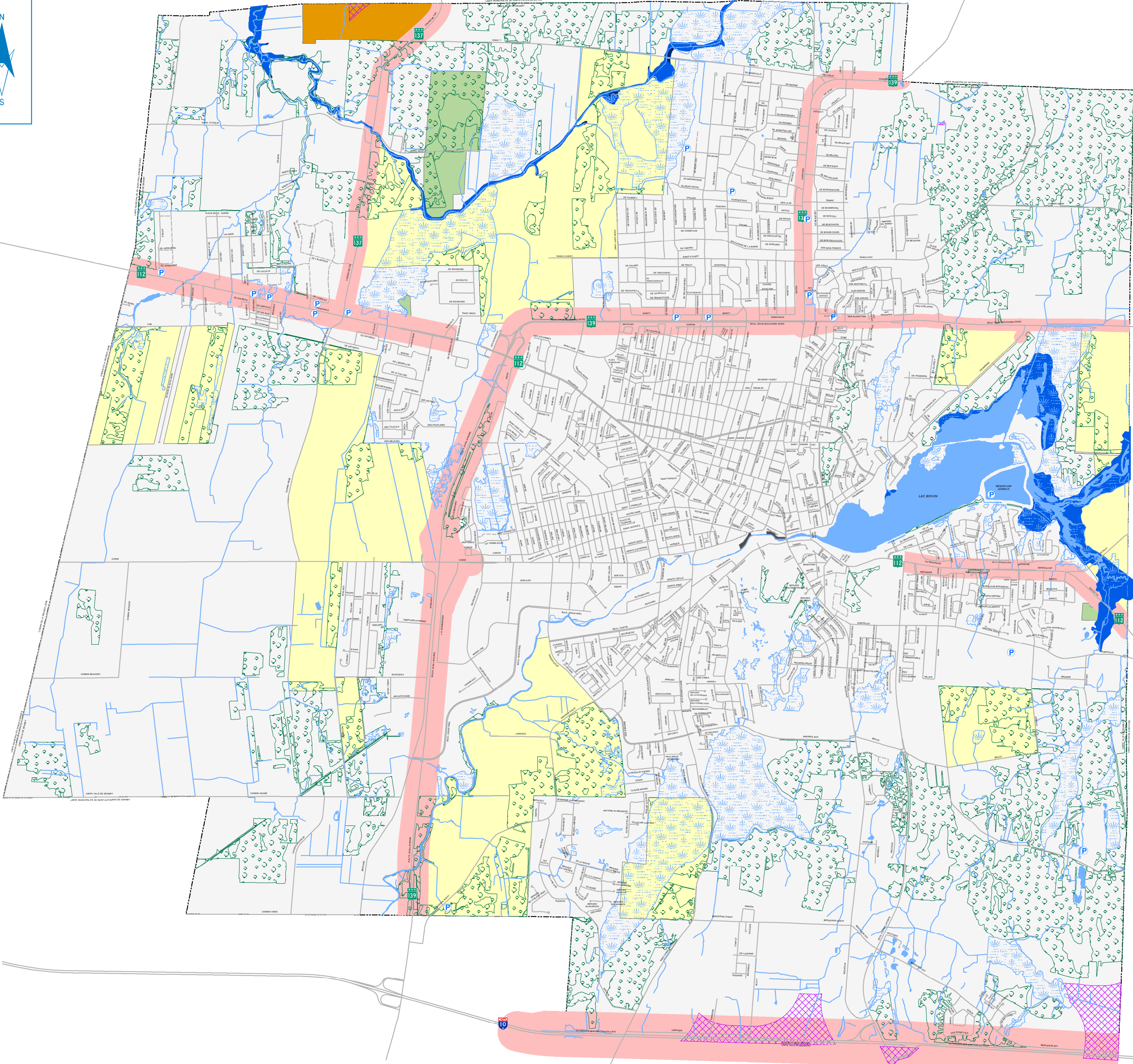


Agrandissement Centre-ville



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 naturel boisé
- 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
1413-2025	06-10-2025

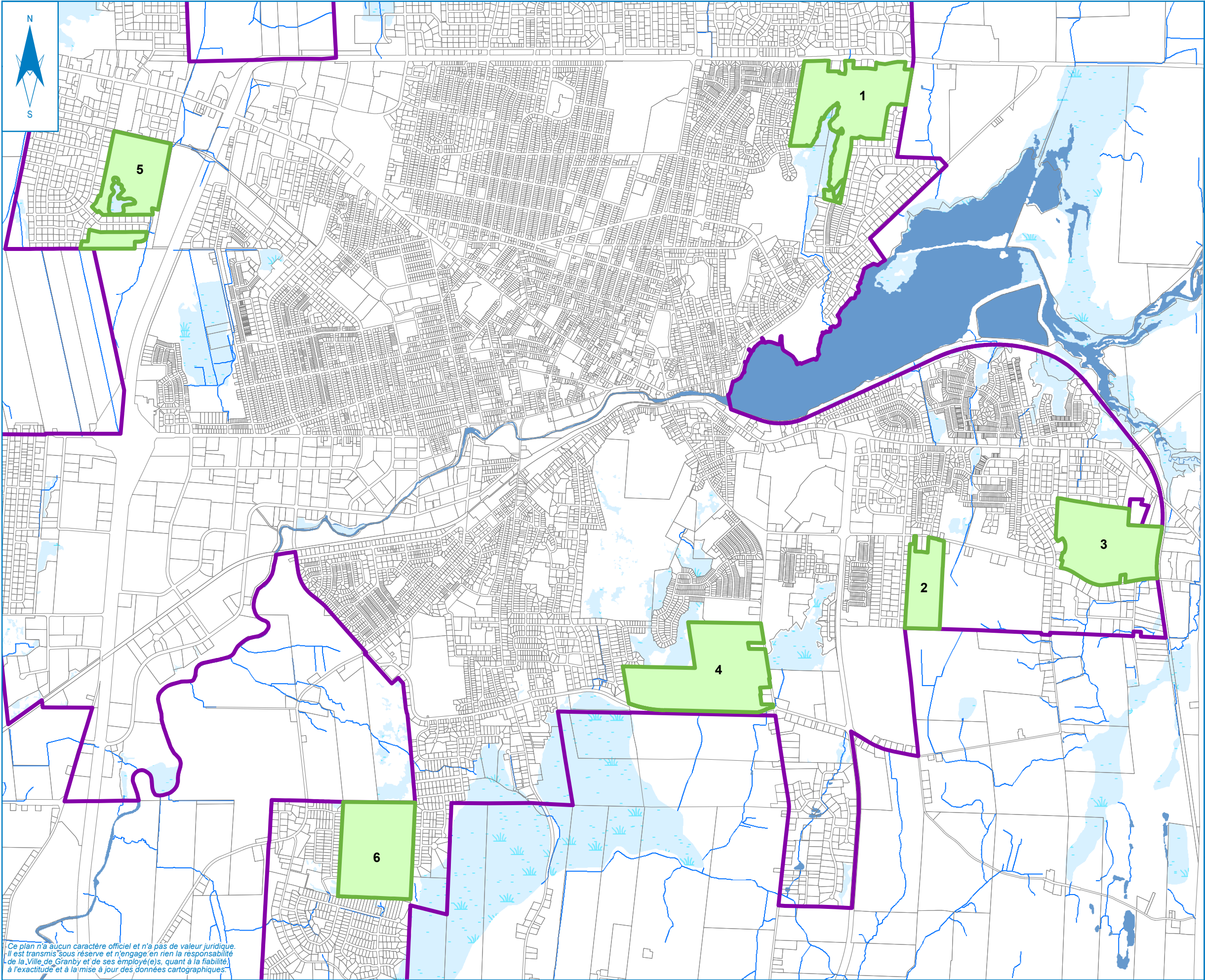


ÉCHELLE



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

ÉCHELLE
1:30 000

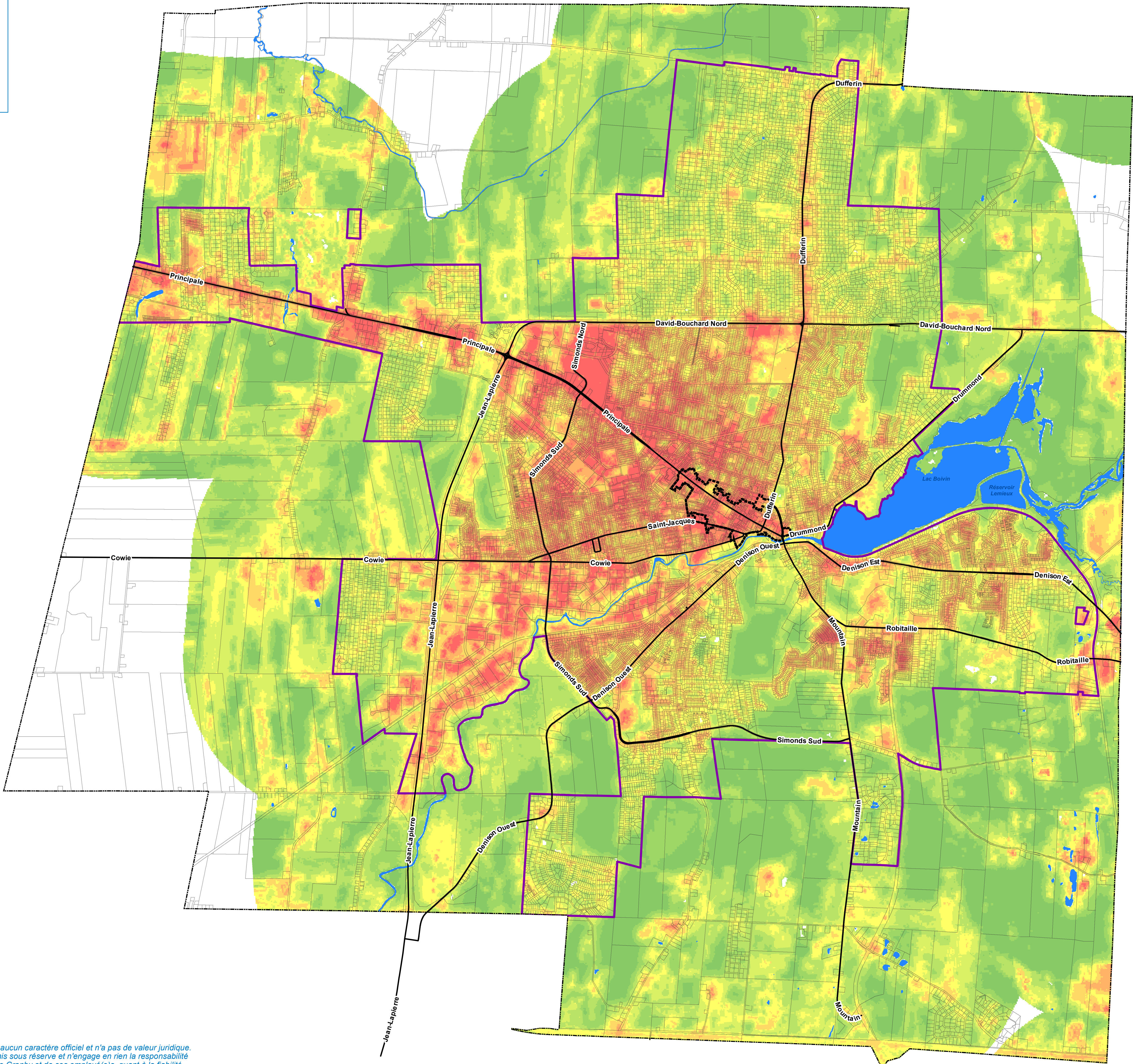
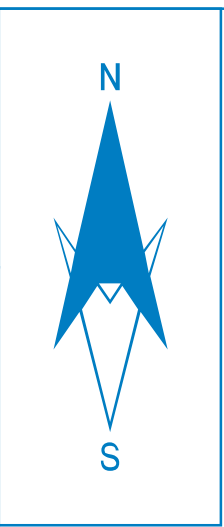


Auteur : choudé
Date de création: 2023-02-06
Source: Base de données géomatique de la Ville de Granby

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

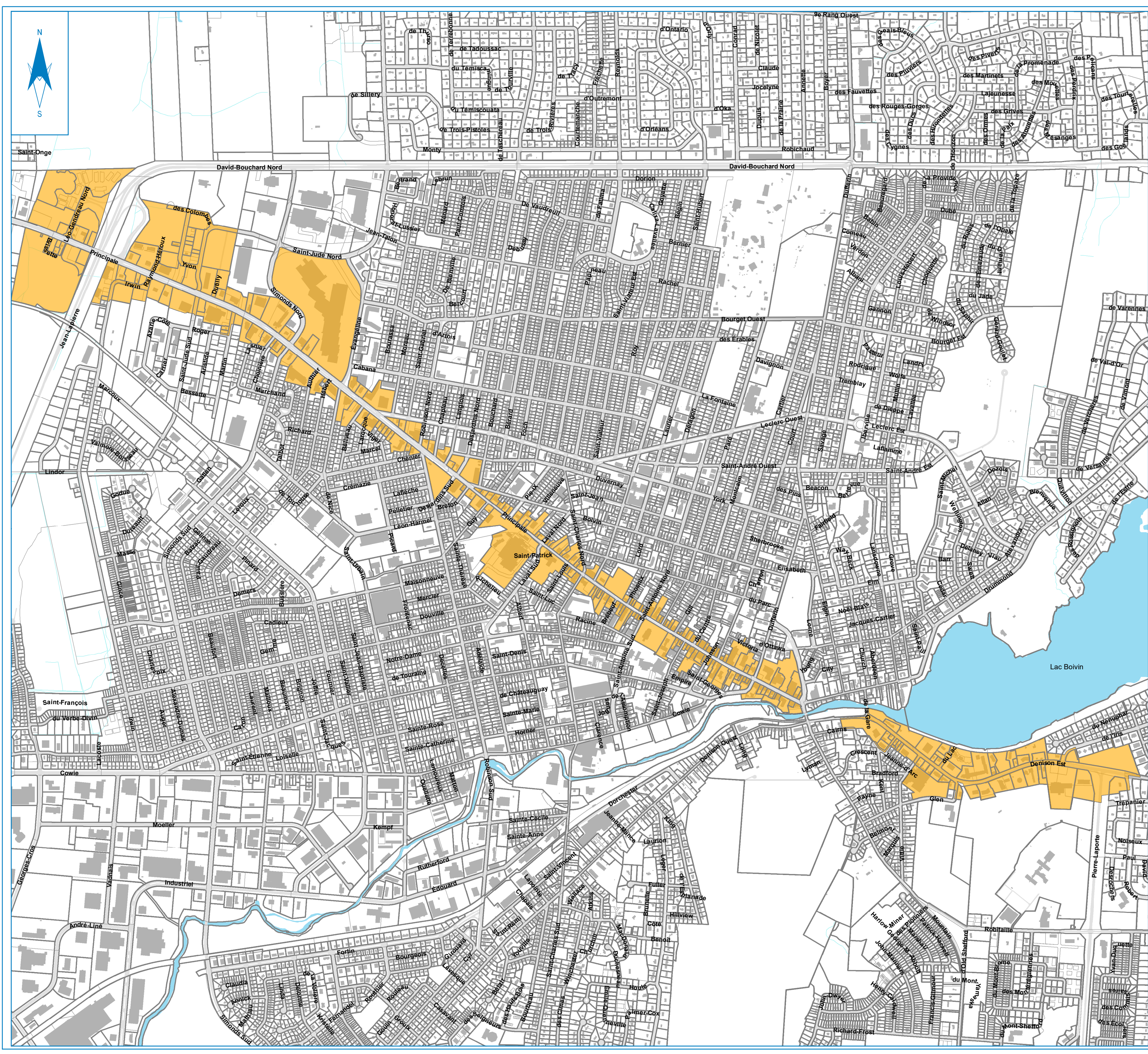


Auteur : choudé
Date de création: 2024-02-27
Source: Base de données géomatique de la Ville de Granby

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 H

ZONES PROPICES AUX DÉVELOPPEMENTS TOURISTIQUES HÔTELIERS



Zones propres aux développements touristiques hôteliers

Annexe H

Légende

 Programme de revitalisation du secteur hôtelier

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

Règlement 0662-2016

Granby SERVICES TECHNIQUES
DIVISION GÉOMATIQUE

ÉCHELLE

0 155 310 620 Mètres

ANNEXE I

PLAN PARTICULIER D'URBANISME CENTRE-VILLE

Plan particulier
d'urbanisme
Centre-ville
2024

Table des matières

Introduction	3
Présentation du territoire	5
1. Portrait du centre-ville	8
1.1. Historique de développement du centre-ville	8
1.2. Héritage culturel, urbain et paysager	11
1.3. Population et culture	17
1.4. Morphologie urbaine	22
1.5. Diagnostic-synthèse	28
2. Cadre d'aménagement	30
2.1. Vision d'aménagement et de développement	30
2.2. <u>Plan d'action</u>	31
2.3. Concept d'organisation spatiale	38
3. Programme de mise en œuvre	39
3.1. La densification du centre-ville	39
3.2. Les entités urbaines du centre-ville	41
3.3. La répartition des efforts de densification par entité urbaine	42
3.4. Principes d'intégration de la densité au centre-ville	62
3.5. Programmes	66



Introduction

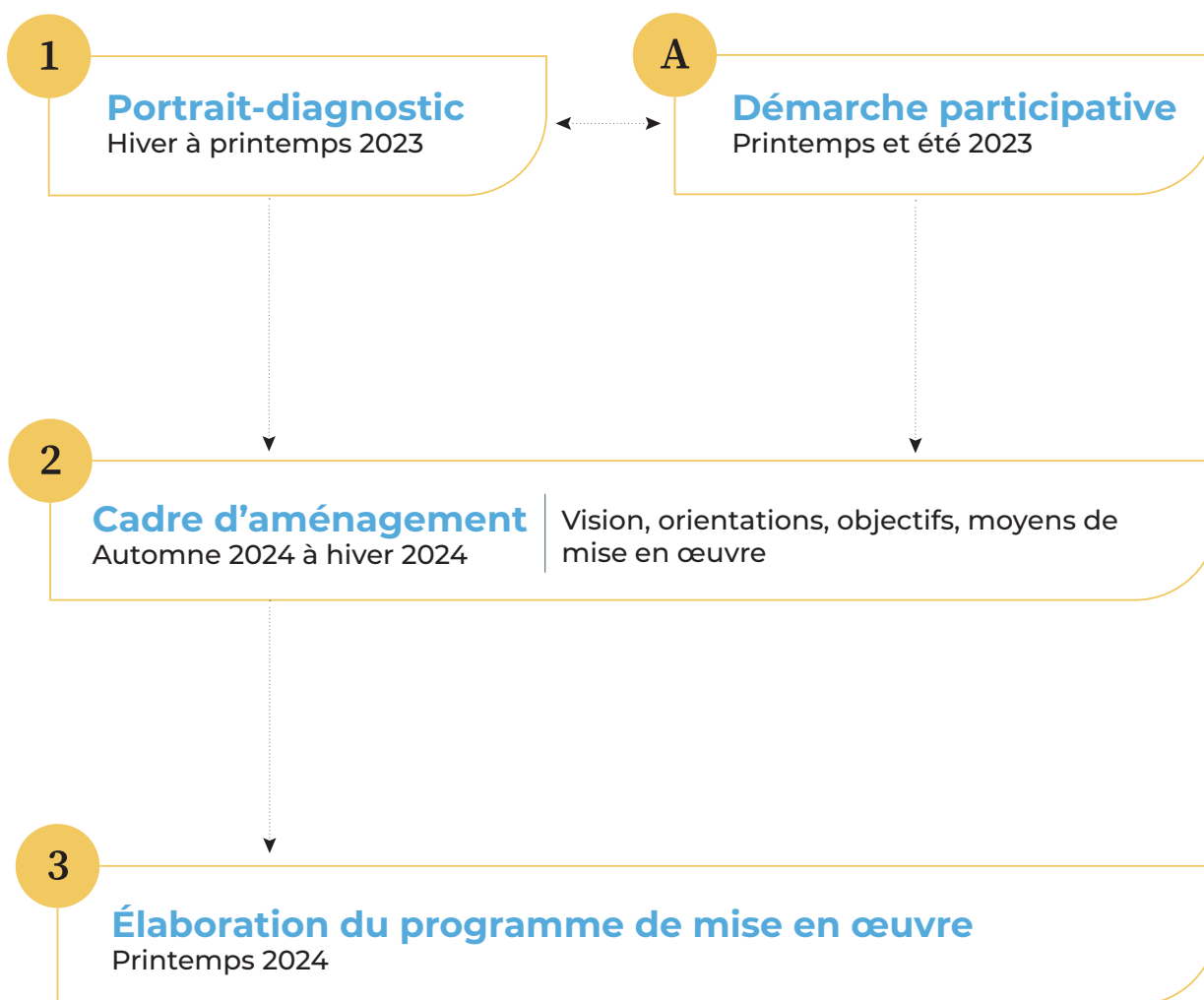
Le plan particulier d'urbanisme (PPU) est une composante du plan d'urbanisme qui vient détailler les intentions d'aménagement et de développement d'un secteur stratégique de la ville, en l'occurrence le centre-ville. L'élaboration du PPU s'inscrit dans la foulée de la rédaction de la politique d'habitation et du plan de densification, démarches menées pour aborder de front les défis que connaît Granby en matière de logement. Le PPU a comme objectif de densifier le centre-ville de façon responsable et adaptée aux milieux qui le composent. À ce titre, il permet d'appliquer les principes véhiculés dans la Politique d'habitation et le Plan de densification, en proposant des moyens d'action concrets pour augmenter le nombre de logements au centre-ville à proximité des services et des équipements publics, tout en

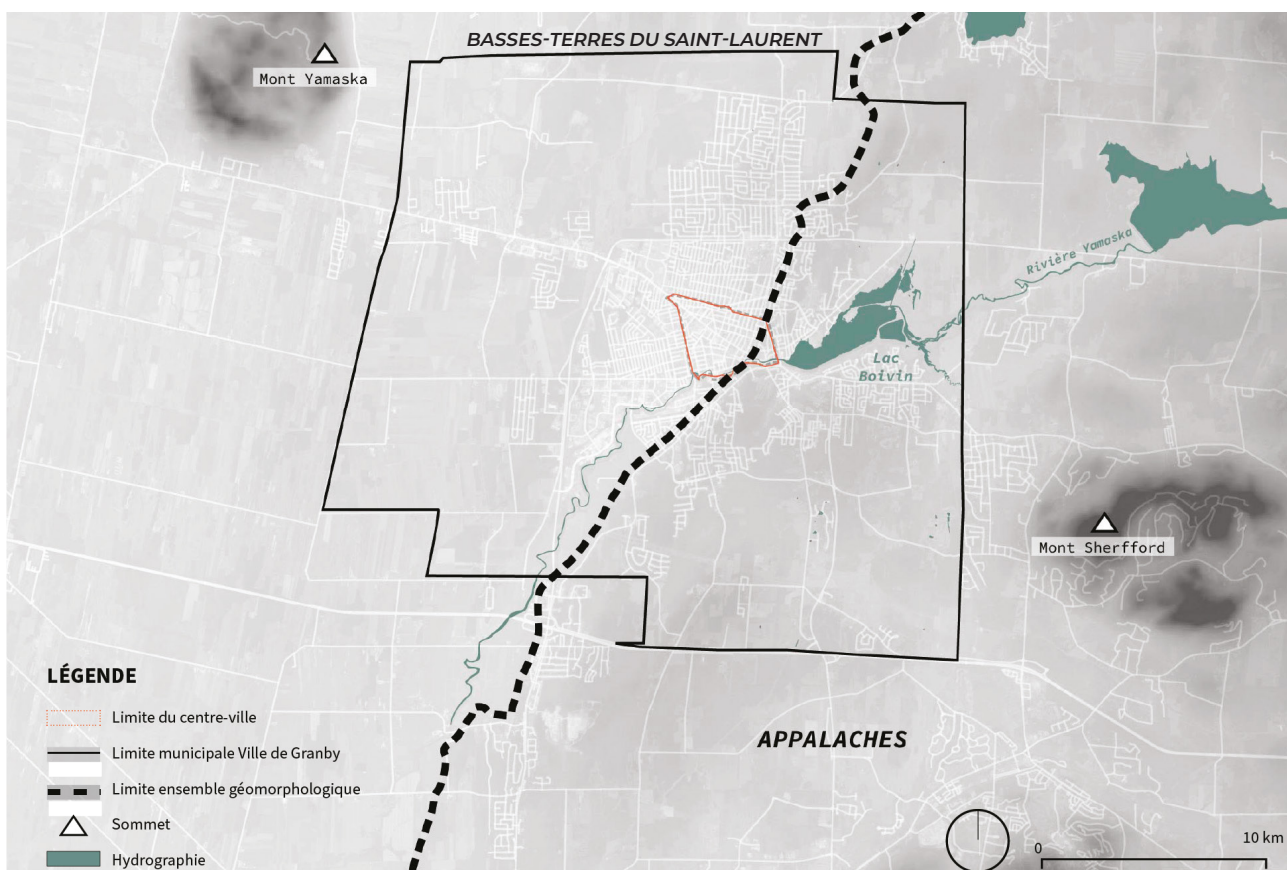
diversifiant l'offre pour y favoriser la mixité sociale. Dans son programme de mise en œuvre, le PPU propose un ensemble de balises d'aménagement qui entendent guider l'intégration de la densité au centre-ville, en misant sur la mobilité active, le verdissement et la qualité des espaces publics. De plus, comme il est souhaité que le centre-ville demeure un milieu de vie prospère, dynamique et complet, le plan d'action s'ancre également dans les dimensions économique, sociale et culturelle en visant la consolidation du tissu commercial et la concentration de certaines activités au centre-ville. Enfin, il est prévu que la mise en œuvre du PPU du centre-ville s'opère en partenariat avec une diversité d'actrices et d'acteurs du milieu, à l'image de sa population.

Démarche d'élaboration

La démarche d'élaboration du PPU du centre-ville s'est échelonnée sur un peu plus d'une année, de l'hiver 2023 au printemps 2024. La première étape de la démarche a été consacrée à l'élaboration du portrait-diagnostic de la zone du PPU, pour en relever les principales forces, le potentiel, les défis et les caractéristiques identitaires. Cette première section du PPU a été réalisée sur la base d'une synthèse documentaire et

statistique, de visites de terrain et d'entretiens ciblés auprès d'actrices et d'acteurs clés. En parallèle, une démarche participative ayant regroupé citoyennes, citoyens et partenaires a permis de compléter le portrait et de commencer à rêver au futur du centre-ville. Une fois les assises du PPU construites, le cadre d'aménagement et le programme de mise en œuvre ont été élaborés avec la participation soutenue du conseil municipal.





Présentation du territoire

Le centre-ville de Granby, un territoire à la jonction des basses-terres et des Appalaches.

Localisée dans la MRC de La Haute-Yamaska, la ville de Granby se situe à la jonction de deux entités géomorphologiques, soit les basses-terres du Saint-Laurent et les Appalaches. Plus précisément, le territoire municipal s'établit à cheval entre plaine et piémont. Pendant des millions d'années, de longs processus de transformation de l'écorce terrestre façonnent le relief et le

paysage du territoire de Granby. Après la dernière grande glaciation, la fonte de la glace continentale permit la création de la mer de Champlain, puis du lac Lampsilis. À cette époque, les sommets des monts Yamaska et Shefford émergent seuls au milieu de l'eau. En se retirant, l'eau laisse lentement place au piémont des Appalaches, l'une des trois régions

historiques qui composent la Montérégie, où se trouve le territoire de Granby.

Bordant la rive nord de la rivière Yamaska, l'identité de Granby est fortement liée à la présence de ce cours d'eau. La rivière Yamaska est ponctuée de rapides et de chutes, éléments forts du paysage qui révèlent la topographie en escaliers si particulière à la région. Fournissant d'intermittents pouvoirs d'eau, la force

de la rivière a impulsé dès le XIX^e siècle l'installation de moulins et de manufactures sur la rive nord.

Bien que le socle naturel ait joué un rôle prédominant dans l'établissement de Granby, la localisation stratégique entre Montréal et Sherbrooke et à proximité des États-Unis, fut d'autant plus un facteur déterminant.

Territoire d'application du PPU

Le secteur ciblé pour le Plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville prend appui sur le noyau historique qui s'est formé au nord de la rivière Yamaska et qui s'est développé le long de la rue Principale (route 112). Le secteur du PPU a été déterminé à la suite de l'analyse des différentes phases de développement de Granby, de la lecture sensible sur le terrain et des activités menées avec les

professionnelles et professionnels de la Ville. De plus, la zone du PPU correspond au secteur 12 du plan de densification pour en assurer l'arrimage.

Le milieu d'intervention se définit à l'intérieur des limites suivantes : 1) la rivière Yamaska au sud, 2) la rue Elgin à l'est, 3) la rue York et le boulevard Leclerc au nord-est et 4) à la rue Robinson à l'est.



Carte de présentation des limites de la zone du PPU. *Arpent*, 2023

An aerial photograph of a park area with a circular paved plaza in the foreground, surrounded by lush green trees. In the background, a dense urban area with various buildings and streets is visible. The number '8' is in the top center, and the title '1. Portrait du centre-ville' is in large yellow letters at the bottom of the image.

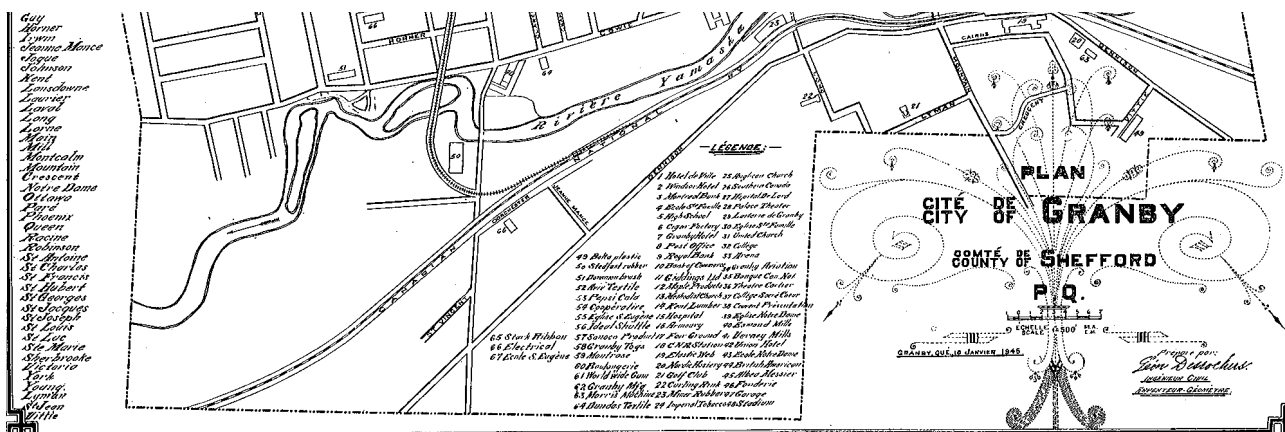
1. Portrait du centre-ville

1.1. Historique de développement du centre-ville

Le hameau de Granby

1810-1859

C'est la présence de l'eau qui, en 1810, mène à l'établissement du hameau de Granby à proximité du pont de la rue Mountain, au carrefour de routes qui desservent quatre destinations stratégiques (Sherbrooke, Montréal, Québec et États-Unis). Dans ses débuts, Granby est un poste commercial rassemblant une centaine de personnes d'origine anglo-saxonne. Les premières constructions s'installent le long de la rivière Yamaska. Le hameau revêt un caractère industriel avec la présence de petites industries rurales, de moulins divers (à scie, à carder et à grain), d'une cordonnerie, entre autres.



De hameau à village

1859-1880

C'est avec l'arrivée du chemin de fer et la mécanisation de certaines industries que Granby connaît sa première vague de développement : le hameau devient un village avec l'installation d'une nombreuse population canadienne-française catholique. Ainsi, le paysage de la rue Principale se transforme avec la construction de commerces, de résidences et d'églises. L'agglomération se développe également par le biais du réseau viaire (rues Saint-Antoine, Ottawa et Boivin). En 1859, Granby accède au statut de municipalité.

La petite ville industrielle et ouvrière

1880-1910

La ville industrielle se consolide avec la présence de grandes usines et une population de près de 5 000 habitantes et habitants. Dès lors, l'urbanité se développe au centre-ville de Granby : le cadre de vie se modernise avec la construction d'infrastructures municipales (aqueduc et égouts) et l'apparition de l'électricité, du téléphone et du cinéma (le Vanier). La mise en service du tramway électrique (Montréal-Granby) vient transformer le paysage de la rue Principale. La rivière, quant à elle, affirme son caractère de lieu récréatif.

La cité de Granby

1918-1939

La période de l'entre-deux-guerres est marquée par un boum démographique. La population atteint 10 000 habitantes et habitants et passe d'une population majoritairement anglophone à majoritairement francophone. Avec l'essor d'entreprises, Granby connaît une croissance industrielle notable, particulièrement dans les domaines de la production de caoutchouc, de tabac et de textile. Plusieurs grands magasins ont pignon sur la rue Principale, tout comme les petits métiers, les commerces de services, les artisans et artisans et les salons de coiffure qui s'y développent. L'entre-deux-guerres marque l'arrivée progressive de l'automobile qui, par la suite, transformera le paysage du centre-ville.

La Princesse des Cantons-de-l'Est

1939-1982

Cette période est considérée comme l'âge d'or de Granby, qui se démarque des autres villes des Cantons-de-l'Est grâce à l'ampleur de ses activités industrielles et commerciales ainsi que par le dynamisme de la bourgeoisie canadienne-française et de la jeunesse dans les domaines des arts et de la musique. Suivant une croissance démographique importante, Granby passe le cap des 30 000 habitantes et habitants.

Des projets d'envergure en culture et en loisirs sont réalisés, accompagnés d'une vague de construction de bâtiments institutionnels qui métamorphosent le centre-ville. Églises, nouvel hôtel de ville, nouveau bureau de poste et écoles sont érigés en parallèle de plusieurs ensembles résidentiels.

La grande rénovation urbaine

1965-1982

Face à l'essor du secteur tertiaire, le conseil municipal de Granby adopte en 1969 un nouveau plan d'urbanisme qui propose la consolidation du secteur institutionnel et l'aménagement de grandes voies de circulation, au prix de nombreuses démolitions dans les quartiers anciens. Avec l'apparition de l'autoroute des Cantons-de-l'Est, les premiers centres et les pôles commerciaux périphériques se mettent en place, influençant le dynamisme du centre-ville. Un premier grand stationnement est aménagé au centre-ville (1966) pour éviter les fuites commerciales en périphérie. La construction d'un parc industriel plus au sud entraînera une relégation progressive des industries vers ce secteur de la ville ainsi que la fermeture des plus anciennes entreprises installées au nord de la Yamaska.

La capitale régionale

1982 à aujourd'hui

La fondation de la MRC de La Haute-Yamaska en 1982 a pour effet de stimuler la collaboration intermunicipale. Par le biais de projets de mise en valeur, d'importantes infrastructures récréotouristiques et culturelles voient le jour et font du centre-ville de Granby un lieu de convergence régional. Durant cette période, on compte notamment la construction de la bibliothèque Paul-O-Trépanier ainsi que l'aménagement des sentiers des Boisés-Miner et du réseau cyclable de l'Estriade.



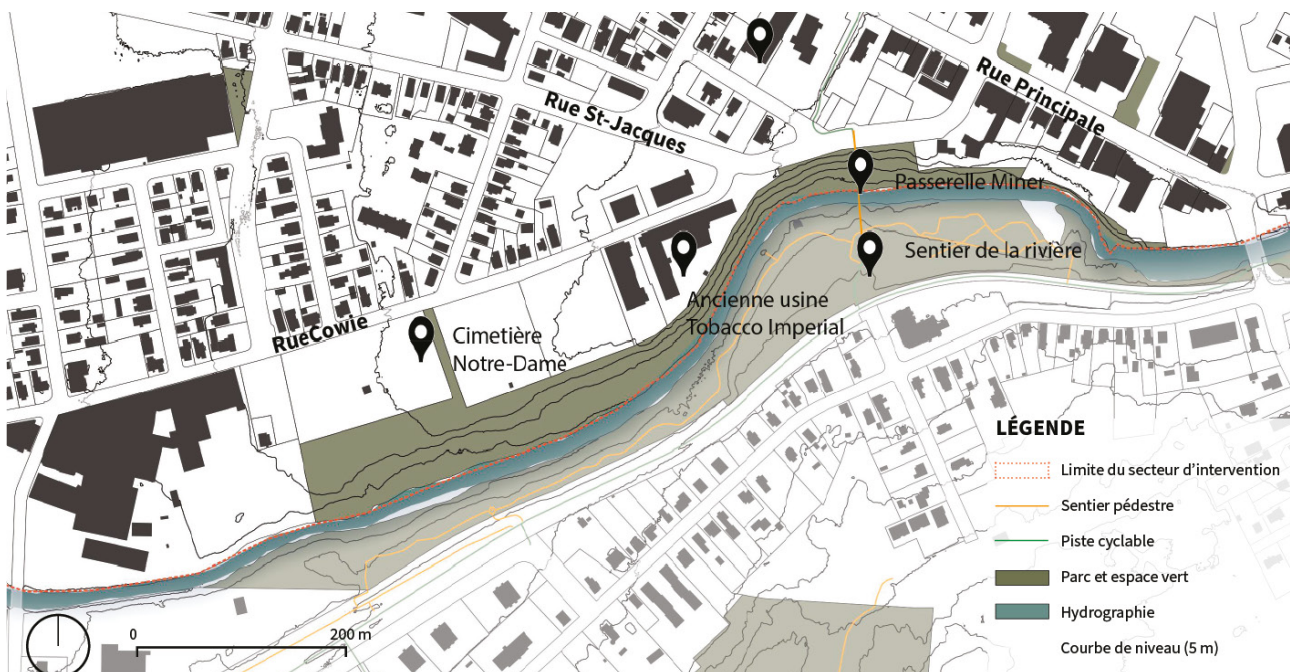
1.2. Héritage culturel, urbain et paysager

La relation à la rivière

Dès les premières phases de développement de Granby, l'ensemble des activités économiques s'organise autour de la rivière Yamaska pour tirer profit de la force hydraulique. De nombreuses industries s'y installent, dont l'usine Imperial Tobacco, alors que la révolution industrielle confirme le rôle de moteur économique régional de Granby.

Dès la fin du XX^e et jusqu'au début du XXI^e, les chantiers liés à la rénovation urbaine de Granby, couplés au retrait progressif des activités industrielles, marquent une profonde transformation du tissu urbain et du rapport qu'entretient la ville avec la rivière Yamaska. Si actuellement la configuration

et l'aménagement des lots industriels limitent la relation entre le centre-ville et la rivière, la volonté de se réapproprier la rivière est bien présente. Elle s'est traduite par l'aménagement, sur la rive sud, en 2019, du sentier de la Rivière, permettant d'explorer les berges de la Yamaska tout en mettant en valeur le passé industriel et la biodiversité locale. La passerelle Miner enjambe quant à elle la rivière connectant le parc riverain à la rue Saint-Jacques. Avec le retrait des activités industrielles, le corridor riverain s'est développé, formant un couloir arboré à l'arrière des lots qui bordent la rivière.



Plan du secteur de la rivière. Arpent 2023

MARCHÉ PUBLIC DE GRANBY



Marché public de Granby et région

La rue Principale

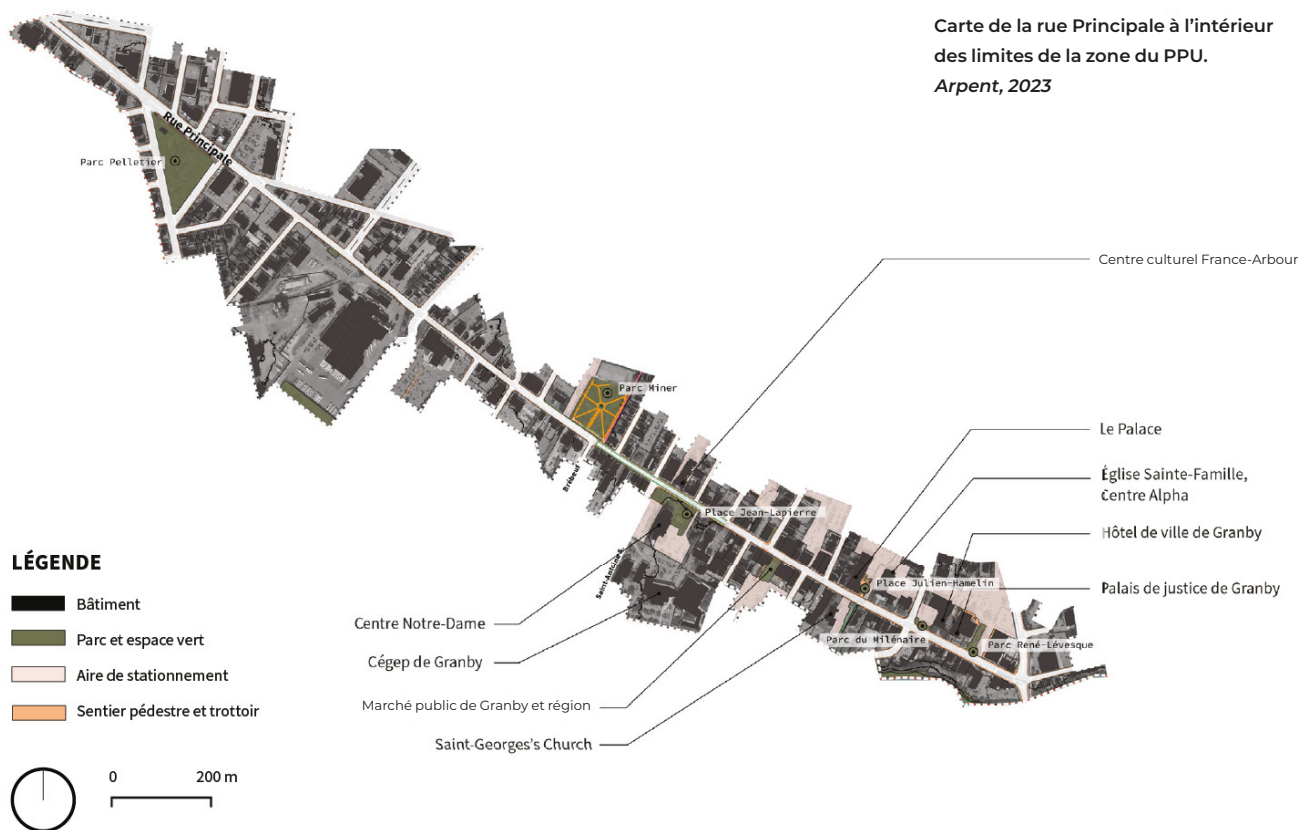
Dès le début du XIX^e siècle, la rue Principale fait partie intégrante du cadre de vie des Granbyennes et Granbyens. D'abord un axe structurant autour duquel les activités urbaines et commerciales se sont développées (grands magasins, lieux de divertissement, etc.), l'artère s'est consolidée avec l'arrivée de bâtiments religieux et publics, dont le cégep, l'hôtel de ville et la

bibliothèque. Aujourd'hui, la partie sud de la rue Principale constitue le cœur de ville avec la présence de commerces et de services qui favorisent le dynamisme urbain. De plus, des lieux comme le centre Notre-Dame, la place Jean-Lapierre et le marché public renforcent la vocation culturelle de la rue Principale.

Les marqueurs paysagers

Plusieurs composantes clés du paysage régional se retrouvent au centre-ville, notamment une vue privilégiée sur les collines montérégiennes. Depuis la rue Principale, des percées visuelles s'ouvrent vers le mont Shefford au sud-est et vers le mont Yamaska au nord-ouest, liant ainsi l'artère principale au grand paysage régional. À une échelle plus locale, mais tout aussi importante, les clochers des églises le long de la rue Principale constituent des marqueurs paysagers emblématiques du centre-ville.

La rivière Yamaska constitue également une composante d'intérêt du paysage naturel. Longeant le centre-ville, la rivière a un profil encaissé, les berges sont caractérisées par la présence d'un corridor végétal et de forts dénivelés. Des points de vue d'intérêt sur la rivière sont accessibles notamment par la passerelle Miner. Le paysage de la rivière est marqué par des seuils et des chutes d'eau qui procurent une ambiance sonore et une végétation abondante.





Marqueurs paysagers du centre-ville

Les éléments d'intérêt architectural et de patrimoine bâti

Le centre-ville hérite d'éléments et d'ensembles architecturaux d'intérêt patrimonial. Plusieurs bâtiments ou ensembles bâtis témoignent des phases de développement du centre-ville et participent à son identité propre. En effet, le cadre bâti du centre-ville trouve sa marque à la croisée de multiples styles architecturaux. La rue Principale et les anciens sites

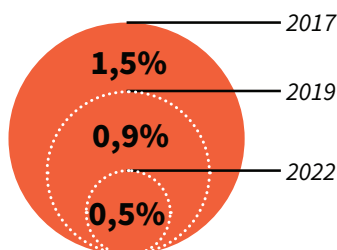
industriels situés près de la rivière Yamaska sont les secteurs qui concentrent la plupart des éléments d'intérêt. Par ailleurs, plusieurs bâtiments et éléments architecturaux de patrimoine kitch marquent le paysage urbain du centre-ville. Reconnaître la valeur de certains lieux et bâtiments est nécessaire à leur préservation.

1.3. Population et culture

Logement et population

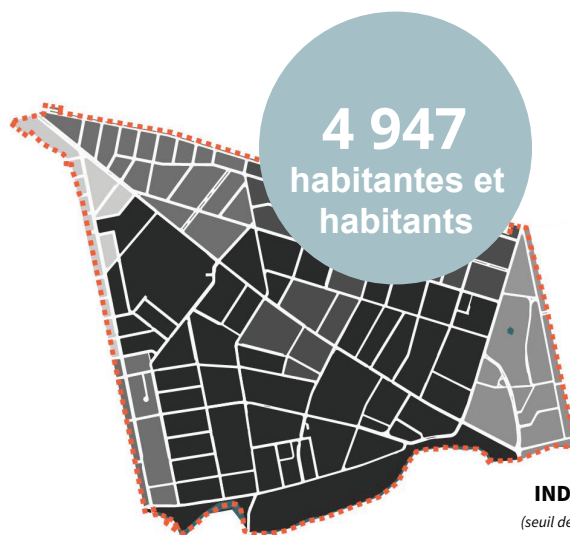
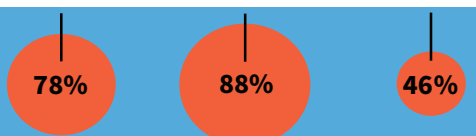
Le tissu social et les dynamiques humaines actuelles du centre-ville puisent leurs racines dans l'histoire du développement de Granby et les grands événements qui l'ont marqué : la disparition des grandes industries du centre-ville, le mouvement de périurbanisation et l'implantation du cégep.

TAUX DE VACANCE DES
LOGEMENTS DU CENTRE-VILLE

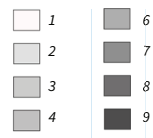


PROPORTION DE LOCATAIRES

Centre-ville, Granby, 2017 Centre-ville, Granby, 2021 Granby, 2021



INDICE SFR
(seuil de faible revenu)





Actuellement, près de 5 000 personnes résident au centre-ville de Granby. Le tissu social qui habite le centre-ville est caractérisé par une population défavorisée, où l'on dénombre une grande proportion de personnes âgées, de ménages monoparentaux et de personnes vivant seules.

Par ailleurs, le taux d'inoccupation des logements locatifs y est extrêmement bas :

0,5% en 2022, alors que la moyenne pour l'ensemble des centres de 10 000 habitantes et habitants et plus au Québec est de 1,7%. Sachant que la population qui habite le centre-ville est principalement constituée de locataires à faible revenu, ces données confirment l'ampleur de la pénurie de logements locatifs et abordables au centre-ville.

Population étudiante

Ce sont environ 2300 étudiantes et étudiants et 400 membres du personnel qui fréquentent le Cégep de Granby, contribuant de ce fait à la vitalité du centre-ville. Plusieurs projets sont à l'étude concernant le développement du cégep et l'implantation d'un pôle universitaire au

centre-ville. Dans cette visée, les besoins déjà importants en matière de logement étudiant au centre-ville pourraient s'accroître. De plus, la population étudiante contribue au dynamisme économique du centre-ville en consommant sur place ainsi qu'en y travaillant. Dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre, la rétention

des étudiantes et étudiants au centre-ville grâce, entre autres, à une offre de logements adéquate est particulièrement importante pour la communauté.

Centre communautaire Richard-Goulet



Richesse communautaire

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

le marché public, le centre culturel France-Arbour et le centre Notre-Dame sont les lieux phares valorisés par la population et qui participent à la richesse communautaire du centre-ville.





L'offre commerciale

Le centre-ville est également marqué par une vitalité entrepreneuriale et par la présence de plusieurs commerces indépendants. La culture culinaire est également en plein essor avec l'arrivée récente de nouvelles tables gastronomiques. Les terrasses, les placettes et les boutiques rythment la vie autour de la

rue Principale. À mesure que l'on s'éloigne de ce lieu de convergence, l'intensité commerciale diminue. Dans les quartiers environnants, les rues Robinson, York et Boivin de même que le centre commercial Plaza Granby complètent le portrait de l'offre commerciale du centre-ville.

L'offre culturelle, récréative et touristique

Le cœur de Granby bénéficie d'une belle diversité sur les plans culturel, récréatif et touristique. Sa proximité avec la rivière Yamaska, le lac Boivin et le Zoo de Granby en fait un secteur de convergence important à l'échelle régionale.

Dans cette visée, le secteur du centre-ville compte plusieurs attraits touristiques, comme l'Estriade, six arrêts du réseau des haltes gourmandes, un marché public, le musée à ciel ouvert Artria, un arrêt

du Chemin des Cantons et un festival incontournable (le Festival international de la chanson de Granby).

À l'échelle de la ville, la rue Principale est également reconnue comme pôle culturel local accueillant d'importants lieux de diffusion, dont le Palace de Granby, qui présente annuellement près d'une centaine de spectacles professionnels ainsi que des spectacles d'organismes locaux et régionaux.

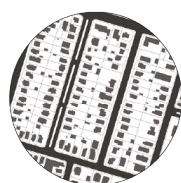


1.4. Morphologie urbaine

Le centre-ville est doté d'une trame mixte qui s'est développée en suivant l'axe nord-sud/est-ouest à partir du tracé de la rue Principale et de la rivière Yamaska.

La zone du PPU est caractérisée par ses nombreux lots surdimensionnés, que l'on retrouve pour la plupart autour de la rue Principale et dans le secteur de la rue Cowie. En partie hérités des périodes de développement industriel et institutionnel, ces îlots de grande taille accueillent

aujourd'hui nombre de bâtiments publics, d'immeubles patrimoniaux et d'aires de stationnement. Leur degré de perméabilité varie fortement selon les activités qui s'y déploient et l'implantation des bâtiments, entraînant occasionnellement un bris de continuité dans la trame urbaine. On pense notamment à l'îlot de la Plaza Granby qui tourne le dos à la rue Assomption et à celui des Aliments Ultima au coin des rues Principale et Laval.



1. Trame régulière, îlots et lots résidentiels



2. Trame irrégulière, tête d'îlot - lots de petites tailles ou de taille modeste



3. Lots surdimensionnés



4. Lots surdimensionnés, lots irréguliers



5. Îlots surdimensionnés, lots irréguliers



Carte de la trame, des îlots et des lots du secteur du PPU. Arpent, 2023

Certains secteurs du centre-ville sont également caractérisés par la grande profondeur des lots situés en tête d'îlot. C'est le cas notamment des lots de la rue Principale et de ceux de l'avenue du Parc. Enfin, d'autres secteurs présentent une trame urbaine plus régulière, composée d'îlots rectangulaires à vocation majoritairement résidentielle sur lesquels s'implantent des bâtiments d'un à deux étages pour la plupart.

Végétation et milieux naturels

Le centre-ville est un secteur très urbanisé qui compte quelques milieux naturels distincts, dont la rivière Yamaska et son corridor boisé riverain. Une portion de ce boisé entre en contact avec le cimetière Notre-Dame et le parc Yamaska, révélant le potentiel de connectivité écologique des lieux. De plus, les parcs Victoria, Miner et Pelletier sont les principaux espaces publics verts du centre-ville. Autrement, la canopée demeure très faible dans l'emprise publique. Outre quelques petites poches de verdure et les arbres plantés sur le domaine privé, l'accès aux milieux végétalisés est donc restreint pour la population du centre-ville.



Dans la zone du PPU, entre le pont Patrick-Hackett et le pont de la rue St-Charles, la Ville est propriétaire de presque toutes les bandes riveraines. Le terrain à la sortie du pont Patrick-Hackett et celui juste avant le pont de la rue Saint-Charles sont les deux exceptions. *Arpent, 2023*

Carte des espaces végétalisés et minéralisés du centre-ville. *Arpent*, 2023

Îlots de chaleur et de fraîcheur

La minéralisation du centre-ville favorise des températures de surface élevées, malgré la présence de quelques parcs et espaces verts. Ces derniers ont peu d'impact sur la création d'îlots de fraîcheur en raison d'une faible couverture végétale sur l'ensemble du territoire. Plus spécifiquement, une petite portion du parc Victoria ainsi qu'une infime partie du corridor boisé riverain enregistrent des températures plus fraîches. En contrepartie, les secteurs qui présentent

des écarts de température plus élevés (indices 8-9) constituent une grande portion du centre-ville. Les îlots de chaleur sont plus marqués le long de la rue Principale, à proximité du boulevard Leclerc Ouest et autour des bâtiments commerciaux ou institutionnels qui présentent de grandes superficies asphaltées et de faibles densités de bâtiments et de la canopée (cégep, Plaza Granby, etc.).



Carte de la température de surface du centre-ville de Granby 2020-2022, réalisée à partir des données de l'INSPQ. Arpent, 2023



Les surfaces minéralisées des aires de stationnement du centre-ville contribuent à la formation d'îlots de chaleur urbains. *Arpent, 2023*

Revitalisation de la rue Principale

Depuis 2019, la partie est de la rue Principale fait l'objet d'un projet de revitalisation et de mise en place d'une signature visuelle ludique. Le plan prévoit le verdissement de la rue et un réaménagement complet de la chaussée au profit d'une meilleure cohabitation entre automobilistes, personnes piétonnes et cyclistes.

La phase 1, déployée entre les rues St-Hubert et Gill, a été réalisée en 2019, alors que la

phase 2, qui incluent les tronçons de la rue Principale situés entre les rues Gill et Johnson, a été effectuée en 2022. Les travaux comprenaient la reconstruction complète des infrastructures, le réaménagement des surfaces (trottoirs, asphaltage, etc.), l'ajout de voies cyclables et de voies partagées, l'installation d'éclairage d'ambiance et de mobilier urbain ainsi qu'une nouvelle signature visuelle pour la rue Principale.



La rue Principale, récemment réaménagée sous la thématique « Zoo de Granby ».

1.5. Diagnostic-synthèse

Forces	Le sentiment d'appartenance de la communauté vis-à-vis de plusieurs lieux emblématiques (sentier de la Rivière, le Palace, la place Jean-Lapierre, le marché public, etc.).
	Le dynamisme entrepreneurial et la présence de plusieurs commerces indépendants.
	Une offre culturelle ancrée dans l'identité locale (Festival international de la chanson de Granby, Couleurs urbaines, etc.).
	La présence d'importants lieux culturels et communautaires (Palace, marché public, centre culturel France-Arbour, centre Notre-Dame).
	La présence de plusieurs composantes patrimoniales et paysagères d'intérêt (points de vue sur les montérégiennes, patrimoine bâti, etc.).
	Des marqueurs identitaires forts et un imaginaire collectif lié au passé animé du centre-ville (lieu de convergence).
	La proximité de pôles récréotouristiques et de la rivière Yamaska.
	La présence du cégep et de sa population étudiante.
Faiblesses	Le taux d'inoccupation extrêmement bas des logements locatifs.
	La cohabitation difficile entre les différents modes de transport et la sécurité des développements actifs.
	Le prix élevé des loyers commerciaux.
	Un manque à gagner en matière de programmation pour assurer un achalandage continu du centre-ville (matin, midi et soir).
	Le manque d'entretien de certains bâtiments.
	Le faible couvert végétal et la présence de plusieurs îlots de chaleur.
	Le manque de mixité en matière d'offres commerciales (commerces de proximité, épiceries de quartier, etc.).
	Un manque d'offres récréatives, de loisir et éducatives destinées aux familles.
	Le manque d'espaces de socialisation.

Contraintes/ défis

Le statut de route régionale de la rue Principale (MTMDQ).

La bande riveraine de la rivière Yamaska.

La nécessité de trouver un juste équilibre entre le maintien des personnes défavorisées et vulnérables et l'arrivée de nouvelles populations aux profils socioéconomiques variés au centre-ville.

La concurrence de l'offre commerciale située en périphérie du centre-ville.

Potentiels

L'optimisation d'infrastructures existantes (ex. : le marché public)

L'acquisition de bâtiments ou de terrains jugés stratégiques au sein de la communauté.

Potentiel de développement et d'attrait de la main-d'œuvre lié à la population étudiante établie et à l'arrivée du futur pôle universitaire.

Le potentiel de rayonnement du centre-ville lié à la proximité d'infrastructures récréotouristiques régionales.

De nombreux terrains non construits pouvant accueillir du développement immobilier (ex. : logements abordables).



2. Cadre d'aménagement

Vision, orientations, objectifs, moyens de mise en œuvre

2.1. Vision d'aménagement et de développement

En 2035, le centre-ville de Granby est un lieu de confluence reconnu pour son dynamisme et son effet rassembleur. Les Granbyennes et Granbyens de tous âges et de tous profils y habitent et s'y retrouvent pour profiter de ses bonnes adresses, de sa riche programmation événementielle, de ses espaces publics et de la rivière Yamaska. Le centre-ville est un lieu de travail et d'étude stimulant et prospère qui invite la

population active et étudiante ainsi que la communauté d'affaires à s'investir dans leur milieu. Son ambiance unique et ses attraits incitent les excursionnistes en visite au Zoo et les cyclistes de l'Estriade à faire le détour. Enfin, le centre-ville est un milieu de vie inclusif et sécuritaire doté d'une identité propre qui se révèle à travers une offre culturelle originale et un patrimoine bâti vivant.



2.2. Plan d'action

Le plan d'action présente les axes d'intervention à mettre en œuvre au cours des prochaines années pour réaliser la vision et atteindre les objectifs du PPU du centre-ville de Granby. En outre, le plan d'action est un outil qui permet d'assurer le suivi de la mise en œuvre du PPU. L'ensemble des axes d'intervention proposés résulte d'une vaste démarche ayant impliqué de nombreux partenaires. Le plan d'action est présenté sous forme de tableau, organisé en fonction des grands axes d'aménagement et de développement et des objectifs qui en

découlent. À chaque axe se rattachent des objectifs de nature variée, dont des projets d'aménagement et de développement, des études, des programmes, des politiques et des mesures incitatives ainsi que des interventions liées à la réglementation. Le tableau propose également un échéancier indiquant le délai de réalisation associé à chacun des objectifs. Enfin, le plan d'action demeure un outil flexible appelé à évoluer au gré des enjeux propres au centre-ville de Granby.



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

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

OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
1.1. Encourager une intégration harmonieuse des projets dans les milieux existants à travers le traitement architectural et l'aménagement des espaces extérieurs.	Définir des cibles de densification adaptées par le biais du plan de densification.	C
	Élaborer un guide architectural pour orienter la conception des projets immobiliers et les projets de rénovation, incluant des paramètres pour encourager la durabilité des bâtiments.	C
1.2. Augmenter, diversifier et consolider l'offre de logements pour répondre à un large éventail de besoins.	Optimiser la réglementation et les processus administratifs pour encourager la construction résidentielle.	C
	Adopter une réglementation qui favorise le développement de divers modèles de propriétés s'inscrivant dans un continuum du logement*.	C
	Adopter un programme de revitalisation permettant l'octroi d'aide financière.	C
	Mettre en place un programme d'acquisition d'immeubles à des fins de construction de logements hors marché**.	C
	Offrir divers types d'allègement aux promoteurs de projets immobiliers à but non lucratif, tant sur les plans réglementaire qu'administratif.	M
	Définir une cible de développement de logements hors marché pour favoriser la mixité sociale en lien avec la politique d'habitation.	C
	Mettre en place un fonds de soutien au développement de projets résidentiels variés pour favoriser la mixité sociale.	M, L

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

**** Logement hors marché :** types de logements situés à l'extérieur du marché immobilier spéculatif, dont les prix augmentent plus lentement et de façon plus stable que ceux du marché privé. On parle notamment de logements sociaux et communautaires ainsi que des coopératives d'habitation.

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

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

Axe 3 Développer la mobilité durable au centre-ville

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

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

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

Axe 5 Affirmer le caractère distinctif du centre-ville à travers l'aménagement et la culture

OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
5.3. Consolider l'offre culturelle et récréative du centre-ville.	Élaborer un programme d'occupation quatre saisons à la place du Marché.	C
	Soutenir le déploiement du marché public.	En continu
	Favoriser la création de lieux de diffusion culturelle au centre-ville.	En continu
	S'assurer que le parc Miner répond aux besoins des gens du quartier et veiller à ce que son réaménagement révèle le caractère distinctif des lieux.	En continu
5.4. Développer le potentiel touristique du centre-ville.	Améliorer l'entrée du centre-ville par la passerelle Miner en proposant une signalétique dynamique indiquant les principaux attraits du centre-ville.	M
	Veiller à ce que les cyclistes se sentent accueillis au centre-ville en prévoyant les équipements et les commodités nécessaires à leur confort.	En continu

2.3. Concept d'organisation spatiale

Densification progressive et adaptée

Dans la foulée du plan de densification, le centre-ville est voué à accueillir une forte proportion des logements projetés à l'échelle de la ville. Dans le cadre de la mise en œuvre du PPU, il est souhaité qu'une part importante des efforts de densification se concentre à proximité de la rue Principale.

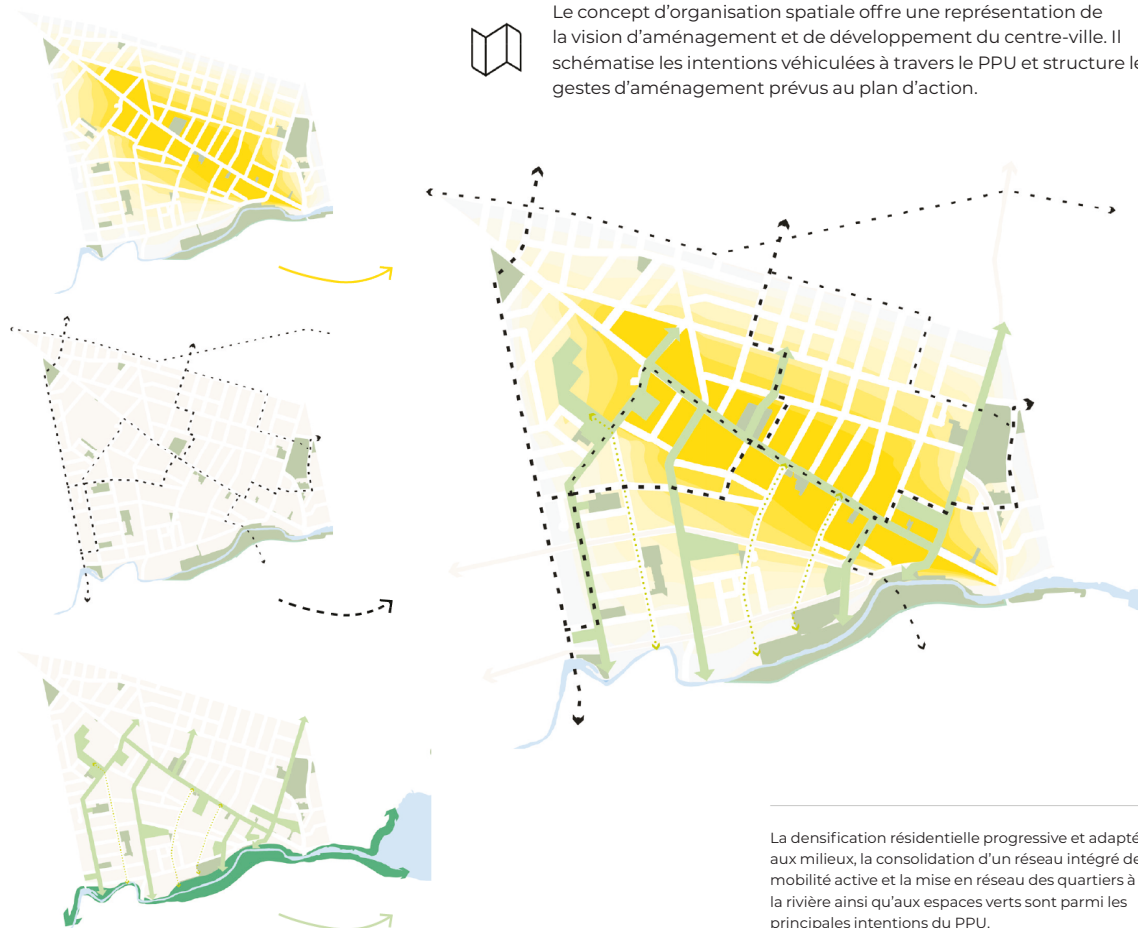
Réseaux de mobilité active

La densification résidentielle du centre-ville s'accompagne d'efforts soutenus pour consolider les réseaux de mobilité active. L'objectif est de connecter le centre-ville

au reste de la ville, mais aussi d'inciter la population résidente à laisser la voiture de côté en améliorant les conditions pour la marche et le vélo.

Parcs et rivière

Le PPU entend favoriser la création de liens entre les principaux parcs du centre-ville et la rivière Yamaska par le biais d'interventions de verdissement et d'aménagement. L'objectif est d'inviter la population à profiter des espaces verts et naturels du centre-ville et d'améliorer le cadre de vie des résidentes et résidents.





3. Programme de mise en œuvre

3.1. La densification du centre-ville

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

La densification du centre-ville offre l'occasion de maximiser l'utilisation d'espaces sous-utilisés (stationnements de surface, terrains vacants, immeubles propices à la démolition ou à la reconstruction, etc.) à proximité des services. L'ajout de logements au centre-ville permet de faire vivre davantage les institutions et les commerces déjà présents, ainsi que de rentabiliser les investissements en matière de mobilité active et collective.

En effet, l'intensification résidentielle en plein cœur de la ville a un impact moindre sur l'augmentation de l'achalandage automobile, car le potentiel d'utilisation de modes de transport durables est élevé et les distances à parcourir pour accéder aux services et aux lieux de travail sont réduites.

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



Le centre-ville regorge de terrains vacants, de stationnements et d'immeubles propices au redéveloppement. *Arpent, 2023*

3.2. Les entités urbaines du centre-ville

Dans le cadre de la mise en œuvre du PPU, un découpage du secteur du centre-ville a été réalisé pour soutenir la planification détaillée des efforts de densification. Ce découpage a été réalisé à partir de l'analyse de l'environnement bâti (trame, îlots parcellaires, années de construction,

etc.), de l'occupation du sol et d'une lecture sensible des différents quartiers qui composent la zone du PPU. De cet exercice se dessinent **sept entités urbaines**, dont les principales caractéristiques sont décrites dans les pages suivantes.

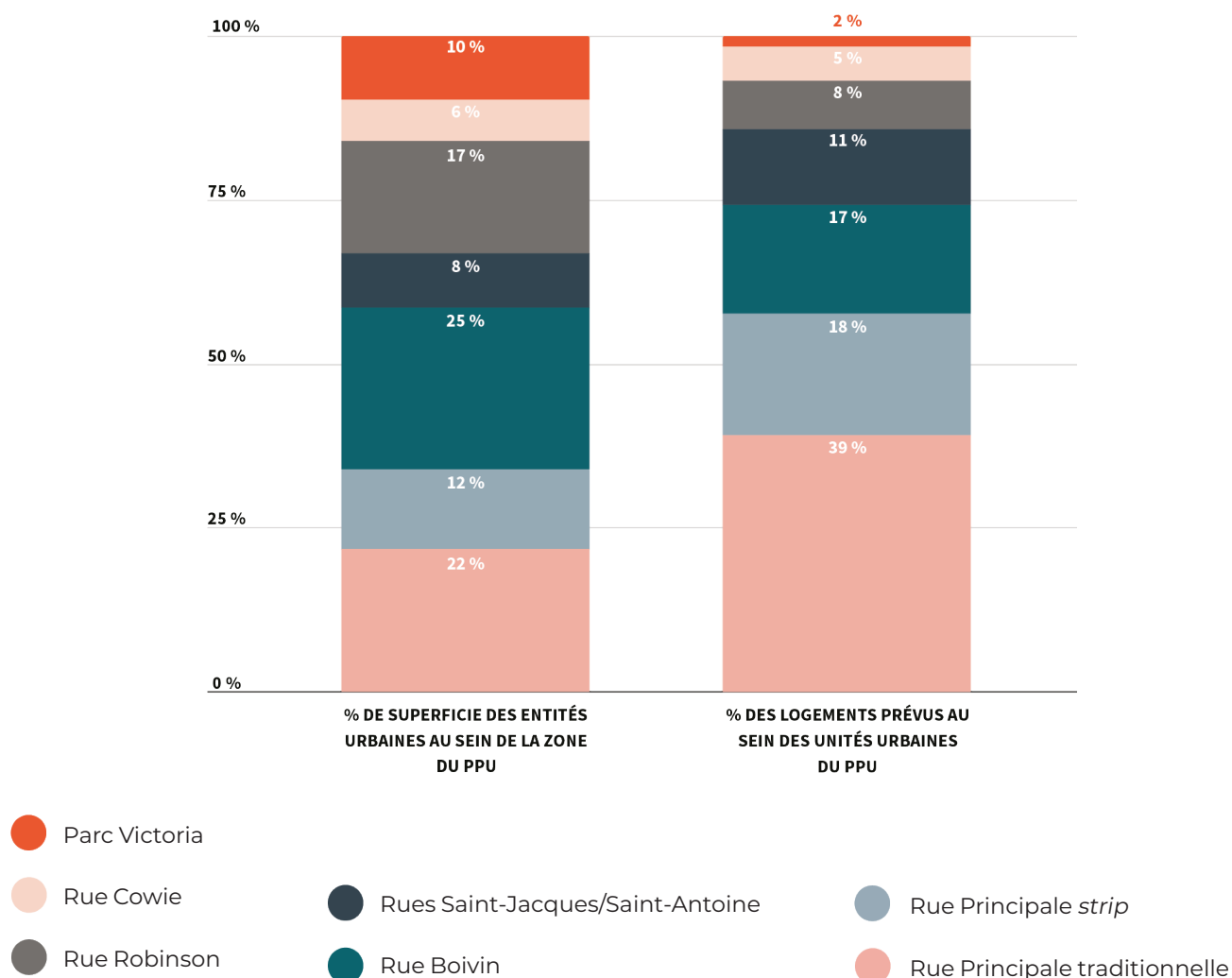


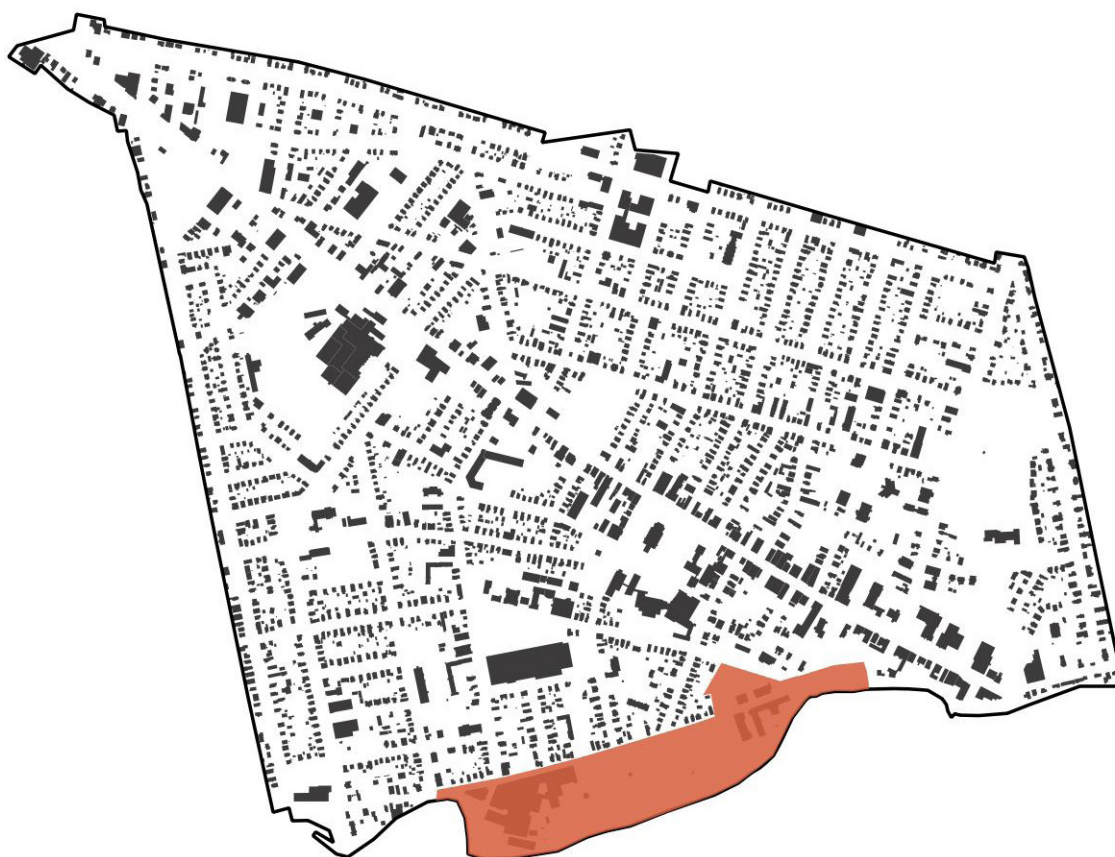
- | | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 1 Rue Cowie | 4 Rue Boivin | 6 Rue Robinson |
| 2 Rue Principale traditionnelle | 5 Rue Saint-Jacques/Saint-Antoine | 7 Rue Principale strip |
| 3 Parc Victoria | | |

3.3. La répartition des efforts de densification par entité urbaine

Une fois le territoire découpé, une seconde analyse a été réalisée pour mieux connaître le potentiel de la disponibilité des terrains vacants, des immeubles jugés propices au redéveloppement et des aires de stationnement, un calcul a été réalisé pour estimer les superficies constructibles par entité. La méthodologie de calcul s'inspire des paramètres réglementaires existants et intègre des considérations propres au milieu, comme la mise en valeur du cadre bâti patrimonial et la préservation de la

mixité fonctionnelle dans les quartiers. Au-delà du nombre de logements obtenu, qui peut varier en fonction des paramètres de calcul établis, cet exercice nous informe sur la capacité d'accueil proportionnelle de chaque entité. Dans cette visée, les pages qui suivent présentent une stratégie de densification autour des entités qui composent le centre-ville, en tenant compte de leur capacité d'accueil respective et de leurs caractéristiques propres.





Rue Cowie

Le secteur de la rue Cowie est un secteur historique du centre-ville ancré dans le passé industriel de Granby. La définition de ses limites s'appuie sur la rivière Yamaska, sur la rue Cowie ainsi que sur la présence d'anciens complexes industriels, dont l'usine de la compagnie Imperial Tobacco. Véritable témoin de l'essor industriel

de la ville, le secteur de la rue Cowie est composé de lots de grandes superficies, dont plusieurs sont dotés de grandes aires de stationnement minéralisées. Des éléments d'intérêt paysager et patrimonial s'y trouvent : le cimetière Notre-Dame-de-Granby, la bande riveraine et la passerelle Miner qui enjambe la rivière Yamaska.

Rue Cowie

Milieu de vie

Forces : la proximité de la rue Principale, la bande riveraine végétalisée, le cimetière Notre-Dame et son parc paysager, l'ensemble industriel patrimonial de l'Imperial Tobacco, la proximité du sentier de la Rivière par la passerelle Miner.

Faiblesses : la présence d'îlots de chaleur causés par les grandes aires de stationnement situées à l'arrière des bâtiments industriels, le manque d'encadrement sur des portions de la rue Cowie, les bâtiments industriels et commerciaux de faible valeur architecturale dans la partie ouest du secteur.

Opportunités : la mise en valeur de la rivière Yamaska et la consolidation d'un corridor riverain prenant appui sur le site du cimetière et de sa canopée.

Défi/menace : la gestion des droits acquis en lien avec le non-respect de la bande riveraine sur le domaine privé.

Potentiel de densification

Grandes aires de stationnement à proximité de bâtiments patrimoniaux : plusieurs aires de stationnement pourraient être utilisées à des fins de densification.

Dans le même ordre d'idées, de nombreux terrains situés à proximité de bâtiments industriels à valeur patrimoniale pourraient être utilisés pour dynamiser le secteur tout en valorisant leurs caractéristiques architecturales propres.





Rue Cowie

± 5%

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

6%

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

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

Paramètres d'intégration de la densité

- ▶ Usages : intégration des usages de groupe résidentiel dans des zones principalement commerciales.
- ▶ Mixité : oui – possible sans être exigée.
- ▶ Hauteur : entre trois et cinq étages hors sol (retrait d'étage à partir du quatrième niveau).
- ▶ Taux d'implantation : 70 %
- ▶ Espaces verts : 30 %
- ▶ PIIA : oui
- ▶ Zones tampons aménagées en surplus de la bande de protection riveraine pour les propriétés bordant la rivière Yamaska.
- ▶ Ratio de stationnement par unité : aucune exigence.



Rue Principale traditionnelle

Le secteur de la rue Principale traditionnelle est l'axe commercial historique du centre-ville. La définition de ses limites s'appuie en partie sur les îlots qui bordent de part et d'autre la rue depuis le pont Patrick-Hackett jusqu'à la rue Laval. Alors que ce secteur est caractérisé par un ensemble de bâtiments mixtes, la rue Principale présente toutefois une certaine unité grâce à un front bâti quasi continu. Les allées d'accès qui séparent ponctuellement les bâtiments connectent la rue à l'arrière des lots, occupé en majorité par des aires de stationnement publiques ou privées. La

rue Principale est le lieu de convergence des activités urbaines et commerciales du centre-ville : commerces de destination, bureaux et lieux de divertissement y ont pignon sur rue. Le portrait de ce secteur se complète avec la présence de plusieurs établissements, notamment le cégep, les bâtiments municipaux et les organismes communautaires qui participent au dynamisme du milieu. Les abords de la rue Principale, récemment réaménagée, ainsi que le parc Miner, sont les principaux espaces publics du secteur.

Rue Principale traditionnelle

Milieu de vie	Forces : axe commercial historique, plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial, front bâti quasi continu, concentration de commerces de destination, d'établissements et d'organismes, espaces publics de qualité et récemment réaménagés, vue sur des emblèmes paysagers régionaux. Faiblesses : présence d'îlots de chaleur, aires de stationnement nombreuses dont certaines de grandes superficies, discontinuité des commerces sur certaines portions de la rue. Opportunités : perméabilité de la trame, présence du cégep comme levier de développement, faible densité et profondeur de certains lots commerciaux à optimiser, présence de petits terrains vacants, abondance de stationnements. Défi/menace : la rue Principale est une route régionale sous la juridiction du MTMDQ.
Potentiel de densification	(Re)développement et optimisation de lots déjà construits Le secteur est notamment caractérisé par quelques grands immeubles ou ensembles d'immeubles commerciaux présentant un fort potentiel d'optimisation ou de redéveloppement. Par ailleurs, de nombreux terrains de taille moyenne où sont implantés des bâtiments commerciaux à faible empreinte au sol sont également propices à la densification mixte ou résidentielle. Grandes aires de stationnement L'entité est aussi caractérisée par ses nombreuses et vastes aires de stationnement publiques et privées. Sachant que l'offre de stationnement au centre-ville est suffisante, voire excédentaire, l'utilisation d'une partie de ces terrains à des fins de densification résidentielle peut être envisagée. Petits terrains vacants et petits stationnements Enfin, le secteur de la rue Principale traditionnelle se définit par ses petits terrains vacants et ses petites aires de stationnement privées en retrait de la rue Principale, opportunité qui vaut la peine d'être soulignée considérant le caractère central et stratégique de l'entité urbaine.

Rue Principale traditionnelle

± 39 %

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

22 %

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

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

Paramètres d'intégration

- ▶ Usages : intégration des usages de groupe résidentiel dans des zones principalement commerciales.
- ▶ Mixité : oui, exigence commerciale au rez-de-chaussée de projets résidentiels.
- ▶ Hauteur : entre deux et quatre étages hors sol aux abords de la rue Principale, jusqu'à six étages en arrière lot avec retrait à partir du quatrième étage (portion est, entre les axes Mountain et Saint-Antoine); entre quatre et six étages hors sol avec retrait à partir du quatrième étage (portion ouest, entre les axes Saint-Antoine et Leclerc). Jusqu'à huit étages moyennant la conclusion d'une entente d'inclusion de logements hors marché (règl. zonage incitatif).
- ▶ PIIA : oui – quatre étages ou plus et PIIA spécifique applicable.
- ▶ Autres considérations spécifiques au secteur à intégrer à la réglementation : retrait d'étage à partir du quatrième niveau (plus ou moins trois mètres).
- ▶ Ratio de stationnement par unité de logement : à vérifier.





Parc Victoria

Le secteur du parc Victoria est un quartier historique du centre-ville localisé à l'extrémité est de la zone du PPU. L'entité s'articule autour du plus grand et plus ancien parc du centre-ville : le parc Victoria. Majoritairement résidentiel, on y retrouve une forte proportion de maisons unifamiliales datant de l'époque victorienne, comme en témoignent ses

maisons bourgeoises construites à partir de la seconde moitié du XIX^e siècle. Le quartier jouit d'une belle canopée grâce à la présence de nombreux arbres matures sur les propriétés privées. On y trouve par ailleurs quelques établissements scolaires, dont les écoles primaires Sainte-Famille et Parkview ainsi que les nouveaux bureaux de la MRC de La Haute-Yamaska.

Parc Victoria

Milieu de vie

Forces : présence d'un cadre bâti patrimonial, cachet historique, patrimoine arboré, présence du parc Victoria, l'espace public le plus ancien du centre-ville.

Faiblesses : caractère monofonctionnel du secteur.

Opportunité : potentiel de conservation d'un patrimoine bâti et paysager qui témoigne de l'essor industriel de la ville.

Potentiel de densification

Insertion ponctuelle

Le potentiel de densification de l'entité repose surtout sur des insertions ponctuelles d'unités d'habitation suivant une logique de densification douce, au gré des opportunités et dans le respect du caractère patrimonial du cadre bâti existant.





Parc Victoria

± 2 %

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

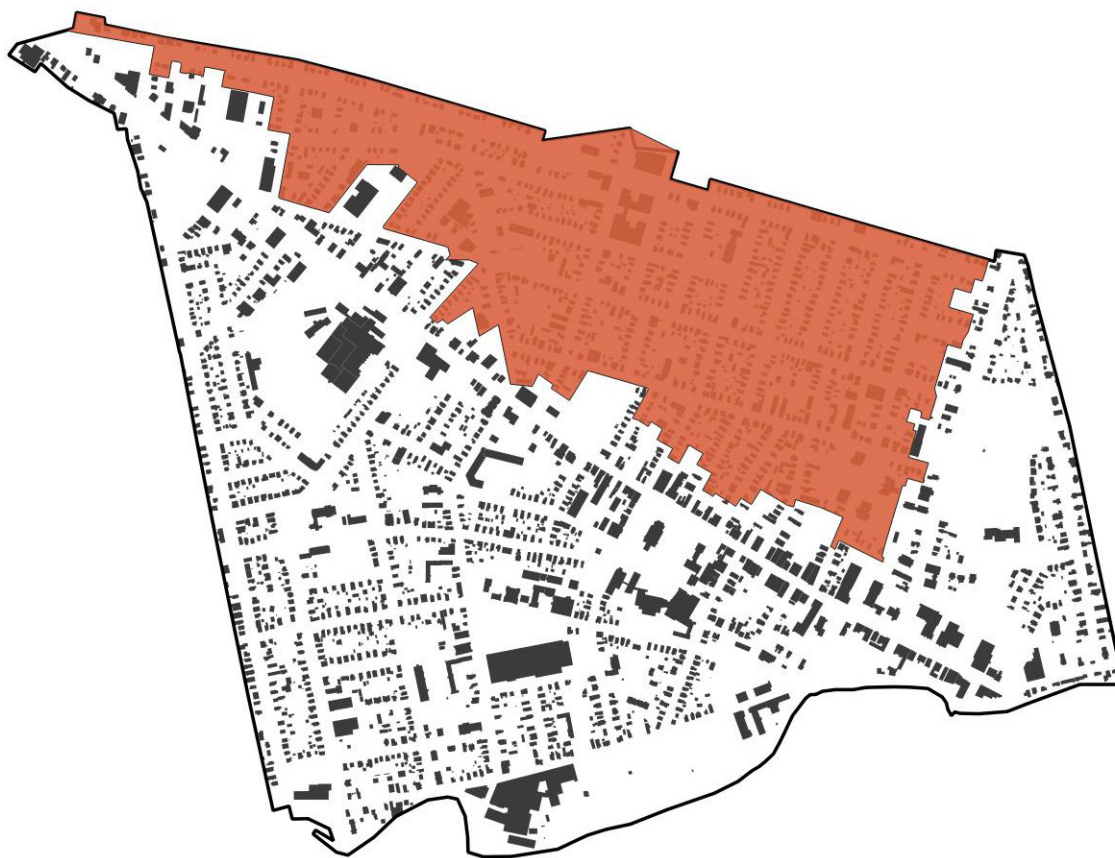
10 %

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

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

Paramètres d'intégration de la densité

- ▶ Hauteur : entre deux et trois étages hors sol.
- ▶ Taux d'implantation : 40 %
- ▶ Espaces verts : 30 à 40 % du terrain.
- ▶ PIIA : oui – PIIA spécifique applicable.
- ▶ Ratio de stationnement par unité : aucun pour les terrains situés au sud de l'entité, jusqu'à un pour ceux situés dans la partie nord.



Rue Boivin

Le secteur de la rue Boivin est situé à la limite nord de la zone du PPU. Cette entité est caractérisée par un tissu faubourien densément construit et composé de diverses typologies résidentielles. Les rues d'orientation nord-sud sont relativement uniformes et bordées de bâtiments résidentiels datant de la première moitié du XX^e siècle. Les rues d'orientation est-ouest accueillent pour leur part une mixité d'usages dont plusieurs petits commerces courants ou spécialisés qui occupent le rez-de-chaussée des bâtiments. Les rues

York, Duvernay ainsi que la rue Boivin sont par ailleurs caractérisées par la présence de bâtiments commerciaux de plain-pied au fort taux d'implantation localisés en tête d'îlot. Certains de ces immeubles ont récemment fait l'objet d'opération de requalification ou de démolition-reconstruction. C'est le cas du projet Carré York, à l'angle des rues York et Laurier, ainsi que de la Polyclinique du Quartier, située à l'intersection de la rue York et du boulevard Montcalm.

Rue Boivin

Milieu de vie	Forces : offre de commerces et de services variée sur les rues d'orientation est-ouest, dont la rue Boivin et la rue York, présence de la Corporation de développement communautaire de la Haute-Yamaska et du centre communautaire Richard-Goulet.
	Faiblesses : manque de végétation dans l'emprise publique, quasi-absence d'espaces publics, rues peu conviviales pour les usagères et usagers des transports actifs.
	Opportunités : présence de locaux commerciaux propices à accueillir davantage de commerces et de services de proximité, voirie large propice au réaménagement et au verdissement.
Potentiel de densification	Insertion ponctuelle
	Le potentiel de densification de l'entité repose surtout sur des insertions ponctuelles d'unités d'habitation suivant une logique de densification douce, au gré des opportunités et dans le respect du caractère patrimonial du cadre bâti existant.
	Aires de stationnement à redévelopper On retrouve dans le secteur quelques aires de stationnement à considérer pour d'éventuels projets de redéveloppement.



Rue Boivin

± 17 %

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

25 %

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

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

Paramètres d'intégration

- ▶ Hauteur : entre deux et quatre étages hors sol.
- ▶ Taux d'implantation : 35 à 70 %
- ▶ Espaces verts : 30 %
- ▶ PIIA : oui – PIIA applicable à quatre étages et plus.
- ▶ Retrait d'étage à partir du quatrième niveau (plus ou moins trois mètres et gradation des hauteurs à l'arrière du bâtiment, adjacent aux secteurs résidentiels de plus faible densité).
- ▶ Ratio de stationnement par unité : aucun pour les terrains situés au sud de l'entité (par exemple, au sud de la rue Boivin) et jusqu'à un pour ceux situés à l'ouest et au nord du secteur.



Rues Saint-Jacques/Saint-Antoine

Ancien quartier ouvrier, le secteur des rues Saint-Jacques et Saint-Antoine se présente aujourd'hui comme un environnement urbain très hétéroclite. Les grandes opérations de rénovation urbaine des années 1960-1970 ont profondément transformé le cadre urbain au nom de la modernisation du centre-ville de Granby. Parmi les interventions déployées dans le quartier, la reconfiguration des rues Saint-Antoine et Saint-Jacques a entraîné la démolition de dizaines de maisons et de bâtiments accessoires jugés vétustes. C'est également dans la foulée des rénovations

urbaines que s'est inscrite la construction des HLM du Carré joyeux (rue Assomption), ainsi que le redéveloppement de l'îlot de la Plaza Granby (intersection Saint-Charles et Saint-Jacques) sous forme de *strip* commerciale.

Le secteur est ainsi caractérisé par une voirie large et un environnement urbain minéral et orienté vers l'automobile. On y observe quelques exemples récents de projets de redéveloppement, dont la résidence pour personnes âgées Simonia, venue remplacer un ancien bâtiment commercial au coin des rues Saint-Charles et Racine.

Rues Saint-Jacques/Saint-Antoine

Milieu de vie	Forces : proximité du secteur avec le cégep et la rue Principale, offre commerciale de proximité.
	Faiblesses : environnement bâti fortement minéralisé, manque d'espaces verts.
	Opportunités : aires de stationnement de grande superficie propices au redéveloppement, voirie large propice au réaménagement et au verdissement.
Potentiel de densification	Redéveloppement d'un centre commercial de type <i>strip</i> et de certains immeubles sur la rue Saint-Jacques L'îlot de la Plaza Granby, par sa superficie et sa localisation, présente un potentiel de densification considérable. Certains immeubles adjacents sont par ailleurs caractérisés par des hauteurs plus élevées (six étages sur la rue Saint-Jacques), tandis que d'autres présentent un potentiel de densification intéressant. On parle notamment de petits stationnements localisés sur le domaine privé.

Rues Saint-Jacques/Saint-Antoine

± 11%

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

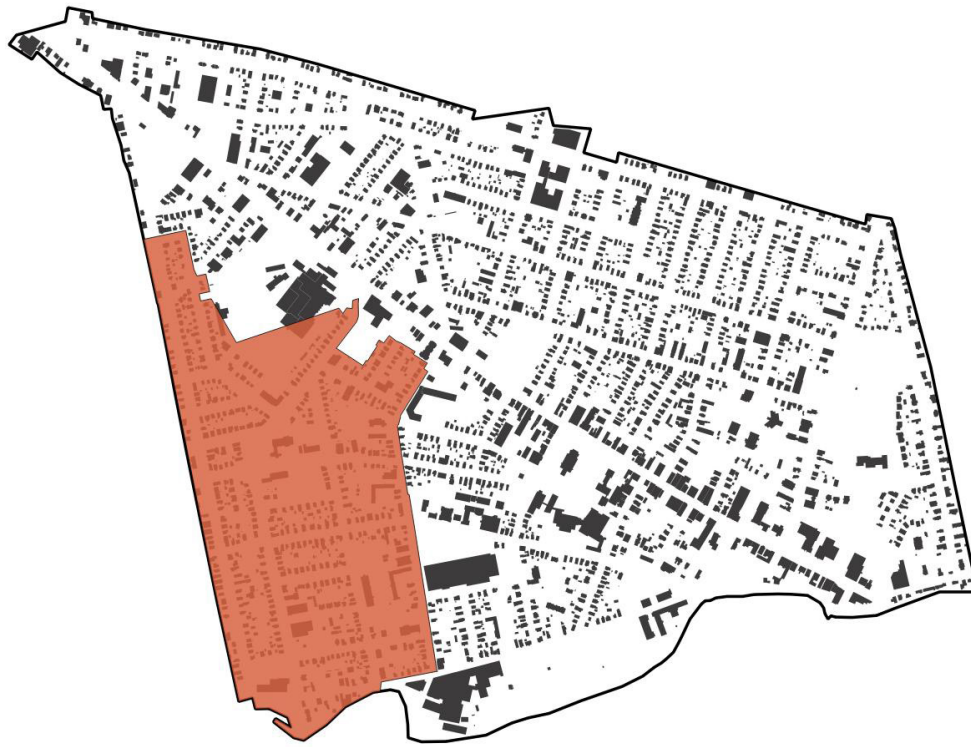
8%

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

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

Paramètres d'intégration

- ▶ Usages : intégration des usages de groupe résidentiel dans des zones principalement commerciales.
- ▶ Mixité : oui, possible sans être exigée aux étages inférieurs.
- ▶ Hauteur : jusqu'à six étages hors sol.
- ▶ Taux d'implantation : 50 % ou plus.
- ▶ Espaces verts : 30 % du terrain.
- ▶ PIIA : oui – PIIA applicable à quatre étages.
- ▶ Envisager le recours à des outils discrétionnaires (p. ex., le plan d'aménagement d'ensemble [PAE]) pour assurer la cohérence d'ensemble d'éventuels projets de développement résidentiels et mixtes sur grand terrain.
- ▶ Ratio de stationnement par unité : aucune exigence.



Rue Robinson

Le secteur de la rue Robinson, localisé à la limite ouest de la zone du PPU, est un quartier résidentiel entouré des rues commerciales mixtes Robinson et Saint-Charles. Les îlots compris entre les rues Albert et Saint-Charles étaient jadis traversés dans l'axe nord-sud par un chemin de fer où circulaient le tramway de la Montreal & Southern Counties Railway à partir de 1925 (SHHY, 2011), puis le train conventionnel jusqu'au début des années 1960. L'environnement immédiat du chemin de fer était à l'époque densément construit et compact, avec des résidences implantées à seulement quelques mètres des rails.

L'environnement bâti du secteur se compose aujourd'hui de rues locales au gabarit généreux où s'alignent une variété de typologies résidentielles, de la maison unifamiliale isolée à l'immeuble d'appartements. Le quartier est pourvu de nombreux équipements et d'infrastructures publiques destinés aux jeunes et aux familles. En outre, le secteur de la rue Robinson marque la transition d'un cadre bâti faubourien d'avant-guerre typique du centre-ville de Granby vers la période moderne d'urbanisation, comme en témoignent les petits bungalows des rues Châteauguay et Laval construits à partir des années 1950.

Rue Robinson

Milieu de vie

Forces : concentration d'équipements et de services destinés aux jeunes et aux familles, offre de commerces et de services de proximité, cadre bâti résidentiel varié.

Faiblesses : environnement minéralisé, peu d'espaces verts, réseau cyclable discontinu.

Opportunités : aires de stationnement propices au redéveloppement, terrains vacants, voirie large propice au réaménagement et au verdissement.

Potentiel de densification**Requalification de bâtiments industriels ou commerciaux à valeur architecturale nulle ou limitée**

On retrouve dans le secteur de nombreux immeubles accueillant des usages commerciaux et industriels légers qui présentent un fort potentiel de requalification ou de redéveloppement, en raison de leur faible densité d'occupation ou d'emprise au sol et de leur valeur architecturale nulle ou limitée.

Terrains vacants et stationnements

On retrouve dans le secteur quelques aires de stationnement et terrains vacants à considérer pour d'éventuels projets de redéveloppement.

Rue Robinson

± 8 %

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

17 %

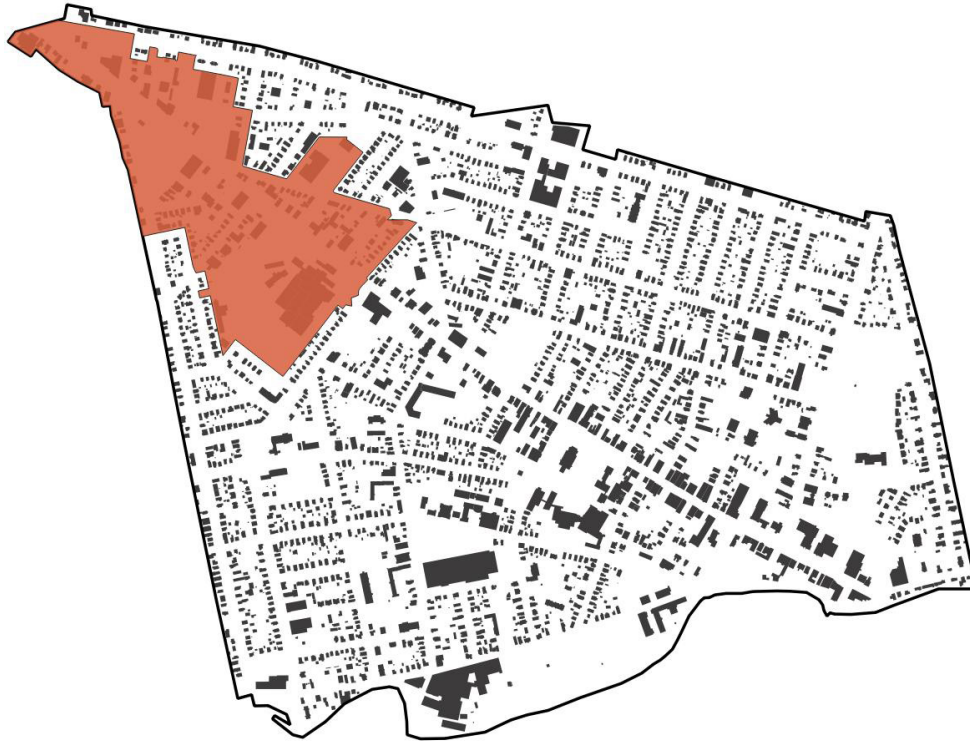
Superficie du secteur au sein de
la zone du PPU centre-ville

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

Paramètres d'intégration

- ▶ Usages : intégration des usages de groupe résidentiel dans des zones principalement commerciales du secteur.
- ▶ Mixité : oui, possible sans être exigée.
- ▶ Hauteur : deux à quatre étages hors sol.
- ▶ Taux d'implantation : 50 % et plus.
- ▶ Espaces verts : 20 % et plus.
- ▶ Ratio de stationnement par unité : jusqu'à 1,5 en favorisant les stationnements souterrains et l'aménagement exemplaire des aires de stationnement de surface.





Rue Principale *strip*

Le secteur de la rue Principale *strip* s'organise dans le prolongement de la rue Principale traditionnelle. Bien que l'entité constitue l'entrée nord du centre-ville, l'environnement urbain entre en rupture avec la portion sud de la rue. Caractérisés par le retrait des bâtiments par rapport à la rue et par l'omniprésence du stationnement, les terrains du secteur ont été aménagés en accordant une place généreuse à la

voiture et en tournant le dos aux piétonnes et piétons.

Garages, station-service et concessionnaire automobile ponctuent le paysage et contribuent à façonner un environnement bâti distendu et irrégulier. Le secteur est marqué par la présence du complexe industriel des Aliments Ultima, implanté sur le mégaîlot situé à l'angle de la rue Principale et de la rue Laval.

Rue Principale *strip*

Milieu de vie	Forces : présence du parc Pelletier, bâtiment et éléments de patrimoine kitch dont la cantine Chez Ben.
	Faiblesses : forte minéralisation de l'environnement, îlots de chaleur, encadrement bâti discontinu, secteur hostile aux déplacements actifs.
	Opportunités : taille et profondeur des lots bordant la rue Principale, présence de locaux propices à accueillir des commerces et des services de proximité.
	Menaces : rue Principale sous juridiction du MTMDQ, trafic automobile continu et présence de camionnage, nuisances liées à la présence d'une grande industrie.
Potentiel de densification	Grandes aires de stationnement à redévelopper On retrouve dans le secteur de nombreux immeubles accueillant des usages commerciaux et industriels légers qui présentent un fort potentiel de requalification ou de redéveloppement, en raison de leur faible densité d'occupation ou d'emprise au sol et de leur valeur architecturale nulle ou limitée.
	Terrains vacants et stationnements On retrouve dans le secteur quelques aires de stationnement et terrains vacants à considérer pour d'éventuels projets de redéveloppement.

Rue Principale *strip*

± 18 %

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

12 %

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

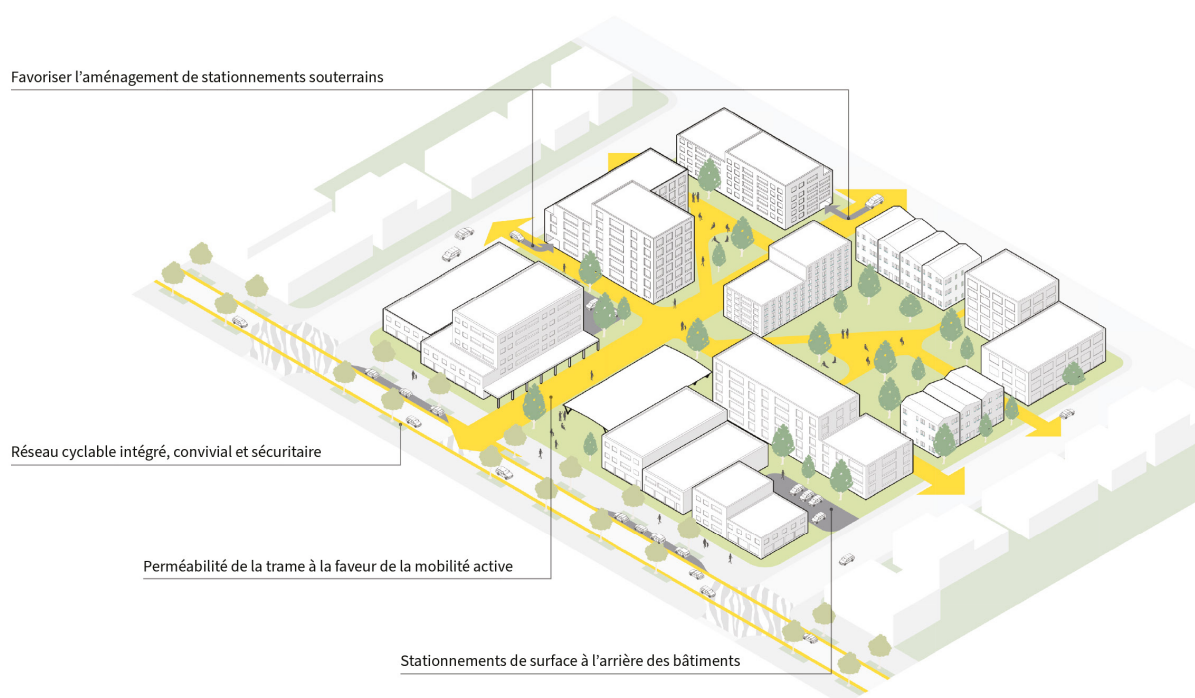
Stratégie : soutenir l'intégration de fonctions résidentielles complémentaires aux fonctions commerciales en place et miser sur une **densification marquante** du secteur.

Paramètres d'intégration

- ▶ Mixité : oui.
- ▶ Hauteur : entre quatre et huit étages hors sol avec retrait à partir du quatrième étage. Jusqu'à 12 étages moyennant la conclusion d'une entente d'inclusion de logements hors marché (règl. zonage incitatif).
- ▶ Espaces verts : 30 %
- ▶ Ratio de stationnement par unité : jusqu'à 1,5 en favorisant les stationnements souterrains.

3.4. Principes d'intégration de la densité au centre-ville

Mobilité active



Aménagement de stationnements souterrains

Le stationnement de surface représente une utilisation peu efficace du terrain disponible, en particulier dans les secteurs centraux comme celui du centre-ville.

- Repenser l'emplacement des stationnements en souterrain entraîne de nombreux bienfaits pour la collectivité (diminution du ruissellement des eaux de pluie, atténuation des îlots de chaleur, augmentation du couvert végétal sur site) et pour le promoteur (esthétisme et attractivité du projet, affectation des espaces libérés au sol à des activités plus rentables comme des unités supplémentaires, etc.).

Réseau cyclable intégré, convivial et sécuritaire

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

- Le bouclage du réseau existant est une façon d'améliorer la convivialité et l'intégration des pratiques de mobilité active dans le quotidien de la population.

- Des aménagements cyclables unidirectionnels, idéalement séparés de la circulation automobile, sont appréciés des cyclistes et sécurisent les déplacements.

Perméabilité de la trame à la faveur de la mobilité active

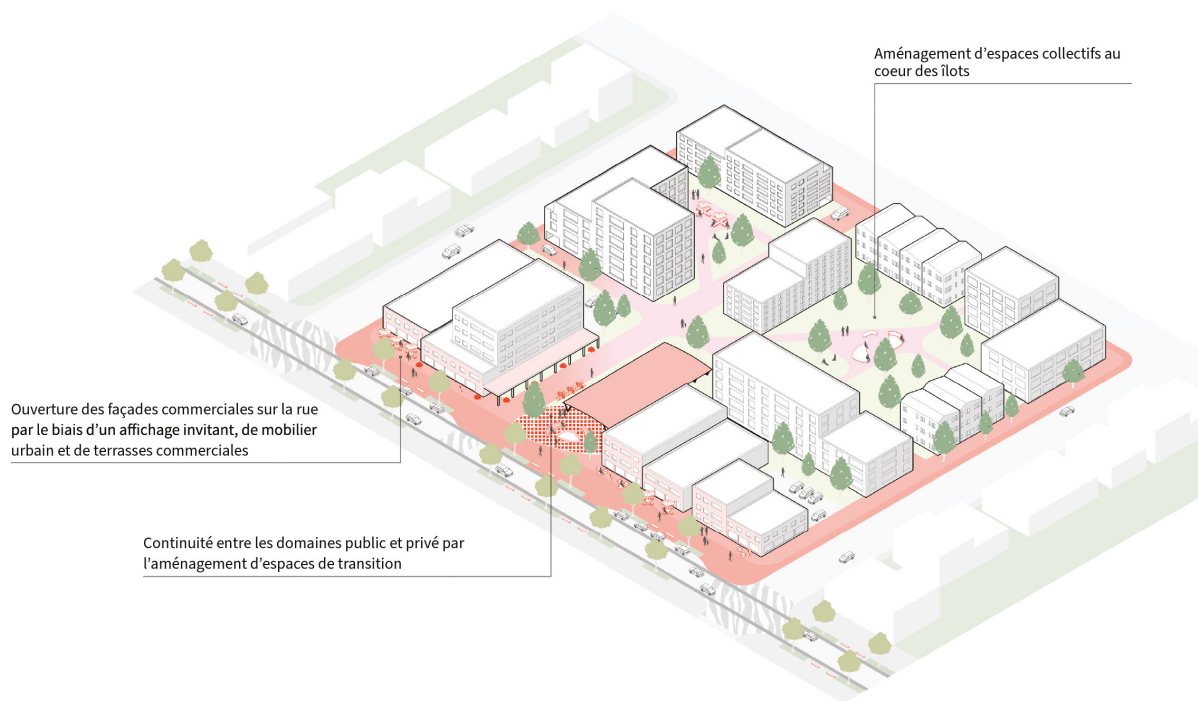
- Faciliter la connexion entre certains terrains résidentiels par le biais de sentiers piétons pour permettre aux résidentes et résidents de se déplacer activement vers d'autres lieux du quotidien.
- Optimiser la conception du réseau routier en intégrant un grand nombre d'intersections pour offrir une variété d'itinéraires possibles.

Stationnements de surface à l'arrière des bâtiments

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



Espaces publics



Aménagement d'espaces collectifs au cœur des îlots

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

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

- Conception de façades de bâtiments qui s'ouvrent sur la rue avec un rez-de-chaussée largement vitré.
- Encourager les terrasses commerciales et les entrées de commerces visibles et accessibles pour stimuler l'interaction entre l'espace intérieur et l'espace public.

- Intégration de mobilier urbain (bancs, chaises, etc.) pour encourager les gens à s'arrêter, à se reposer et à profiter de l'espace public.

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

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

Verdissement et durabilité

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

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

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

Favoriser la durabilité des bâtiments par le biais de la réglementation

Végétalisation du domaine privé par le biais de la réglementation

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

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

- ▶ Les revêtements perméables, comme les pavés alvéolés verdis et autres surfaces poreuses.
- ▶ Les jardins de pluie, zones aménagées avec des plantes, qui absorbent et filtrent l'eau de pluie.
- ▶ Bassins de rétention.
- ▶ Noues végétalisées.
- ▶ Tranchées ou fosses d'arbres drainantes.

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

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

Durabilité des bâtiments par le biais de la réglementation

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

3.5. Programmes

Programme d'acquisition

Le plan particulier d'urbanisme du centre-ville établit un programme d'acquisition d'immeubles qui s'applique au périmètre du PPU. Ce programme permet à la Ville d'acquérir tout immeuble, de gré à gré ou par expropriation, pour l'aliéner ou le louer à des fins poursuivies par le PPU. La Ville peut également administrer tout immeuble qu'elle possède dans le cadre du programme et y exécuter des travaux. Le programme d'acquisition d'immeubles, adopté par règlement, peut être mis en œuvre à la suite de l'entrée en vigueur du PPU et des règlements d'urbanisme qui y sont conformes (*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, art. 85).

Programme de revitalisation

Un programme de revitalisation est adopté à l'égard du territoire d'application du PPU. Il peut permettre d'accorder une aide financière d'une durée maximale de 10 ans, y compris sous forme de crédit de taxes, à toute fin qu'il prévoit. Ce programme peut notamment prévoir les catégories d'immeubles, de personnes ou d'activités auxquelles il s'applique ainsi que des règles spécifiques pour chacune de ces catégories (*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, art. 87).



Le parc Miner, parmi les plus anciens espaces verts du centre-ville.

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 ^e 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 règl. 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 règl. 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 ^e 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)	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) 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) 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) 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'Estrade) 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)	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 ^e Rang et de la rue Dufferin et secteur à l'intersection du boulevard David-Bouchard Nord et de la 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)	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) 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)	23 08 21	23 09 18 (CC) 23 09 23 (AP)
1240-2023	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 règl. n°1185-2022) 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)	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	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) 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) 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 »)	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)
1364-2025	art. 2 – modifier le chapitre 7 intitulé « Les plans particuliers d'urbanisme (PPU) » de façon à remplacer le PPU Centre-ville	25 01 20	25 02 17 (CC) 25 02 21 (AP)
1369-2025	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 forte densité « Rfo » (secteur à l'est de la rue Saint-Charles Sud et de part et d'autre des rues Racine, Notre-Dame et Brébeuf)	25 02 03	25 03 14 (CC) 25 03 21 (AP)
1413-2025	art. 2 - modifier le chapitre 6 intitulé « Les territoires particuliers », le chapitre 8 intitulé « La mise en œuvre du plan d'urbanisme » et remplacer l'annexe D intitulée « Les territoires d'intérêts particuliers » et l'annexe E intitulée « Les territoires de contraintes » de façon à intégrer le Plan de conservation des milieux naturels et procéder à la mise en œuvre de celui-ci afin d'atteindre les cibles de conservation des milieux naturels	25 08 25	25 10 06 (CC) 25 10 08 (AP)

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

(AP) : Avis de promulgation.

Révisé le 10 novembre 2025.