



COMPTE RENDU SÉANCE D'INFORMATION EN LIGNE – PROPOSITIONS D'AJUSTEMENTS RÈGLEMENTAIRES AU CENTRE-VILLE

26 avril 2023

Rédigé par la Service de l'interaction citoyenne
avec la collaboration du Service de l'urbanisme et du
développement durable

Ville de Gatineau
Mai 2023

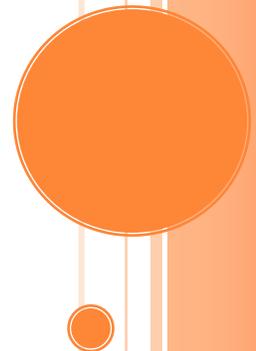


Table des matières

INTRODUCTION	3
PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES.....	6
EN CONCLUSION.....	10

Introduction

Ce compte rendu de la séance d'information en ligne du 26 avril 2023 s'inscrit dans le cadre des propositions d'ajustements règlementaires ponctuels pour certains secteurs du centre-ville de Gatineau. Cette démarche vise à améliorer la dynamique commerciale au centre-ville en modifiant des normes qui pourraient aider l'établissement de nouveaux commerces. Plus précisément, les modifications visent à ajuster certaines normes du règlement de zonage visant les usages commerciaux autorisés dans les zones commerciales du centre-ville, la continuité commerciale au rez-de-chaussée de certains tronçons, la superficie commerciale maximale et certaines normes de stationnement autour de stations de transport en commun rapide.

En 2010, la Ville de Gatineau a adopté le programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville. Il est le fruit d'une vision municipale développée avec la communauté et les acteurs du milieu. En regard de l'évolution du marché, des besoins de la communauté, du contexte de planification et des résultats sur le terrain, il est nécessaire d'apporter des ajustements et d'actualiser les stratégies et outils d'encadrement. Suite à un bilan réalisé en 2020, un plan d'action 2021-2025 a été adopté par le conseil municipal le 8 juin 2021.

Les propositions d'ajustements règlementaires pour le centre-ville s'inscrivent dans le cadre du plan d'action du PPU du centre-ville 2021-2025. Toutefois, il est nécessaire de souligner que la révision globale du PPU a été entamée cette année visant une potentielle adoption en 2025. Afin d'améliorer la dynamique commerciale au centre-ville et encadrer les projets à venir autour de stations de transport rapide, le service de l'urbanisme procède aux modifications ponctuelles qui découlent du plan d'action 2021-2025 et ce, pour faire avancer l'implantation de nouveaux commerces sans attendre la démarche de révision du PPU et la concordance des règlements qui pourrait se prolonger à minimalement 2 ans.

La proposition actuelle vise à réviser certaines normes ayant un impact sur les usages commerciaux au centre-ville et voici en résumé les modifications règlementaires prévues et qui nécessiteront la modification d'un peu moins que 150 grilles :

Les usages

Territoire assujetti	Ajustement	Total
Le cœur du centre-ville, les rues commerciales telles que Saint-Joseph, Eddy, Montcalm, Portage et Laval.	Aux grilles des spécifications : <ul style="list-style-type: none">- Autoriser davantage d'usages commerciaux et communautaires dans ces zones.- Retraits d'usages de plus grand impact-	80 grilles
Tronçons de Saint-Joseph, Montcalm, Wellington, Eddy, Portage, Laurier, Hôtel-de-Ville, Aubry et Laval.	Au texte du règlement : <ul style="list-style-type: none">- Augmenter le nombre d'usages commerciaux permis d'emblée au rez-de-chaussée, en plus d'y autoriser des usages communautaires. Exiger un lien (entrée / vitrine / accès) entre le local au rez-de-chaussée et la rue commerciale. Assujettir les usages « bureaux » aux critères d'évaluations du règlement relatif aux usages conditionnels	46 grilles

Contrôle de la superficie commerciale : même territoire d'application	- Au texte du règlement : Cibler uniquement les usages commerciaux « bureaux » pour en limiter la superficie.	32 grilles
---	---	------------

Stationnement

Territoire assujetti	Ajustements	Total
Les zones incluses dans une distance de 700 m d'une station de Rapibus et du Terminus des Terrasses Chaudières.	<ul style="list-style-type: none"> - Aux grilles des spécifications : Pour les bâtiments de 4 étages et plus : Exiger que toutes les cases de stationnement soient aménagées en souterrain. - Pour les bâtiments de 3 étages et moins : imposer un nombre maximum de cases de stationnement hors rue en surface. - Permettre qu'un projet n'aménage aucune case de stationnement. 	93 grilles

L'ensemble de la population de Gatineau était convié à cette séance d'information en ligne. Précisément, près de 200 représentants d'organismes ainsi que 750 citoyens intéressés par les consultations publiques à Gatineau ont reçu une lettre d'invitation pour assister à cette séance d'information en ligne.

Cette séance d'information en ligne s'est déroulée en mode virtuel via la plateforme de la Ville. 48 citoyens ou représentants d'organismes ont répondu à l'invitation lancée par la Ville. Le but de cette séance d'information en ligne était de :

- Présenter à la population les propositions d'ajustements règlementaires au centre-ville qui permettront d'améliorer la dynamique commerciale ainsi que l'établissement de nouveaux commerces;
- Répondre aux interrogations des participants à la séance d'information en ligne;
- Permettre aux participants d'émettre leurs commentaires sur les propositions d'ajustements règlementaires au centre-ville.

Déroulement

La rencontre d'information, en mode virtuel, a débuté à 19 h et s'est terminée à 20 h 15. L'activité s'est déroulée de la façon suivante :

- Mot de bienvenue par madame Christine Gonthier-Gignac, cheffe de service au Service de l'urbanisme et du développement durable, et monsieur Steve Moran, conseiller municipal du district Hull-Wright
- Présentation des propositions d'ajustements règlementaires au centre-ville par madame Chantal Lanoix, cheffe de service au Service de l'urbanisme et du développement durable
 - Contexte de la démarche de propositions d'ajustements règlementaires au centre-ville;
 - Les propositions d'ajustements règlementaires quant aux usages et au stationnement;

26/04/2023

- Les prochaines étapes de la démarche de propositions d'ajustements réglementaires au centre-ville.
- Période de questions et commentaires
- Mot de clôture

Période de questions et commentaires

Lors de la période de questions et commentaires, dix-neuf interventions ont été recensées. Ce sommaire ne constitue pas un verbatim en tant que tel, mais plutôt un résumé des différentes interventions.

Note au lecteur :

Q = Question du participant

C = Commentaire d'un participant

R = Réponse d'un représentant de la Ville

Première intervention

Q : Est-ce trop tard pour proposer l'élargissement de la zone en incluant le secteur Val-Tétrault qui manque cruellement de service?

R : Malheureusement, le secteur Val-Tétrault ne fait pas partie de l'étude actuelle. En fait, le secteur Val-Tétrault ne fait pas partie du PPU du centre-ville et les modifications réglementaires proposées ce soir s'inscrivent dans le cadre du bilan du PPU du centre-ville et de son plan d'action 2021-2025.

Deuxième intervention

Q : Pourquoi pas de tour en hauteur de plus de 10 étages au centre-ville?

R : En fait, il s'agit d'une réflexion qui s'inscrira davantage lors des travaux de révision du PPU centre-ville et non dans le cadre des propositions de modifications réglementaires de ce soir.

Troisième intervention

C : Il faudrait arrêter de mettre un règlement sur les édifices de logement et qui permettent d'avoir des commerces au rez-de-chaussée.

Quatrième intervention

C : Il faudrait procéder à la révision du PPU du centre-ville car celui-ci est désuet.

R : Effectivement, les travaux ont débuté cette année par le Service de l'urbanisme et du développement durable afin d'actualiser le PPU du centre-ville.

Cinquième intervention

Q : Pourquoi ne pas avoir des stationnements en hauteur et des tours sur le dessus?

R : Les ajustements proposés ce soir sont pour les stationnements sous-terrain. Oui, il existe des stationnements étagés, mais il a été décidé de ne pas privilégier cette option parce que nous désirons de l'animation au niveau du rez-de-chaussée des bâtiments commerciaux. En privilégiant les stationnements sous-terrain, nous croyons que cela favorisera de l'animation sur rue pour les zones commerciales du centre-ville. Cependant, cela n'empêche pas de faire du stationnement en hauteur dans d'autres secteurs de la Ville.

Sixième intervention

C : Il faudrait réévaluer les besoins en terme de commerces au centre-ville.

R : En fait, il s'agit d'une réflexion qui s'inscrira davantage lors des travaux de révision du PPU du centre-ville et non dans le cadre des propositions de modifications réglementaires de ce soir.

Septième intervention

Q : Comme c'est le statu quo pour le nombre de permis d'alcool au centre-ville dans le cadre de cette démarche, où peut-on s'adresser pour demander une révision de cette réglementation? Le but n'étant pas de ne plus réglementer, mais d'assouplir un peu pour favoriser l'établissement de 3-4 nouveaux endroits au centre-ville.

R : En fait, il s'agit d'une réflexion plus large pour l'ensemble de la Ville et qui s'inscrira davantage lors des travaux sur le bilan du PPU du centre-ville ainsi que sa révision et non dans le cadre des propositions de modifications réglementaires de ce soir.

Huitième intervention

C : Il y a un gros manque de stationnement dans le secteur du centre-ville et qui décourage les gens d'y venir. Réduire les frais et prolonger la durée de stationnement serait logique et retirer la loi sur l'interdiction de stationnement la nuit pour les gens qui vont souper et qui ne peuvent ramener leur voiture après leur soirée. La seule ville ayant des restrictions de stationner la nuit au Québec et c'est un peu ridicule. Il faut redonner vie au centre-ville et ce serait un bon début.

Neuvième intervention

Q : Comment allez-vous garantir de multiples types de commerces dans chaque zone? Par exemple beaucoup de pharmacies dans une zone et pas assez de petites épiceries dans le centre-ville? Ceci est aussi un problème dans toute la ville.

R : C'est la loi du marché par les promoteurs et les développeurs. Ce que la Ville peut faire est d'offrir un éventail de possibilités en terme de types de commerces dans les différentes zones. En élargissant les choix possibles de commerces, cela permet de ne pas limiter les opportunités ou d'obliger le promoteur de faire des demandes de modifications réglementaires pour l'ajout d'usages dans une zone commerciale.

Dixième intervention

C : Je suis d'accord pour retirer des stationnements au centre-ville et avoir plus de commerces. Cela favorise aussi le transport en commun

Onzième intervention

C : Le secteur du centre-ville est délabré et sale. Les gens ne sont plus tentés de venir visiter le secteur ou d'investir dans celui-ci. Cela doit changer et cessé d'investir dans le secteur Aylmer. La porte d'entrée de la ville est au centre-ville et non dans le secteur de Gatineau ou d'Aylmer.

Douzième intervention

Q : Quand est-ce que les modifications concernant les stationnements de surface seront en vigueur?

R : Si le processus d'approbation des modifications proposées suit son cours, celle-ci devrait rentrer en vigueur au début de l'année 2024. À titre de rappel, voici les prochaines étapes dans le cadre de dossier :

- Été 2023 : Rédaction du projet d'amendement au règlement de zonage;
- Automne 2023 : Adoption du projet de règlement par le conseil municipal;
- Automne 2023 : Assemblée publique prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- Poursuite du processus d'adoption prévu par la Loi.

Treizième intervention

C : Personne n'utilise le transport en commun, surtout depuis que les gens ne travail presque plus au centre-ville. Les autobus sont vides depuis longtemps.

Quatorzième intervention

Q : Nous avons d'importantes réserves quant à la réduction complète du stationnement de surface près des grands équipements commerciaux. Nous aimerions commenter par écrit et plus en détails les ajustements proposés. À quel personne ou service, sous quelle forme et quand devrions-nous les adresser?

R : Ce soir, il s'agit d'une bonne opportunité de nous faire part de vos commentaires en les inscrivant dans la boîte « Commentaires » se retrouvant sur la plateforme de Webdiffusion. De plus, nous avons votre adresse courriel et il nous fera plaisir, en parlant du Service de l'urbanisme et du développement durable, de communiquer avec vous afin d'entendre vos commentaires.

Quinzième intervention

Q : Comment favoriser le développement du secteur des bars - restos - salle de spectacles avec la réglementation sur les permis d'alcool qui ne font que disparaître d'année en année. Le centre-ville a besoin de commerces diversifiés mais il a aussi besoin d'un nightlife. Si on ne veut pas mettre tous nos œufs dans le même panier et miser seulement sur les fonctionnaires pour faire "vivre" le centre-ville, il faut amener des gens d'une autre façon. Il faut arrêter de démoniser la "fête" et cesser d'avoir peur de déranger tout le monde.

R : C'est un commentaire intéressant qui s'inscrit dans une démarche plus large pour l'ensemble du territoire de la Ville de Gatineau.

Seizième intervention

C : Le transport en commun dans le centre-ville aux heures de pointe n'est pas accessible. Il faudrait avoir une ligne spécifique pour trois artères et qui aiderait les citoyens à se déplacer. Les trois artères proposées sont les rues St-Rédempteur, le boulevard des Allumetières et aussi la rue Laurier. Les autobus actuellement qui viennent des autres secteurs de la ville sont toujours plein.

Dix-septième intervention

- Q : Pourquoi dans les grilles des zones, il faut remettre des commerces au rez-de chaussée? Cela ne fonctionne pas toujours et on peut le constater avec les édifices à logements. Il faudrait permettre une épicerie a grande surface dans une tour a logement.
- R : Ce n'est pas l'ensemble de la superficie d'un rez-de-chaussée d'un bâtiment qui est dans l'obligation de mettre du commerce. La démarche actuelle vise plutôt à élargir l'éventail des possibilités en matière commerciale et non de changer la vision ou les orientations du PPU du centre-ville.

Dix-huitième intervention

- Q : Vous êtes en train de réviser le PPU du centre-ville, est-ce que le promoteur aura le droit de demander une dérogation sur les aménagements proposés dans cette démarche?
- R : Le PPU du centre-ville est un document de planification et d'orientations qui permet de se doter d'une vision. Ce qui est opposable pour les citoyens et les promoteurs, ce sont les règlements de zonage. Ce sont des outils qui permettent d'appliquer la vision et les orientations que nous nous sommes dotés via le PPU du centre-ville.

Dix-neuvième intervention

- Q : Dans les zones que nous avons, est-ce que les tours en hauteur de plus de 10 étages seront permis? Mon commentaire c'est que si on veut un centre-ville, il faudrait y avoir plus de tour en hauteur dans toutes les zones.
- R : Encore une fois, la question de la hauteur des bâtiments sera abordée lors de la révision du PPU du centre-ville.

En conclusion

Cette séance d'information en ligne a permis aux citoyens et représentants d'organismes de s'informer et de poser des questions sur les propositions d'ajustements réglementaires au centre-ville. Les principales préoccupations soulevées par les participants sont :

- Les modifications proposées quant aux stationnements de surface et à la réduction de ceux-ci;
- Les différents usages commerciaux permis dans les bâtiments actuels, surtout ceux au niveau du rez-de-chaussée des bâtiments;
- Il est important de préciser que plusieurs questions ou commentaires étaient en lien avec la démarche de révision du PPU centre-ville qui a débuté en janvier 2023.

Voici les prochaines étapes à retenir dans le cadre de ce projet :

- Été 2023 : Rédaction du projet d'amendement au règlement de zonage;
- Automne 2023 : Adoption du projet de règlement par le conseil municipal;
- Automne 2023 : Assemblée publique prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- Poursuite du processus d'adoption prévu par la Loi.

Les personnes-ressources de la Ville ayant contribué à cette séance d'information en ligne sont :

- *Marie-Claude Brassard, chargée à la réglementation au Service de l'urbanisme et développement durable*
- *Christine Gonthier-Gignac, cheffe de service au Service de l'urbanisme et du développement durable*
- *Chantal Lanoix, cheffe de service au Service de l'urbanisme et du développement durable*
- *Steve Moran, conseiller municipal du district Hull-Wright*
- *Jenny Serrano, coordonnatrice de projets au Service de l'urbanisme et du développement durable*
- *Pascal Thivierge, chargé de projets en participation publique Service de l'interaction citoyenne*