



MUNICIPALITÉ DE SAINT-ALPHONSE-DE-GRANBY

PLAN D'URBANISME Règlement numéro 371-2017

Mars 2017

TABLE DES MATIÈRES

PREMIER (1^{ER}) VOLET : BILAN URBANISTIQUE DE LA SITUATION	5
CHAPITRE 1	5
LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	5
1.1 DÉFINITIONS.....	5
1.2 PLAN DES AFFECTATIONS DES SOLS	5
1.3 INTERPRÉTATION DES LIMITES DES AIRES.....	6
CHAPITRE 2	7
QU'EST-CE QUE LE PLAN D'URBANISME ?	7
2.1 CONTEXTE LÉGISLATIF	7
2.2 UTILITÉ DU PLAN D'URBANISME	7
CHAPITRE 3	9
LES CARACTÉRISTIQUES MUNICIPALES DÉTERMINANTES EN MATIÈRE DE PLANIFICATION	9
3.1 CARACTÉRISTIQUES GÉOPHYSIQUES	9
3.1.1 TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE.....	9
3.2 ASPECTS SOCIO-ÉCONOMIQUES	9
3.3 OCCUPATION DU SOL.....	13
3.3.1 AGRICOLE.....	13
3.3.2 RÉSIDENTIEL.....	13
3.3.3 COMMERCIAL ET INDUSTRIEL	13
3.4 SERVICES	14
3.4.1 SERVICES PUBLICS ET INSTITUTIONNELS	14
3.4.2 SERVICES MUNICIPAUX	14
3.5 ÎLOTS DE CHALEUR	14
CHAPITRE 4	16
LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL TOUCHANT LA MUNICIPALITÉ	16
4.1 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	16
4.2 LE CONCEPT GLOBAL D'AMÉNAGEMENT.....	17
DEUXIÈME (2^E) VOLET : STRATÉGIES DE PLANIFICATION ET DE GESTION	18
CHAPITRE 5	18
5.1 LA PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ALPHONSE-DE-GRANBY	18
CHAPITRE 6	19
LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	19
6.1 MAINTENIR LE DYNAMISME AGRICOLE DE LA MUNICIPALITÉ	19
6.2 CONCENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS UNE OPTIQUE DE.....	19
6.3 AMÉLIORER L'EFFICACITÉ DU RÉSEAU DE TRANSPORT ROUTIER, PROTÉGER ET DÉVELOPPER UN RÉSEAU INTÉGRÉ DE CORRIDORS RÉCRÉOTOURISTIQUES.....	19
6.4 PROTÉGER LE CADRE DE VIE DES CITOYENS	20
6.5 DÉVELOPPER UNE STRUCTURE INDUSTRIELLE DANS UNE OPTIQUE DE COMPLÉMENTARITÉ	20
6.6 DÉVELOPPER LE PLEIN POTENTIEL RÉCRÉOTOURISTIQUE EN UN PRODUIT TOURISTIQUE GLOBAL.....	20
CHAPITRE 7	22
LES GRANDES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION.....	22
7.1 LES AFFECTATIONS RURALES	22
7.1.1 AIRE AGRICOLE.....	22
7.1.2 AIRE AGRORESIDENTIELLE.....	22
7.1.3 AIRE AGROINDUSTRIELLE	23
7.1.4 AIRE AGROFORESTIÈRE	23

7.2 LES AFFECTATIONS URBAINES.....	23
7.2.2 AIRE COMMERCIALE.....	23
7.2.3 AIRE MIXTE (COMMERCIALE ET RÉSIDENTIELLE).....	23
7.2.4 AIRE EXTRACTION.....	24
7.2.5 AIRE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE LOCALE.....	24
7.3 AFFECTATION RÉCRÉATIVE.....	24
7.3.1 AIRE RÉCRÉATIVE EXTENSIVE.....	24
7.3.2 AIRE RÉCRÉATIVE INTENSIVE.....	24
7.4 AIRE DE CONSERVATION.....	25
 CHAPITRE 8	 26
ÉLÉMENTS D'INTÉRÊTS PARTICULIERS ET INFRASTRUCTURES	26
8.1 ÉLÉMENTS D'INTÉRÊTS PARTICULIERS.....	26
8.2 INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES.....	26
8.2.1 AMÉLIORATION DES TRONÇONS EXISTANTS	26
8.2.2 NOUVEAUX TRONÇONS PROPOSÉS	27
8.3 PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES PRISES D'EAU POTABLE	27
8.4 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ESTHÉTIQUE	27
8.5 LES TERRITOIRES INCOMPATIBLES AVEC L'ACTIVITÉ MINIÈRE	27

INTRODUCTION

Le plan d'urbanisme de la municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby se veut un document de planification à l'échelle du territoire municipal. Il trace les grandes lignes en matière d'aménagement du territoire, tout en servant de guide à la gestion des équipements, services et infrastructures desservant la communauté.

Le plan d'urbanisme est un document produit par la Municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby, selon les caractéristiques de son territoire et selon ses aspirations et objectif en matière d'aménagement. Il doit toutefois se conformer à un cadre régional : celui de la MRC de La Haute-Yamaska. Par son schéma d'aménagement; cette dernière a tracé les grandes lignes de la planification du territoire à l'échelle de la région, dont la municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby fait partie. En conséquence, la Municipalité s'est appuyée sur le schéma d'aménagement révisé de remplacement (4^e) pour réaliser son plan d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme comporte deux (2) grandes parties :

1. Le premier volet constitue les prérequis à la planification proprement dite, comprenant le contexte législatif, les politiques régionales de la MRC de La Haute-Yamaska, les caractéristiques du territoire municipal, etc.
2. Le deuxième volet représente la stratégie de planification et de gestion mise de l'avant par la Municipalité, identifiant les grandes orientations et les objectifs d'aménagement.

PREMIER (1^{ER}) VOLET : BILAN URBANISTIQUE DE LA SITUATION

CHAPITRE 1

LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.1 DÉFINITIONS

Pour l'interprétation du présent plan, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le présent document.

Affectations du sol :

Les affectations du sol correspondent aux différentes vocations attribuées à l'ensemble des secteurs de la municipalité. Le plan de l'organisation spatiale du territoire illustre la répartition des diverses affectations du sol, les éléments d'intérêts particuliers ainsi que les équipements et infrastructures pour l'ensemble du territoire de la municipalité.

Aire :

Étendue de terrain délimitée de façon indicative lors de l'élaboration du plan de l'organisation spatiale du territoire, à l'intérieur de laquelle les activités prédominantes sont indiquées.

Orientation d'aménagement :

Lignes directrices et principales intentions en matière d'aménagement du territoire.

Règlements d'urbanisme :

Instruments légaux de contrôle de l'utilisation du territoire municipal. Subordonnés au plan d'urbanisme; ces règlements sont qualifiés de règlements d'application du plan d'urbanisme. Ils sont composés des règlements de zonage, lotissement, construction, permis et certificats et du règlement sur les conditions d'émission des permis de construction.

Schéma d'aménagement :

Instrument de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique du territoire d'une municipalité régionale de comté, en coordonnant les choix et les décisions qui touchent l'ensemble des municipalités impliquées et le gouvernement.

Territoire :

Terme générique identifiant une étendue de terrain quelconque.

Zone agricole permanente :

Constitue la portion du territoire de la municipalité qui doit être affectée essentiellement aux usages de type agricole. La zone agricole permanente est délimitée par le gouvernement et elle est assujettie à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricole. (L.P.T.A.A.).

1.2 PLAN DES AFFECTATIONS DES SOLS

Le plan des Affectations des sols du territoire, les zones de contraintes et les territoires d'intérêts particuliers portant le numéro PU2016-1 préparé par la Municipalité en date de décembre 2016, fait partie intégrante du présent document à toutes fins que de droits et est annexé au présent dossier.

1.3 INTERPRÉTATION DES LIMITES DES AIRES

Sauf indication contraire dans la mesure du possible, les limites de toutes les aires coïncident avec la ligne médiane des rues, des ruisseaux, des rivières, des lignes de terrains et des limites du territoire de la municipalité.

CHAPITRE 2

QU'EST-CE QUE LE PLAN D'URBANISME ?

Le plan d'urbanisme est un document de nature légal, fixant les politiques d'aménagement de la Municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby. Ce n'est pas un règlement en vertu duquel un permis de construction ou de lotissement est délivré ou refusé. C'est un document d'intention, adoptée par règlement, et dont le contenu justifie les normes que l'on retrouve dans la réglementation d'urbanisme (règlement de zonage, lotissement, construction, permis et certificats, conditions d'émission des permis de construction).

La première partie de ce chapitre rappelle le contexte juridique dans lequel le plan d'urbanisme s'inscrit. La deuxième partie expose l'objectif général du plan d'urbanisme.

2.1 CONTEXTE LÉGISLATIF

Adoptée depuis 1979, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'est avérée comme la base légale pour toute la province en matière d'aménagement du territoire. Elle a comme objectif ultime d'assurer une coordination des travaux et efforts investis dans le domaine de l'aménagement entre les différents niveaux d'intervention (municipal, régional et provincial).

Les municipalités locales ont été regroupées en municipalités régionales de comté (MRC), selon leurs liens et appartenances. Chacune de ces dernières a comme tâche d'assumer la première étape du processus légal d'aménagement du territoire, soit d'élaborer un schéma d'aménagement. En ce qui concerne la MRC de La Haute-Yamaska dont fait partie la municipalité de Sainte-Alphonse-de-Granby, cette première étape est complétée et le schéma d'aménagement est en vigueur depuis le 13 octobre 1988. La MRC de La Haute-Yamaska a obtenu sa conformité du MAMOT pour son schéma d'aménagement révisé et qui est entrée en vigueur le 19 décembre 2014. Cependant, dans le respect des orientations, objectifs et norme minimale prévu au schéma d'aménagement.

La réalisation de la deuxième étape du processus encadré par la loi incombe à chacune des municipalités constituantes de la MRC. Cela consiste à élaborer un plan d'urbanisme pour l'ensemble du territoire municipal ainsi que des règlements d'urbanisme que sont les règlements de zonage, de lotissement, de construction, les permis et certificats, les conditions d'émission des permis de construction (art. 116, L.A.U.).

Bien que leur contenu soit basé sur les volontés des élus municipaux; les documents d'urbanisme produits par la municipalité locale doivent également respecter les principes généraux et les normes élémentaires prévus au schéma d'aménagement régional. En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, chaque municipalité locale dispose d'un délai de 24 mois, dès l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement, pour adopter un plan d'urbanisme conforme au schéma d'aménagement et d'un délai de 90 jours, dès l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme, pour adopter des règlements d'urbanisme conformes au schéma d'aménagement et au plan d'urbanisme. Cependant, en tout temps, une municipalité peut modifier son plan et ses règlements d'urbanisme.

2.2 UTILITÉ DU PLAN D'URBANISME

L'objectif général du plan d'urbanisme consiste à proposer une répartition optimale de différents types d'activités sur l'ensemble du territoire municipal. S'appuyant sur les potentiels et contraintes observés (occupation du sol actuel, caractéristiques socio-économiques de la municipalité, services municipaux, équipements publics, etc.), cette planification s'articule autour de grandes orientations (politiques d'aménagement traduisant la volonté de la Municipalité) et d'un plan des grandes affectations du sol (répartition des activités actuelles et futures). Le contenu du plan d'urbanisme influencera donc fortement le contenu de la réglementation d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme se donne également comme objectif de servir aux autorités municipales en matière de gestion du territoire. Contenant les principales caractéristiques de la municipalité ainsi que les

politiques d'aménagement retenues, il permet de prendre une décision éclairée pour toute intervention ou tout investissement futur, notamment en matière d'équipements publics. Pour ce faire, il importe d'inventorier les acquis en matière de réseaux de transport, de services municipaux et d'équipements communautaires ; d'identifier le type, la nature, la vocation et l'emplacement de ces éléments et de tracer un portrait des caractéristiques de la municipalité concernant cet aspect. Une fois les besoins collectifs estimés; le plan d'urbanisme propose, le cas échéant, de nouveaux équipements ou infrastructures en indiquant les coûts et l'échéancier approximatifs dans le cadre du document d'accompagnement à l'égard des travaux appelés à être réalisés.

Finalement, il faut signaler que les deux aspects de rôle du plan d'urbanisme sont interreliés. L'identification des vocations des différents secteurs de la municipalité et l'identification des besoins de la collectivité se font simultanément et les politiques proposées découlent d'une approche globale.

CHAPITRE 3

LES CARACTÉRISTIQUES MUNICIPALES DÉTERMINANTES EN MATIÈRE DE PLANIFICATION

Cette partie du plan d'urbanisme dresse un portrait d'ensemble de la municipalité en regard des éléments dont il faut tenir compte dans un contexte d'aménagement du territoire.

3.1 CARACTÉRISTIQUES GÉOPHYSIQUES

3.1.1 TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE

Bien que située dans la MRC de La Haute-Yamaska, représentant le Piémont Appalachien, la municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby présente un relief peu accentué. À l'instar des autres municipalités du secteur ouest telles la ville de Granby (autrefois la partie qui était le Canton de Granby) et la municipalité de Sainte-Cécile-de-Milton, les sols de Saint-Alphonse-de-Granby sont relativement plats contrairement aux municipalités situées plus à l'est telle la municipalité du Canton de Shefford où le relief est beaucoup plus important.

Du point de vue hydrographique, la rivière Yamaska Nord, dont les eaux circulent du nord-est vers le sud-ouest, représente le principal cours d'eau sur le territoire de la municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby.

3.2 ASPECTS SOCIO-ÉCONOMIQUES

La municipalité comptait une population totale de 3125 personnes en 2011 selon les données de Statistique Canada. La population de Saint-Alphonse-de-Granby a connu une croissance démographique marquée et soutenue depuis 1996 (sauf en 2001 où la population a baissé, mais elle a subi une hausse depuis 2006 (voir tableau 1)). On constate que le taux de croissance annuel de la municipalité n'est pas aussi élevé que celui de la MRC. Sauf en 1996 où le taux de croissance annuel de la municipalité était plus élevé que celui de la MRC, et en 2011 où ce dernier, est légèrement plus bas que celui de la MRC.

Tableau 1
Croissance démographique

Année	Population	Taux de croissance annuelle	
		Saint-Alphonse-de-Granby	MRC de La Haute-Yamaska
1991	2575		
1996	2889	12,2%	5%
2001	2805	-2,9%	2,8%
2006	2918	4,0%	7,9%
2011	3125	7,1%	7,2%

Source : Statistique Canada

Les citoyens de Saint-Alphonse-de-Granby constituent une population légèrement plus âgée que la MRC : 50,9 % de la population est âgée de 35 ans et plus. Cette catégorie représente 59,5 % de la population de la MRC de La Haute-Yamaska et 58,7 % de la population de la Province de Québec (voir tableau 2.A). On peut noter aussi que le nombre moyen de personnes dans les ménages de Saint-Alphonse-de-Granby est de 2,8 individus, alors que pour la Province de Québec et la MRC de La Haute-Yamaska il est à 2,3 individus (voir tableau 2.B).

Lors du recensement de 1986; la population de moins de 35 ans était plus élevée, pour la Province de Québec, la MRC de La Haute-Yamaska et la Municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby. De plus, à cette période, le pourcentage de jeunes dans la municipalité était plus significatif que celui de la MRC de La Haute-Yamaska ou la Province de Québec (Statistique Canada 2011).

Tableau 2.A
Importance relative des différentes classes d'âge par rapport à la population totale en 1986 et 2011

Source : Dossiers sectoriels de la MRC de La Haute-Yamaska et Statistique Canada recensement 2011

Tableau 2.B
Moyenne de personnes dans les ménages

	Saint-Alphonse-de-Granby		MRC de La Haute-Yamaska		Province de Québec	
	2,8		2,3		2,3	
Classe d'âge	individus Saint-Alphonse-de-Granby		individus MRC de La Haute-Yamaska		individus Province de Québec	
	1986	2011	1986	2011	1986	2011
0-14 ans	31,5%	20,6%	22,7%	16,4%	20,5%	15,9%
15-34 ans	38,7%	28,5%	35,0%	24,1%	34,6%	25,3%
35-64 ans	28,3%	44,5%	33,0%	43,2%	34,9%	42,8%
65 ans et plus	1,5%	6,4%	9,3%	16,3%	10,0%	15,9%

Source : Statistique Canada recensement 2011.

Au niveau économique, la municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby compte une population active qui se chiffre à 1980 individus. Le taux de chômage se trouve à 3,0 % et le taux d'emploi se situe à 77,6 %. Ce qui est bien, si on se compare à la MRC de La Haute-Yamaska, qui a un taux d'emploi de 61,7 % et un taux de chômage de 6,2 %, et à la Province de Québec, qui a un taux d'emploi de 59,9 % et un taux de chômage de 7,2 % (voir tableau 3). On peut noter aussi que la proportion des personnes à faible revenu après l'impôt est de 5,9% dans la municipalité, ce qui est bien en comparaison de celui de la MRC de La Haute-Yamaska qui est de 15,6% et de celui de la Province de Québec qui est de 16,7% (voir tableau 3).

La proportion des personnes qui travaille dans le secteur primaire (agriculture et foresterie) dans la Municipalité est de 12,12 %, cela est supérieur à celle de la MRC qui est de 2,81% et à celle de la Province de Québec qui est de 2,52%. La proportion des personnes travaillant dans le secteur secondaire (industries et manufacturiers) est de 32,07% ce qui est légèrement supérieur à celle de la MRC qui est de 31,23% et supérieur à celle de la Province de Québec qui est de 17,17%.

Même si la plus grande partie des citoyens de la municipalité travaille dans le secteur tertiaire (environ 55,05% de la population active), la proportion de ces travailleurs est faible comparé à celle de la MRC qui est de 64,23% et celle de la Province de Québec qui est de 77,97% (voir tableau 3).

On peut noter aussi que selon le schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Haute-Yamaska, la municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby a un taux de dépendance à l'emploi de 87,8%. Par conséquence, plus de personne viennent travailler dans la municipalité sans y avoir leur lieu de résidence.

L'agriculture est une activité très productive et importante dans la municipalité, car les dépenses au kilomètre carré y sont de 548 159 \$ et le revenu au kilomètre carré est de 643 545 \$, ce qui est supérieur aux dépenses et revenus agricoles au kilomètre carré des autres municipalités selon le schéma d'aménagement révisé de la MRC.

Tableau 3 - Profil socio-économique

Lieux géographiques		Saint-Alphonse-de-Granby	MRC de La Haute-Yamaska	Province de Québec
Faible revenu	Population dans les ménages privés pour la catégorie de revenu	3 130	82 930	7 691 755
	Ayant un faible revenu en 2010 fondé sur la mesure de faible revenu après impôt (MFR-ApI)	185	12 930	1 284 590
	Fréquence du faible revenu en 2010 fondé sur la mesure de faible revenu après impôt (%)	5,9	15,6	16,7
Revenu moyen	Revenu moyen (\$)	36 153	33 600	36 352
	Revenu moyen après impôt (\$)	31 186	28 448	30 268
Taux de chômage et d'emploi	Population totale âgée de 15 ans et plus selon la situation d'activité :	2 475	68 975	6 474 590
	– Population active	1 980	45 370	4 183 445
	• Personnes occupées	1 920	42 540	3 880 420
	• Chômeurs	60	2 835	303 025
	– Inactifs	495	23 605	2 291 145
	Taux d'activité	80,0	65,8	64,6
	Taux d'emploi	77,6	61,7	59,9
	Taux de chômage	3,0	6,2	7,2
Diplomation	Population totale âgée de 15 ans et plus selon le plus haut certificat, diplôme ou grade :	2 475	68 975	6 474 590
	– Aucun certificat, diplôme ou grade	595	18 860	1 436 025
	– Diplôme d'études secondaires ou l'équivalent	710	17 480	1 404 755
	– Certificat, diplôme ou grade postsecondaire	1 175	32 635	3 633 810
	• Certificat ou diplôme d'apprenti ou d'une école de métiers	520	12 055	1 049 470
	• Certificat ou diplôme d'un collège, d'un cégep ou d'un autre établissement d'enseignement non universitaire	440	10 620	1 075 855
	• Certificat ou diplôme universitaire inférieur au baccalauréat	45	2 275	305 330
	• Certificat, diplôme ou grade universitaire au baccalauréat ou supérieur	170	7 685	1 203 155
	○ Baccalauréat	120	5 325	766 100
	○ Certificat, diplôme ou grade universitaire supérieur au baccalauréat	50	2 360	437 050
Secteur tertiaire	Services publics	0	295	33 815
	Commerce de gros	90	2 360	169 825
	Commerce de détail	165	5 290	501 380
	Transport et entreposage	80	1 325	181 295
	Industrie de l'information et industrie culturelle	25	395	98 340
	Finance et assurances	50	1 315	159 230
	Services immobiliers et services de location et de location à bail	15	550	61 365
	Services professionnels, scientifiques et techniques	85	2 240	282 115
	Gestion de sociétés et d'entreprises	0	55	3 965
	Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	75	1 315	156 130
	Services d'enseignement	95	2 510	301 425
	Soins de santé et assistance sociale	160	4 600	496 125
	Arts, spectacles et loisirs	15	790	78 795
	Hébergement et services de restauration	80	2 710	253 145
	Autres services (sauf les administrations publiques)	130	2 105	189 290
	Administrations publiques	25	1 325	295 480
	Proportion de la population dans le secteur tertiaire	55,05%	64,32%	77,97%
Secteur secondaire	Construction	170	2 725	241 780
	Fabrication	465	11 445	476 390
	Proportion de la population dans le secteur secondaire	32,07%	31,23%	17,17%
Secteur primaire	Agriculture, foresterie, pêche et chasse	240	1 185	84 470
	Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz	0	90	20 770
	Proportion de la population dans le secteur primaire	12,12%	2,81%	2,52%

Source : Statistique Canada recensement 2011.

3.3 OCCUPATION DU SOL

Le relevé de terrain de Saint-Alphonse-de-Granby permet d'identifier les principaux modes d'occupation du sol sur le territoire de la municipalité, il s'agit de : agricole, résidentiel, commercial, extraction et industriel, villégiature et services.

3.3.1 AGRICOLE

L'agriculture s'avère une des principales activités présentes sur le territoire de la municipalité, du moins, en termes de superficie. De plus, une importante proportion du territoire municipal fait partie de la zone agricole permanente décrétée par le gouvernement du Québec et demeure sous le contrôle de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). On constate que les sols sont de qualité moyenne selon la classification des sols agricoles et se retrouvent principalement dans la partie ouest de la municipalité et sont cultivés intensément (cultures fourragères, cultures céréalières, élevages, etc.). Dans la partie est, les terres sont généralement de qualité moindre et sont couvertes de boisés.

Les agriculteurs de Saint-Alphonse-de-Granby assument un rôle important sur la scène agricole de la MRC. Ainsi, la municipalité vient au premier rang en ce qui concerne la production de volailles (poulets et dindons) et d'œufs (environ 70 % de la production totale de la MRC).¹

Le dynamisme agricole se traduit également en termes économiques. À ce sujet, mentionnons qu'environ 72 % des exploitations agricoles déclarent des ventes annuelles de 100 000 \$ et plus, à comparer à 44 % pour l'ensemble de la MRC.¹

3.3.2 RÉSIDENTIEL

La fonction résidentielle se regroupe autour de trois (3) principales cellules de développement. La première concentration se retrouve en bordure de la rivière Yamaska. Elle représente le noyau villageois d'origine, où l'on retrouve le cadre bâti le plus ancien de la municipalité.

Un deuxième secteur domiciliaire se retrouve le long de la route 139, entre la rue Principale et la limite sud de la municipalité. C'est un développement dont le cadre bâti est le plus récent.

Un troisième secteur d'habitation se situe de part et d'autre de l'autoroute 10. Le cadre bâti est plus ancien et on y retrouve quelques maisons mobiles.

En zone agricole permanente, il importe également de signaler la présence de deux (2) développements domiciliaires connus sous le nom du développement des Pins et du développement Demers.

Hormis une certaine présence de maisons mobiles dans le développement au sud de l'autoroute 10; le cadre bâti résidentiel de la municipalité se compose de maisons unifamiliales isolées, construites sur un (1) ou deux (2) étages, et de maisons bifamiliales. Le premier se situe au nord de l'autoroute 10, sur la rive ouest de la rivière Yamaska, alors que le deuxième se situe à l'extrémité ouest du territoire municipal, près de la piste cyclable.

La Municipalité a amorcé le développement d'un nouveau projet résidentiel (partiellement desservi) situé à l'ouest de la route 139 et au sud de la rue principale (Domaine du village).

3.3.3 COMMERCIAL ET INDUSTRIEL

La grande majorité des commerces et services se situent de part et d'autre sur la route 139, ainsi que sur les rues Authier et Germain. La gamme de commerces est composée principalement de commerces

¹ Source : Statistique Canada recensement 2011

routiers (stations-service, restaurants, casse-croûte, etc.) et de commerces de première nécessité (dépanneur, boucherie, etc.).

La présence de la Maison du tourisme près de l'échangeur de l'autoroute 10 confère également une certaine vocation récréotouristique à la municipalité. Cette maison du tourisme est d'envergure régionale et se situe à la porte d'entrée de la grande région touristique des Cantons de l'Est, soit la sortie 68 de l'autoroute 10.

Au niveau des entreprises à caractère industriel; l'usine Veyance s'avère le principal établissement employant environ 275 personnes. Signalons la présence d'autres établissements d'importance, dont la carrière Sintra inc. (environ 75 emplois). De plus, avec le parc industriel et le parc industriel municipal situé tous deux (2) au nord de l'autoroute 10 de part et d'autre de la route 139, plusieurs entreprises industrielles et commerciales ont vu le jour. En conséquence, la vocation industrielle a continué à prendre de l'importance au cours des dernières années et la municipalité poursuivra sur cette lancée.

3.4 SERVICES

Cette partie établit la situation actuelle en matière de services dans la municipalité.

3.4.1 SERVICES PUBLICS ET INSTITUTIONNELS

La municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby dispose d'une gamme de services publics et institutionnels à l'échelle d'un centre urbain d'envergure locale.

On y retrouve une église et une école primaire dans la cellule urbaine à proximité de la rivière Yamaska (secteur du noyau villageois).

Dans les développements urbains situés près de la route 139, on retrouve la Mairie ainsi que le Parc Jacques l'Heureux. La Municipalité est sur le point d'entreprendre la réalisation de jeux d'eau et d'une Maison des jeunes pour desservir la clientèle cible.

3.4.2 SERVICES MUNICIPAUX

Actuellement, seule la partie urbanisée à proximité de la rivière Yamaska est desservie par le réseau d'égout. Dans les parties rurales du territoire ainsi que dans les autres secteurs urbains, les terrains sont munis de puits, de fosses septiques et de champs d'épuration. Cependant, la Municipalité a entrepris le projet résidentiel « Domaine du village » (possibilité de 180 maisons). Ce secteur est partiellement desservi par un réseau d'égout.

Pour assurer la protection des citoyens, la municipalité fait partie d'une entente tripartite avec les municipalités de Bromont et Brigham pour le service d'incendie. Quant à la protection civile, elle est assurée par la Sûreté du Québec.

3.5 ÎLOTS DE CHALEUR

En 2024, la Municipalité a réalisé, l'aide des données fournies par la MRC, un exercice d'analyse de son territoire à partir des informations disponibles afin de répondre à l'exigence de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, soit « d'identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et décrire toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques ».

De manière générale, un îlot de chaleur urbain s'applique aux zones urbaines où les températures sont plus chaudes et qui peuvent avoir des effets nocifs ou indésirables sur la santé publique. Considérant la faible densité de population, les données produites par l'Institut national de santé publique du Québec

sont uniquement disponibles pour les secteurs plus denses, soit aux abords de la route 139 et au nord de l'autoroute.

L'annexe III présente la variation des températures en 2021. Les secteurs où des îlots de chaleur sont présents correspondent aux secteurs « chaud » et « très chaud » et, à contrario, les îlots de fraîcheur correspondent aux secteurs « frais » et « plus frais ». Les îlots de chaleurs sont localisés où le cadre bâti est plus dense ou aux endroits où le verdissement est moins présent (à contrario, là où les surfaces sont plus imperméabilisées, tels un espace de stationnement ou une très grande surface bâtie).

La Municipalité est d'avis que le Règlement de zonage doit être modifié afin d'exiger un nombre minimal d'arbres à planter sur un terrain à l'intérieur du périmètre d'urbanisation afin d'éviter les effets nocifs ou indésirables sur la santé publique.

CHAPITRE 4

LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL TOUCHANT LA MUNICIPALITÉ

Cette section du plan d'urbanisme présente les éléments du schéma d'aménagement (révisé) de la MRC de La Haute-Yamaska dont la Municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby doit tenir compte dans sa démarche de planification du territoire. Il s'agit des grandes orientations d'aménagement, du concept global d'aménagement et des grandes affectations du territoire.

4.1 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le schéma d'aménagement s'articule autour de six (6) grandes orientations :

1. Favoriser la pleine utilisation du milieu rural ;
2. Gérer la croissance urbaine en continuité du cadre bâti et maintenir l'équilibre entre l'offre et la demande.
3. Protéger le réseau routier existant et développer un réseau intégré de corridors récréotouristiques ;
4. Développer une structure industrielle dans une optique de complémentarité ;
5. Développer le plein potentiel récréotouristique en un produit touristique global ;
6. Gérer les actions environnementales dans une optique de contribution au développement durable.

La première grande orientation touche la municipalité du fait que la majeure partie de son territoire est zonée agricole. De plus, la population de Saint-Alphonse-de-Granby est en croissance régulière et la municipalité est en plein développement. Il sera important de favoriser des activités qui seront en harmonie avec les activités agricoles dans le milieu rural. Ces usages complémentaires ne devraient pas nuire aux usages agricoles du secteur rural. La MRC prévoit favoriser les activités agricoles dans son milieu rural, selon le schéma d'aménagement révisé. La densité d'occupation du sol devra être basse dans ces secteurs. Les producteurs agricoles devront favoriser l'utilisation d'engrais organique plutôt que d'engrais conventionnels. Sur ce dernier point, la Municipalité est sur la bonne voie. Selon les données du MAPAQ, la Municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby possède une superficie de 10 hectares de terres cultivées avec l'utilisation d'engrais verts. Cela représente environ 36 % des terres de la MRC de La Haute-Yamaska cultivées avec l'aide d'engrais vert (celle-ci possède en tout 28 hectares de ce type de terre). En conséquence la municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby possède la majorité des terres de la MRC de La Haute-Yamaska qui sont cultivées avec des engrais verts.

La deuxième grande orientation affecte également la municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby. La croissance de la municipalité a favorisé l'apparition de nouvelles entreprises. Il sera important de s'assurer que le développement de la municipalité se concentre dans les secteurs urbanisés tels le noyau villageois et les secteurs déjà zonés commercial, résidentiel, industriel, etc. La présence de nouveaux services commerciaux (restauration, magasins, etc.) dans les secteurs urbanisés améliorera la qualité de vie des citoyens, car ceux-ci pourront profiter de services à proximité de leur résidence. Cette façon d'aménager amènera une vitalité dans les secteurs urbanisés et limitera les déplacements.

La troisième grande orientation concerne également la municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby. La Municipalité doit aménager un réseau routier adapté à ses besoins. Elle devra limiter la circulation de véhicules lourds dans les secteurs plus densément peuplés afin que le niveau de bruit engendré par ces véhicules ne détériore pas le niveau de qualité de vie. Elle devra aussi instaurer des marges d'occupation adéquate pour les bâtiments qui désirent s'implanter près des réseaux routiers particulièrement bruyants comme l'autoroute 10 ou la route 139. La Municipalité a comme objectif de rendre l'accès à la route 139 plus facile.

La quatrième grande orientation cible la Municipalité, car son développement favorise l'implantation de nouvelles industries. Il sera important que la Municipalité puisse accueillir les nouvelles industries de façon adéquate. Pour cela, elle devra favoriser le développement industriel dans les secteurs prévus à

cet effet. Elle devra aussi favoriser le développement d'entreprises qui ont un lien avec les industries déjà existantes et prioriser le développement des industries déjà implantées, en complémentarité des parcs industriels régionaux (Granby et Waterloo).

La cinquième grande orientation concerne la Municipalité en raison de la présence du centre d'information touristique des Cantons-de-l'Est près de la sortie 68 de l'autoroute 10. Une partie du corridor récréotouristique (piste cyclable) traverse la municipalité et celui-ci est relié au corridor récréotouristique des autres municipalités de la MRC. La Municipalité favorisera le développement de ce corridor récréotouristique jusqu'à son plein potentiel. De plus, la Municipalité pourrait favoriser l'implantation d'hébergement à proximité de l'autoroute 10.

La sixième grande orientation concerne les aires de conservation exigée par la MRC de la Haute-Yamaska. Il est certain que la Municipalité devra mettre en valeur les terrains d'intérêts environnementaux et protéger ses citoyens des contraintes naturelles ou créées par l'homme, mais elle devra principalement faire de l'arbitrage pour les utilisations du sol incompatible.

4.2 LE CONCEPT GLOBAL D'AMÉNAGEMENT

Dans le cadre du concept global d'aménagement de la MRC de La Haute-Yamaska, la Municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby est perçue comme étant une municipalité à vocation agricole, résidentielle, commerciale et industrielle.

La partie est du territoire, de part et d'autre de la route 139, est toutefois reconnue comme concentration urbaine. Dans la hiérarchie de la MRC, Saint-Alphonse-de-Granby est considérée comme un centre local, amené à entretenir des échanges avec les autres centres urbains de la MRC, dont la ville de Granby (centre régional). De plus, compte tenu de sa localisation, la Municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby entretient des échanges avec la ville de Cowansville, capitale régionale de la MRC de Brome-Missisquoi. Ces échanges misent sur un réseau de transport de qualité, et à cet effet, le concept global du schéma prévoit une amélioration de la route 139 jusqu'à l'autoroute 10 (élargissement à quatre (4) voies).

DEUXIÈME (2^E) VOLET : STRATÉGIES DE PLANIFICATION ET DE GESTION

CHAPITRE 5

5.1 LA PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ALPHONSE-DE-GRANBY

Cette partie du plan d'urbanisme dresse une conclusion générale du bilan urbanistique de la situation actuelle de la Municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby. Cette problématique générale dégage les éléments clés qui orienteront la planification et la gestion du territoire municipal.

Les principaux éléments dégagés sont les suivants :

1. Le territoire de Saint-Alphonse-de-Granby est relativement plat et présente un bon potentiel pour la pratique des activités agricoles, particulièrement dans sa partie ouest. Environ 81 %² de la superficie de ce territoire fait partie de la zone agricole permanente décrétée par le gouvernement du Québec et contrôlée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec ;
2. La croissance démographique demeure importante si on la compare avec celle de la MRC de La Haute-Yamaska et de la province de Québec ;
3. Les fonctions urbaines; résidentielles, commerciales, industrielles et services sont relativement bien concentrés, soit dans la partie est de la municipalité, à proximité de la route 139 et de l'autoroute 10 ;
4. Les commerces et services sont surtout axés sur les biens de première nécessité ou vers un marché routier ;
5. Le noyau urbain est relativement bien lié au pôle urbain régional qu'est la Ville de Granby;
6. Dans le contexte de la MRC de La Haute-Yamaska, la Municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby assume un rôle de premier plan au niveau agricole et est considérée comme un centre local au niveau urbain. Elle assume également un rôle au niveau récréotouristique compte tenu de la Maison du tourisme située à la sortie 68 de l'autoroute, porte d'entrée de la région touristique de l'Estrie ;
7. La vitesse à laquelle la municipalité se développera au cours des prochaines années fait en sorte que son principal défi sera d'aménager son territoire de façon à harmoniser les différentes fonctions urbaines.

2 Source: CPTAQ, 2012, préparé par: Évelyne Vouligny, direction régionale de la Montérégie-Est, MAPAQ, et site de la MRC de La Haute-Yamaska.

CHAPITRE 6

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les grandes orientations d'aménagement forment la base de la planification et de la gestion du territoire pour les années à venir. Ces orientations ont été déterminées et établies en fonction de minimiser les contraintes et de maximiser les potentiels présents. Ces grandes orientations sont assorties d'objectifs plus spécifiques et traduisent les politiques d'aménagement retenues par les autorités municipales. De ces orientations découleront des moyens de contrôle à insérer dans la réglementation d'urbanisme et éventuellement des projets à mettre de l'avant. Ces grandes orientations étant :

- 1- Maintenir le dynamisme agricole de la Municipalité ;
- 2- Concentrer le développement urbain dans une optique de rentabilisation des services municipaux ;
- 3- Améliorer l'efficacité du réseau de transport routier et développer un réseau intégré de corridors récréotouristiques ;
- 4- Protéger le cadre de vie des citoyens ;
- 5- Développer une structure industrielle dans une optique de complémentarité ;
- 6- Développer le plein potentiel récréotouristique en un produit touristique global.

6.1 MAINTENIR LE DYNAMISME AGRICOLE DE LA MUNICIPALITÉ

Les étendues agricoles constituent un des éléments marquants du territoire de Saint-Alphonse-de-Granby. Les autorités municipales entendent maintenir les activités agricoles actuelles, qui contribuent fortement à l'activité économique de la municipalité et qui occupent une place de première importance dans la pratique de l'agriculture à l'échelle de la MRC.

À cet effet, trois (3) objectifs d'aménagement sont retenus :

1. Limiter le nombre d'usages non agricoles dans les territoires ruraux de la municipalité ;
2. Favoriser l'établissement des activités agricoles sous toutes ses formes : cultures fourragères et céréalières, cultures maraîchères, élevages en réclusion, érablières, etc. ;
3. Empiéter le moins possible sur la zone agricole permanente.

6.2 CONCENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS UNE OPTIQUE DE RENTABILISATION DES SERVICES MUNICIPAUX

Cette orientation trouve sa justification lorsqu'on tient compte des coûts que représentent les services de déneigement et d'entretien des rues et des chemins, les infrastructures d'égouts, etc.

En conformité avec le schéma d'aménagement de la MRC, la Municipalité s'est donné les objectifs suivants :

1. Favoriser le développement urbain à l'intérieur de la zone non retenue aux fins de contrôle par la CPTAQ (zone blanche) et qui correspond au périmètre d'urbanisation identifié au schéma d'aménagement de la MRC ;
2. Favoriser l'établissement de commerces, industries et services à proximité de la route 139 et de l'autoroute 10, principales voies de circulation de la municipalité ;
3. Consolider les activités résidentielles dans les aires concernées déjà reconnues en zone agricole permanente (zone verte).

6.3 AMÉLIORER L'EFFICACITÉ DU RÉSEAU DE TRANSPORT ROUTIER, PROTÉGER ET DÉVELOPPER UN RÉSEAU INTÉGRÉ DE CORRIDORS RÉCRÉOTOURISTIQUES

Bien que considérée comme centre local au niveau des activités urbaines, Saint-Alphonse-de-Granby assure un rayonnement débordant de ses propres limites, notamment au niveau des activités agricoles qui contribuent fortement au dynamisme agricole de l'ensemble de la MRC, ainsi qu'au niveau de

résidents travaillant à l'extérieur dans le domaine industriel. Ceci implique donc des liens efficaces avec le reste du territoire de la MRC de La Haute-Yamaska et avec la MRC de Brome-Missisquoi.

À cet effet, la Municipalité s'est fixé cinq (5) objectifs dans le cadre de cette orientation :

1. Améliorer le lien routier entre Saint-Alphonse-de-Granby et le centre urbain de Granby (centre régional) ;
2. Améliorer le lien routier entre Saint-Alphonse-de-Granby et le centre urbain de Cowansville (centre régional de la MRC de Brome-Missisquoi);
3. Améliorer le lien routier entre Saint-Alphonse-de-Granby et le parc Industriel de Bromont.
4. Protéger et développer un réseau intégré de corridors récréotouristiques ;
5. Améliorer la circulation lourde, de transit, la sécurité et la qualité de vie des personnes aux abords du réseau routier supérieur.

6.4 PROTÉGER LE CADRE DE VIE DES CITOYENS

Cette orientation concerne autant l'environnement naturel que l'aspect esthétique du territoire municipal. La Municipalité compte sauvegarder les ressources naturelles, dont la ressource «eau», et l'aspect esthétique du cadre bâti.

En ce sens, les objectifs suivants ont été déterminés :

1. Réduire les risques de pollution de la nappe phréatique ;
2. Réduire les risques de pollution des cours d'eau ;
3. Assurer la protection des rives, du littoral et des plaines inondables ;
4. Assurer la protection des prises d'eau potable ;
5. Assurer une saine gestion des matières résiduelles ;
6. Améliorer l'aspect de l'affichage ;
7. Améliorer l'aspect général des terrains ;
8. Contrôler l'affichage le long de l'autoroute 10 ;
9. Minimiser l'impact du bruit généré par la circulation aux abords du réseau routier supérieur ;
10. Densifier le territoire ;
11. Intégrer les dispositions relatives aux territoires incompatibles avec l'activité minière.

(Règl. n°426-2024, art. 1)

6.5 DÉVELOPPER UNE STRUCTURE INDUSTRIELLE DANS UNE OPTIQUE DE COMPLÉMENTARITÉ

Cette orientation vise à développer une structure industrielle complémentaire afin de maintenir la position de choix qu'occupe la MRC au plan industriel à l'échelle régionale et interrégionale. Cette approche implique de :

1. Prioriser l'utilisation des équipements industriels existants dans un souci de rentabilisation des investissements consentis à ce jour;
2. Favoriser le développement de zones industrielles complémentaires aux parcs industriels, orientées vers les besoins des entreprises d'envergure locale;
3. Favoriser la promotion industrielle.

6.6 DÉVELOPPER LE PLEIN POTENTIEL RÉCRÉOTOURISTIQUE EN UN PRODUIT TOURISTIQUE GLOBAL

Cette orientation traduit le souci de développer le potentiel que représente le fait de lier ensemble les attractions touristiques principales du territoire. Pour ce faire, il est prévu de :

1. développer le potentiel sous-utilisé des corridors récréotouristiques de sorte que la majorité des attraits récréotouristiques majeurs soient reliés entre eux dans un objectif de continuité sur tout le territoire de la Municipalité et de la MRC et en relation avec les grands réseaux montréalais et estrien;
2. développer une structure d'hébergement diversifiée et complémentaire dans le giron de ces corridors (complexes hôteliers, auberges, gîtes du passant, etc.).

CHAPITRE 7

LES GRANDES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

Les grandes affectations du sol consistent en un découpage du territoire en différentes aires selon la vocation et le type d'activités privilégiées pour chacune de ces aires. Ce découpage territorial en grandes affectations du territoire figure sur le plan de l'organisation spatiale du territoire. Il s'agit bien sûr d'un premier découpage très général du territoire selon le type d'activités prévues, mais cela constitue la base qui servira au même exercice, à un niveau plus raffiné, qu'est la confection du plan de zonage.

La délimitation des grandes affectations du sol découle de la mise en considération et de l'analyse des éléments suivants :

1. Les activités actuellement présentes sur le territoire municipal ;
2. Les grandes orientations d'aménagement assorties de leurs objectifs, tels que déterminés au chapitre précédent ;
3. Le plan des grandes affectations du territoire du schéma d'aménagement de la MRC de La Haute-Yamaska ;
4. Les limites de la zone agricole permanente à laquelle s'appliquent les dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA).

Malgré toutes dispositions contraires, les centres de traitement de données ou de minage de cryptomonnaies sont interdits sur l'ensemble du territoire.

(Règl. n°426-2024, art. 2)

7.1 LES AFFECTATIONS RURALES

7.1.1 AIRE AGRICOLE

Cette aire est la plus étendue des affectations de la municipalité. Elle est entièrement située à l'intérieur des limites de la zone agricole permanente (zone verte). L'agriculture est évidemment l'activité privilégiée, et ce, sous toutes ses formes : grandes cultures (fourragères et céréalières), culture maraîchère, pâturages, élevages laitiers, élevages en réclusion, acériculture, etc. En plus des activités agricoles proprement dites, la Municipalité prévoit permettre également, de façon marginale, l'établissement d'activités reliées à l'agriculture tels les cabanes à sucre, les postes de séchage, etc.

De façon à préserver le caractère des secteurs faisant partie de l'aire agricole, la Municipalité y prévoit une très faible densité d'occupation du sol, soit moins de 1 établissement ou logement/hectares.

7.1.2 AIRE AGRORÉSIDENTIELLE

Cette aire correspond aux aires résidentielles identifiées au schéma d'aménagement de la MRC de La Haute-Yamaska. Il s'agit d'assurer le développement des cellules domiciliaires situées à l'écart des noyaux urbains de la municipalité. Bien que située dans la zone agricole permanente, la Municipalité prévoit le parachèvement de ces développements. L'habitation constitue la fonction privilégiée dans le cadre de cette affectation.

La densité d'occupation du sol préconisée dans l'aire agrorésidentielle est faible, soit moins de 2,5 établissement ou logement/hectares. Elle se limite à des unités d'habitations unifamiliales sans service d'aqueduc et d'égout.

7.1.3 AIRE AGROINDUSTRIELLE

Cette aire couvre les terrains où se situe l'entreprise Veyance. Il s'agit de l'entreprise industrielle la plus importante du territoire que la Municipalité tient à maintenir, bien qu'elle soit située en zone agricole permanente.

Les activités prévues sont l'industrie existante et l'agriculture. La densité d'occupation du sol prévue est faible, soit moins de 1 établissement ou logement/5 hectares (développement sans service d'aqueduc et d'égout, maximum de deux (2) étages et un pourcentage d'occupation du sol d'environ 30 %).

7.1.4 AIRE AGROFORESTIÈRE

Cette aire correspond aux aires identifiées agroforestières dans le schéma d'aménagement révisé. Elles se retrouvent principalement à l'est de la municipalité et de la route 139.

Ce territoire représente des terres destinées à l'agriculture et à la foresterie compte tenu de leurs caractéristiques physiques et de leur occupation. D'autres usages peuvent être autorisés en prenant soin de ne pas nuire aux activités agricoles actuelles ou futures. La densité d'occupation y est faible, soit moins de 1 établissement ou logement/5 hectares.

7.2 LES AFFECTATIONS URBAINES

7.2.1 AIRE RÉSIDENTIELLE

Cette aire couvre la majeure partie du territoire délimité par le périmètre d'urbanisation de la Municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby. Le type d'activité prévu est principalement l'habitation.

Quant à la densité d'occupation, elle est de faible à moyenne, considérant la présence sporadique de réseau d'égouts et selon le type d'usages permis par zone (unifamilial, bifamilial, etc.).

Densité approximative d'occupation du territoire :

Secteurs non desservis : 2,5 logements ou établissements/hectare

Secteurs partiellement desservis : 5 logements ou établissements /hectare

Secteurs desservis : À déterminer par la municipalité selon la capacité actuelle ou projeté des réseaux d'aqueduc et d'égouts

7.2.2 AIRE COMMERCIALE

L'aire commerciale se retrouve à proximité de l'autoroute 10 (secteur de l'échangeur), et le long de la route 139, ainsi qu'à proximité de l'aire d'extraction. Les activités prévues dans cette aire sont les commerces.

La densité d'occupation du sol prévue est faible, à savoir, développement sans réseau d'aqueduc et d'égout, un maximum de deux (2) étages et un pourcentage d'occupation du sol de 20 à 40 %.

7.2.3 AIRE MIXTE (COMMERCIALE ET RÉSIDENTIELLE)

Cette aire se situe dans la partie correspondant au noyau villageois près de la rivière Yamaska ainsi que le long de la partie sud de la route 139. On y prévoit les activités résidentielles accompagnées de quelques activités commerciales. La densité d'occupation du sol varie de faible à moyen, selon l'absence ou la présence du réseau d'égout.

Densité approximative d'occupation du territoire :

Secteurs non desservis : 2,5 logements ou établissements/hectare

Secteurs partiellement desservis : 5 logements ou établissements /hectare

Secteurs desservis : À déterminer par la municipalité selon la capacité actuelle ou projeté des réseaux d'aqueduc et d'égouts

7.2.4 AIRE EXTRACTION

Cette aire se situe à l'extrémité est du territoire; là où une carrière est actuellement en exploitation. Cette aire est vouée exclusivement aux opérations d'extraction (carrières et sablières) et aux activités connexes.

Compte tenu de la nature même des activités prévues; la densité d'occupation prévue est faible (absence de réseaux d'aqueduc et d'égouts, pourcentage d'occupation du sol inférieur à 10 % pour les bâtiments).

(Règl. n°426-2024, art. 3)

7.2.5 AIRE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE LOCALE.

La municipalité possède plusieurs aires industrielles et commerciales. Les deux (2) principales sont localisées au nord de l'autoroute 10, de part et d'autre de la route 139. Autant à l'est qu'à l'ouest de la route 139, la vocation doit être locale.

Plus particulièrement, le secteur à vocation locale est délimité par des terrains situés, à l'intersection de l'Autoroute 10 et à l'est de la Route 139. Ces terrains occupent une position stratégique puisqu'ils sont adjacents à la sortie 68 de l'autoroute 10; par conséquent; ils constituent une porte d'entrée de la MRC de la Haute-Yamaska. Cette aire fait partie du périmètre d'urbanisation. Dans la partie ouest de cette aire, l'hébergement (services hôteliers) ainsi qu'à la vente, l'entretien et la réparation de véhicules (concessionnaires, stations-service, ateliers de réparation) y sont interdits.

De plus, dans l'aire industrielle et commerciale du secteur ouest le service d'aqueduc et d'égouts n'est pas permis. Toutefois, des systèmes autonomes de distribution d'eau sont permis dans un objectif de protection contre les incendies. La densité d'occupation du sol prévue est moyenne. Cependant dans l'aire industrielle et commerciale du secteur est, ce dernier n'est pas desservi par un système d'aqueduc et d'égouts, mais la municipalité pourrait éventuellement desservir ce secteur.

Densité approximative d'occupation du territoire :

Terrains situés à l'ouest de la route 139 : Moins de 2,5 établissements par hectare

Secteurs non desservis : 2,5 logements ou établissements/hectare

Secteurs partiellement desservis : 5 logements ou établissements /hectare

Secteurs desservis : À déterminer par la municipalité selon la capacité actuelle ou projeté des réseaux d'aqueduc et d'égouts

7.3 AFFECTATION RÉCRÉATIVE

7.3.1 AIRE RÉCRÉATIVE EXTENSIVE

Cette aire se situe sur l'emprise des voies ferrées désaffectées du Canadien National. Les activités touristiques et récréatives de type linéaire et extensif telles que les pistes cyclables (la Montérégiade), les sentiers pédestres, les pistes d'équitation et les pistes multifonctionnelles sont le type d'activités prévues dans le cadre de cette aire. Quant à la densité d'occupation; elle est faible.

7.3.2 AIRE RÉCRÉATIVE INTENSIVE

Cette aire en est une de villégiature. Elle se situe au sud du territoire de la municipalité à l'est de la route 139. Les activités touristiques et récréatives intensives telles que le camping et les activités connexes sont le type d'activités prévues dans le secteur. Le développement de ce secteur s'y effectue

sans services d'aqueduc et d'égout, sauf dans le cas de camping qui pourrait être desservi avec des infrastructures autonomes.

La densité d'occupation du sol est faible, soit moins de 2,5 logement/hectares.

7.4 AIRE DE CONSERVATION

Suite à des exigences du ministère de l'environnement, la Municipalité a prévu des aires de conservation sur son territoire.

CHAPITRE 8

ÉLÉMENTS D'INTÉRÊTS PARTICULIERS ET INFRASTRUCTURES

Ce chapitre fait état des éléments qu'une municipalité peut inclure au plan d'urbanisme en plus du contenu obligatoire qui a fait l'objet des chapitres précédents (grandes orientations et grandes affectations du sol). Les éléments repris dans cette section découlent non seulement de l'objectif de vouloir se conformer au schéma d'aménagement de la MRC de La Haute-Yamaska, mais reflètent les vues du Conseil municipal en matière d'aménagement du territoire.

8.1 ÉLÉMENTS D'INTÉRÊTS PARTICULIERS

La Municipalité tient à identifier tout le secteur de la sortie 68, incluant la Maison du Tourisme, comme territoire d'intérêt particulier. Considéré par la Municipalité comme porte d'entrée de la grande région touristique de l'Estrie, les autorités tiennent à manifester au plan d'urbanisme leur intention d'appuyer tout projet visant la mise en valeur de ce secteur.

De plus, les anciennes voies désaffectées du Canadien National sont identifiées comme territoire d'intérêt particulier en raison de leur potentiel récréotouristique et par la venue de touriste sur le territoire de la municipalité.

La Municipalité tient à identifier le noyau villageois, dont également les vestiges d'une scierie, comme territoire d'intérêt particulier

Le secteur de la sortie 68 ainsi que les anciennes voies désaffectées du Canadien National sont localisés sur la carte intitulé *Les Affectations des sols du territoire*.

8.2 INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

Les réseaux routiers jouent un rôle majeur au niveau des échanges socio-économiques entre la municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby et les municipalités environnantes. À cet effet, les autorités municipales tiennent à identifier au plan d'urbanisme des projets d'amélioration ainsi que les nouveaux projets touchant le domaine des voies de circulation.

Selon la classification fonctionnelle du MTQ, le réseau routier de la municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby s'établit comme suit :

- réseau autoroutier : - autoroute 10 ;
- réseau national : - route 139, de l'autoroute 10 vers la limite nord de la Municipalité ;
- Réseau régional : - route 139, de l'autoroute 10 vers la limite sud de la Municipalité ;
- Réseau collecteur : - rue Principale entre la route 139 et Saint-Alphonse-de-Granby.

8.2.1 AMÉLIORATION DES TRONÇONS EXISTANTS

En vue de permettre l'atteinte des objectifs d'aménagement, la Municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby mise sur les améliorations suivantes à apporter au réseau routier existant :

1. Réaménagement de la sortie 68 de l'autoroute 10 de façon à rendre l'accès à la route 139 plus facile et plus sécuritaire et pour mettre en valeur le potentiel touristique présent ;
2. Élargir la route 139 à quatre (4) voies de roulement, sur le tronçon compris entre l'autoroute 10 en direction de Granby ;

3. Élargir la route 139 à quatre (4) voies de roulement, sur le tronçon compris entre l'autoroute 10 en direction de Cowansville.

8.2.2 NOUVEAUX TRONÇONS PROPOSÉS

En vue de favoriser les échanges avec le parc Industriel de Bromont, la Municipalité mise sur le projet suivant :

- Aménager un lien routier adapté pour la circulation entre la route 139 et le parc Industriel de Bromont, dans l'aménagement adéquat du boulevard de Montréal.

8.3 PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES PRISES D'EAU POTABLE

Toute prise d'eau potable, de surface ou souterraine, alimentant plus de 20 personnes, qu'elle soit publique ou privée, devra bénéficier d'un périmètre de protection de 30 mètres de rayon. À l'intérieur de ce périmètre, aucune activité, aucun usage autre que des ouvrages de captage de l'eau et d'entretien ne sont autorisés. Les prises d'eau potable apparaissant au tableau 4 sont localisés sur la carte intitulé *Les Affectations des sols du territoire*.

Tableau 4 Localisation des prises d'eau potable sur le territoire de la municipalité de Saint-Alphonse-de-Granby

Nom du poste	Latitude	Longitude	Statut de l'approv.	Numéro de puits
Cantine au Pied du Klondike-approv			Inactif	53 850
Cantine au Pied du Klondike-approv	45, 3420816	-72,7822234	Actif	57 778
École Moisson d'Or (Saint-Alphonse)-puits	45,3251692	-72,8078351	Actif	28 035
Érablière la Grillade (puits) Granby			Actif	46 789
Garderie éducative Mougli (puits)	45,3253289	-72,808943	Actif	26 823
Hôt. V-Sal.Com-Bibl.-Saint-Alphonse-app			Actif	47 050
Maison tourisme des Cantons-de-l'Est			Actif	67 470
Resto Pub 68 (puits)	45,3430245	-72,7833344	Actif	57 760
Ultramar (Saint-Alphonse)	45,342189	-72,7835619	Actif	48 546

Source : Tableau 24 du SAAR 3 de la MRC de la Haute-Yamaska

8.4 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ESTHÉTIQUE

Les territoires d'intérêt esthétique de la Municipalité sont les voies de circulation de type *récréatives extensives*, celles-ci sont localisées sur la carte intitulé *Les Affectations des sols du territoire*.

8.5 LES TERRITOIRES INCOMPATIBLES AVEC L'ACTIVITÉ MINIÈRE

Le 24 avril 2023, le *Règlement numéro 2023-363 modifiant le schéma d'aménagement et de développement révisé, tel que modifié, afin d'ajouter des dispositions relatives à la cohabitation entre l'activité minière et les autres utilisations du territoire* de la MRC de La Haute-Yamaska est entré en vigueur.

La MRC a procédé à l'identification des territoires incompatibles avec l'activité minière (TIAM), soit des secteurs dans lesquels la viabilité des activités qui s'y déroulent serait compromise par les impacts engendrés par l'activité minière.

Les TIAM s'appliquent seulement aux sites miniers dont le droit aux substances minérales appartient au domaine de l'État.

Le territoire de la Municipalité est entièrement incompatible avec l'activité minière, tel qu'illustré à la carte jointe à l'annexe II du présent règlement.

Des dispositions sont incluses à la réglementation d'urbanisme.

(Règl. n°426-2024, art. 4)

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur,
conformément à la loi.

Marcel Gaudreau
Maire

Réal Pitt
Directeur général et secrétaire-trésorier

RÈGLEMENT NUMÉRO 371-2017 DE PLAN D'URBANISME **LISTE DES MODIFICATIONS**

N° de règlement	Objet	Réf.	Date d'adoption	Entrée en vigueur
371-2017	Règlement de plan d'urbanisme		17 03 21	17 04 18 (CC) 17 06 14 (AP)
426-2024	Art. 1 : Ajout d'un objectif relatif aux TIAM à l'article 6.4 Art. 2 : Interdit des centres de traitement de données ou de minage de cryptomonnaies au chapitre 7 Art. 3 : Modification de l'article 7.2.4 relatif à l'aire d'extraction Art. 4 : Ajout des TIAM au chapitre 8 Art. 5 : Remplacement du plan d'affectation afin d'ajuster les limites des affectations et du périmètre d'urbanisation à la suite de la rénovation cadastrale Art. 6 : Ajout de l'annexe II relative aux TIAM		13 02 24	18 03 24 (CC) 19 03 24 (AP)
431-2024	Art. 1 : Ajout de l'article 3.5 relatif aux îlots de chaleur Art. 2 : Remplacement de l'affectation « Aire agroforestière » pour le lot 2 592 359 par l'affectation « Aire agricole de faible densité » Art. 3 : Ajout de l'annexe III relative aux îlots de chaleur		08 10 24	27 11 24 (CC) 10 12 24 (AP)

(CC) : Certificat de conformité au schéma d'aménagement de la MRC

(AP) : Avis public d'entrée en vigueur

Révisé le 14 avril 2025

ANNEXE CARTOGRAPHIQUE

ANNEXE I : LES AFFECTATIONS DES SOLS

ANNEXE II : TERRITOIRES INCOMPATIBLES AVEC L'ACTIVITÉ MINIÈRE

(Règl. n°426-2024, art. 6)

ANNEXE III : ÎLOTS DE CHALEUR

(Règl. n°431-2024, art. 3)