

GATINEAU

POUR

LA

VIE

Ajustements réglementaires au centre-ville de Gatineau



Service de l'urbanisme et du développement durable
Planification et mise en valeur du territoire - Analyse et rédaction réglementaire

Séance d'information | 26 avril 2023


Ville de
Gatineau

Objectifs de la présentation

Séance d'information

Présenter les ajustements proposés au règlement de zonage, pour des zones au centre-ville qui concernent :

- les usages commerciaux et communautaires autorisés;
- des exigences relatives au stationnement.

Pour une meilleure compréhension :

- des changements proposés et
- des objectifs auxquels ils répondent.

Plan de présentation

1. Contexte de la démarche
2. Ajustements réglementaires
3. Détails des ajustements proposés
4. Prochaines étapes
5. Questions / commentaires



1. Contexte de la démarche

- **2010 : Adoption du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville**

Le PPU du centre-ville a un horizon de planification de 15 ans.

- **2020 : Bilan du PPU**

Après 10 ans, un bilan a été réalisé.

- **2021 : Plan d'action 2021-2025**

Un plan d'action 2021-2025 a été adopté par le conseil municipal le 8 juin 2021.

- **2023 : Ajustements réglementaires priorités**

Les modifications au zonage présentées aujourd'hui découlent du plan d'action.

- **2023-2025 : Révision du PPU centre-ville – à venir**

La Ville amorce en 2023 des démarches pour la révision du PPU afin d'avoir un nouveau regard face aux enjeux actuels.

1. Contexte de la démarche

Retombées immédiates

Agir maintenant afin de dynamiser les rues commerciales et de mieux encadrer les projets à venir à proximité des stations Rapibus et du terminus Terrasses-Chaudières.

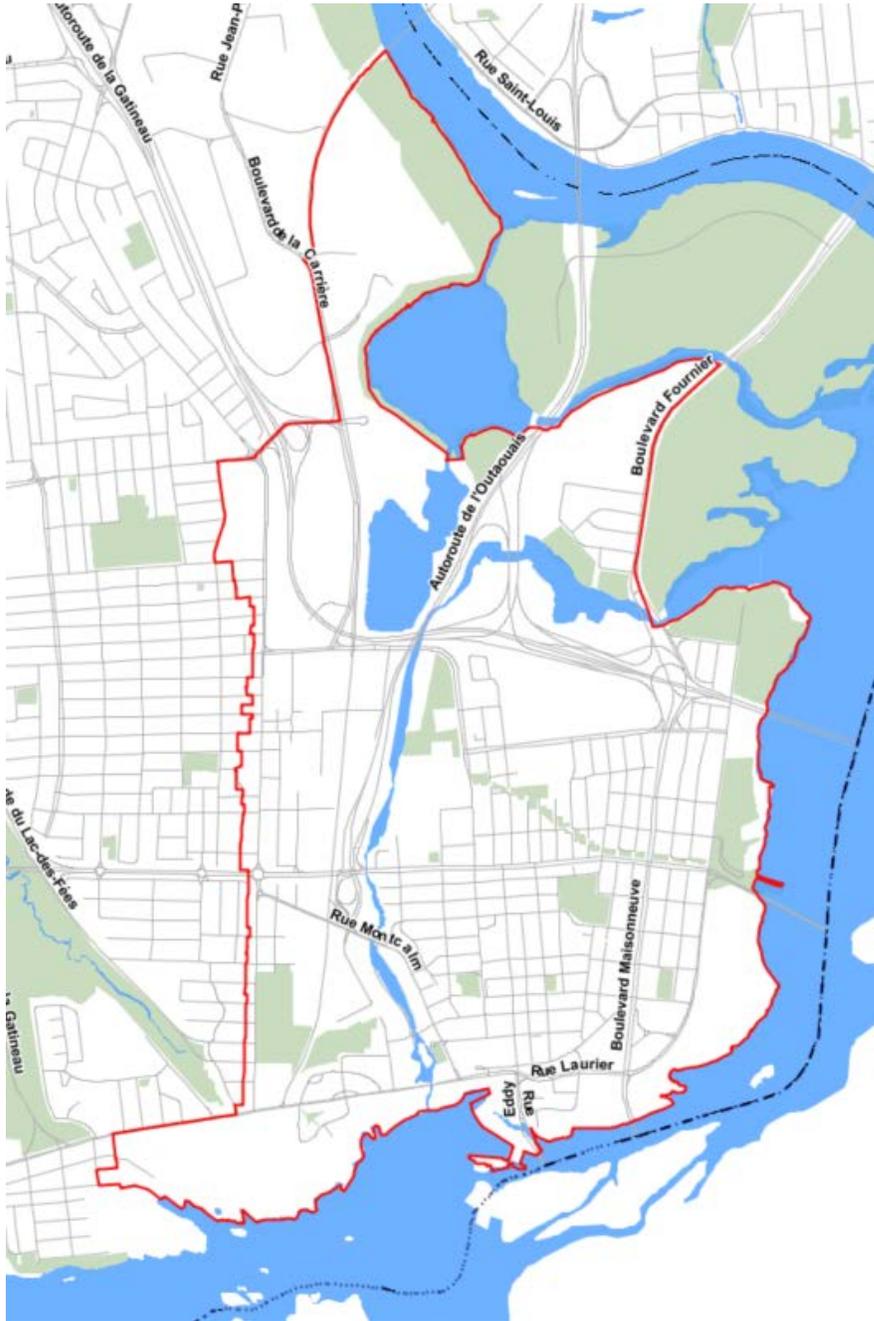
Orientations d'aménagement

Les ajustements au zonage proposées concrétisent des objectifs en phase avec le PPU actuel, pour des éléments structurants, qui se perpétueront dans le futur :

- Des rues commerciales pour lesquelles la vocation est bien ancrée;
- Des stations Rapibus et du terminus Terrasses-Chaudières.

2. Ajustements réglementaires

- Il y a **262 zones** au centre-ville de Gatineau
- Une **grille** des spécifications pour chaque zone
- Le présent mandat modifie **142 grilles**
- Aucune limite de zone n'est modifiée.



2. Ajustements réglementaires - Usages

1. Autoriser davantage d'usages commerciaux et communautaires dans des zones commerciales;
2. Augmenter le nombre d'usages commerciaux permis d'emblée au rez-de-chaussée, en plus d'y autoriser des usages communautaires, dans un local donnant sur des rues commerciales;
3. Cibler uniquement les usages commerciaux « bureaux » pour en limiter la superficie.

Objectifs :

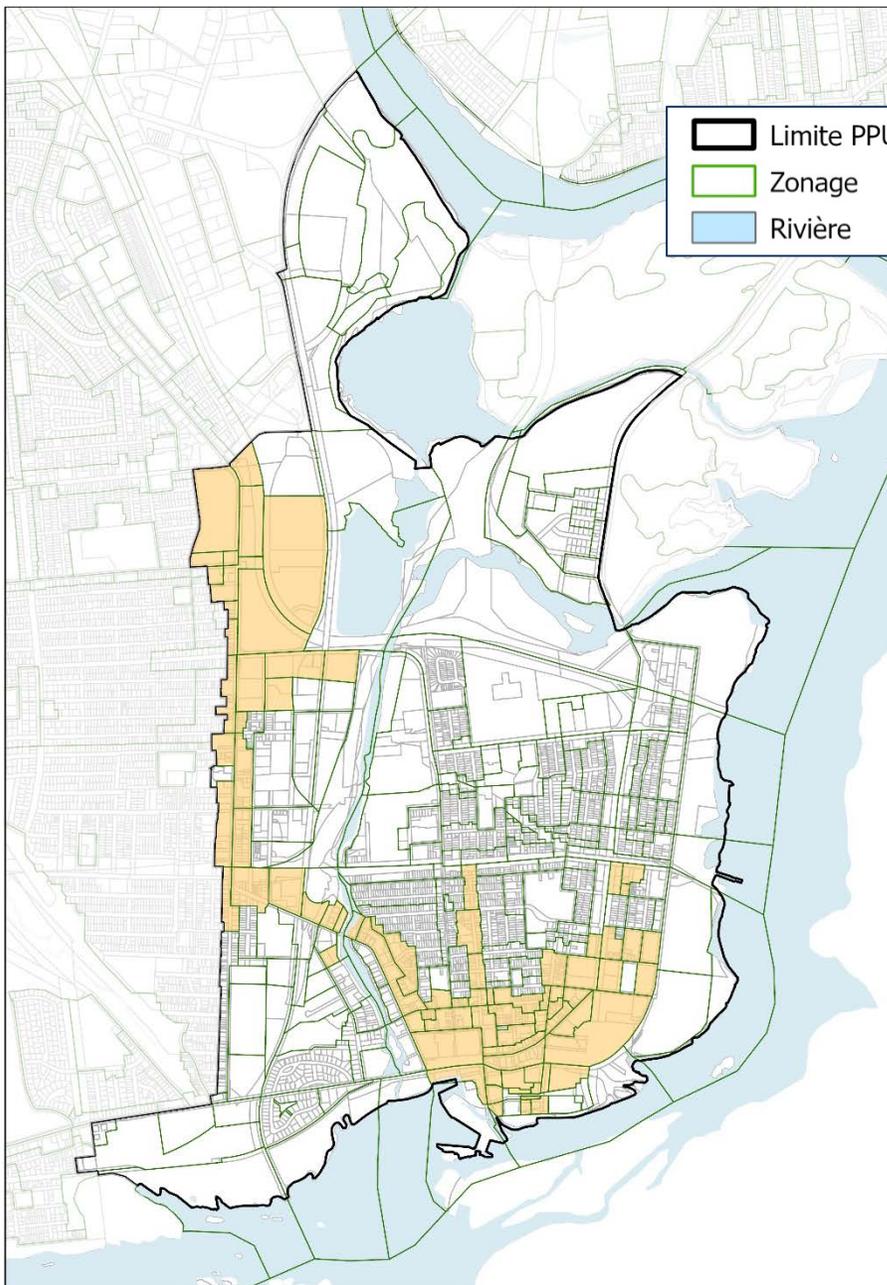
- Contribuer à la vitalité économique en offrant plus de possibilité d'affaires;
- Favoriser une offre diversifiée de commerces et services pour créer des milieux de vie plus complets;
- Réduire la vacance des établissements commerciaux, particulièrement au rez-de-chaussée.

2. Ajustements réglementaires - Stationnement

4. Réduire le nombre de stationnement de surface à une distance de marche de 700 m d'une station Rapibus et du terminus des Terrasses-Chaudières :
 - Imposer un nombre maximum de cases de stationnement de surface;
 - Exiger des stationnements souterrains pour les bâtiments de 4 étages et plus;
 - Permettre un projet n'offrant aucune case de stationnement, sans qu'il soit dérogatoire à la réglementation.

Objectifs :

- Aménagements plus compacts autour de stations Rapibus et du terminus des Terrasses-Chaudières;
- Favoriser l'utilisation du transport en commun et du transport actif.



3. Détails des ajustements proposés

3.1 Usages autorisés à la zone

Territoire visé : 80 grilles

Le cœur du centre-ville, les rues commerciales telles que Saint-Joseph, Eddy, Montcalm, Portage et Laval.

Ajustement :

Autoriser davantage d'usages commerciaux et communautaires dans ces zones.

3. Détails des ajustements proposés

Classification des usages commerciaux

- Le zonage comprend une liste de 506 usages commerciaux, répartis dans 5 catégories d'usages.
- La classification se base sur l'**impact** des activités sur leur milieu (ex. : achalandage, livraison, bruit, consommation d'espace extérieur, etc.)

Catégories d'usages commerciaux	Nombre d'usages
Commerces de vente au détail et service de faible impact (CFI)	210
Commerces de vente au détail et service de moyen impact (CMI)	99
Commerces de vente au détail et service de grand impact (CGI)	35
Commerces et services distinctifs (c5) (Bars)	6
Commerce de gros, spécialisés et manufacturiers (CGSM)	156

ZONE : Co-08-112

USAGES PERMIS		H	H	H	CFI	CFI	CFI	CMI	CMI	CMI
1	CATÉGORIES D'USAGES									
2	catégorie d'usages permise	H	H	H	CFI	CFI	CFI	CMI	CMI	CMI
3	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS OU PERMIS									
4	usage spécifiquement exclu				(1)	(1)	(1)			
5										
6	usage spécifiquement permis							(2)	(2)	(2)
7										
NORMES PRESCRITES (LOTISSEMENT)										
8	TERRAIN									
9	superficie (m ²)	min.								
10	profondeur (m)	min.								
11	largeur (m)	min.								
NORMES PRESCRITES (ZONAGE)										
12	STRUCTURE									
13	isolée	*			*			*		
14	jumelée		*		*			*		
15	contiguë			*		*		*		*
16	MARGES									
17	avant (m)	min./max.	0/3,5	0/3,5	0/3,5	0/3,5	0/3,5	0/3,5	0/3,5	0/3,5
18	latérale 1 (m)	min.	1,5	0	0	1,5	0	0	1,5	0
19	latérale 2 (m)	min.	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
20	latérale sur rue (m)	min./max.	0/3,5	0/3,5	0/3,5	0/3,5	0/3,5	0/3,5	0/3,5	0/3,5
21	arrière (m)	min.	3	3	3	3	3	3	3	3
22	BÂTIMENT									
23	hauteur (étages)	min./max.	2/6	2/6	2/6	2/6	2/6	2/6	2/6	2/6
24	superficie d'implantation (m ²)	min.	84	70	70					
25	superficie de plancher (m ²)	min.	200	200	160	300	300	300	300	300
26	largeur du mur avant (m)	min.	12	8	8	4	4	4	4	4
27	RAPPORTS									
28	logement/bâtiment	min./max.	2/	1/	1/	/	/	/	/	/
29	espace bâti/terrain	min./max.	/	/	/	/	/	/	/	/
30	plancher/terrain (C.O.S.)	min./max.	/	/	/	/	/	/	/	/
31	DIVERS									
32										
33	superficie commerciale	Article 614								
34	type d'entreposage extérieur	Article 643								
35	exigence particulière relative au stationnement	Article 667	C	C	C	C	C	C	C	C
36	affichage particulier	Article 733				B	B	B	B	B
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
	a.675	a.675	a.675	a.675	a.675	a.675	a.675	a.675	a.675	a.675
	a.691	a.691	a.691	a.758						
	a.758	a.758	a.758	a.774						
NOTES										
(1) 1600; 1610; 5331; 5493; 5834; 5990; 6113; 6336; 6337; 6362; 6364; 6421; 6760; 6835; 7425 (2) 2798; 3048; 3050; 3698; 4711; 4731; 4733; 4739; 4741; 4743; 4751; 4752; 4753; 4759; 5030; 5212; 5220; 5230; 5251; 5312; 5332; 5393; 5596; 5712; 5716; 5815; 5924; 5931; 5932; 5948; 6133; 6215; 6241; 6244; 6249; 6342; 6343; 6369; 6392; 6399; 6831; 6839; 7211; 7212; 7214; 7392; 7395; 7396; 7399; 7413; 7415; 7417; 7452; 7459; 7920; 9831										

3. Détails des ajustements proposés

Exemple : Co-08-111 (Eddy) – usages commerciaux



En vigueur

Proposé

Commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI)

- Vente au détail (vêtement, aliments, pharmacie, etc.)
- Restaurants
- Services professionnels (coiffure, notaire, courtier, médecins)
- Centres de recherche (hautes technologies, sciences sociales, informatique)
- Atelier d'artistes (produits du terroir, textile, peinture, joaillerie, arts numériques)

Commerces de vente au détail et services de moyen impact (CMI)

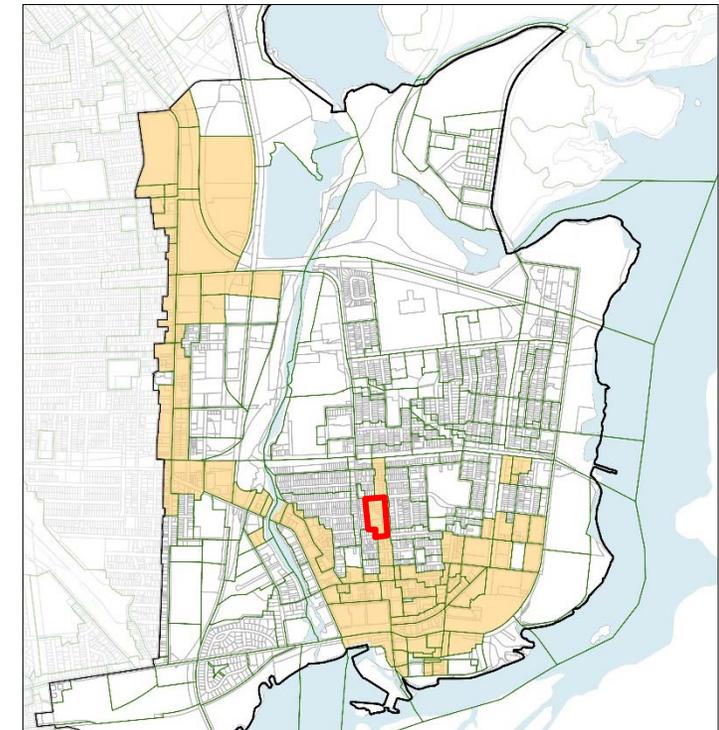
- Hébergement (hôtel, motel, etc.)
- Station-service (avec ou sans réparation ou dépanneur), stationnement commercial
- Vente au détail (matériaux construction, ameublement, etc.)
- Administration publique fédérale et provinciale, archives
- Divertissement (cinéma, théâtre, billard, salle de réunion, etc.)
- Studios (télévision, radiodiffusion, enregistrement, etc.)
- Ateliers d'artistes (bois, sculpture, céramique, verre)

Commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI)

- Vente au détail (vêtement, aliments, pharmacie, etc.)
- Restaurants
- Services professionnels (coiffure, notaire, courtier, médecins)
- Centres de recherche (hautes technologies, sciences sociales, informatique)
- Atelier d'artistes (produits du terroir, textile, peinture, joaillerie, arts numériques)

Commerces de vente au détail et services de moyen impact (CMI)

- Hébergement (hôtel, motel, etc.)
- Station-service (avec ou sans réparation ou dépanneur), stationnement commercial
- Vente au détail (matériaux construction, ameublement, etc.)
- Administration publique fédérale et provinciale, archives
- Divertissement (cinéma, théâtre, billard, salle de réunion, etc.)
- Studios (télévision, radiodiffusion, enregistrement, etc.)
- Ateliers d'artistes (bois, sculpture, céramique, verre)



3. Détails des ajustements proposés

Exemple : Co-08-111 (Eddy) – usages communautaires

En vigueur

Institutions (P2)

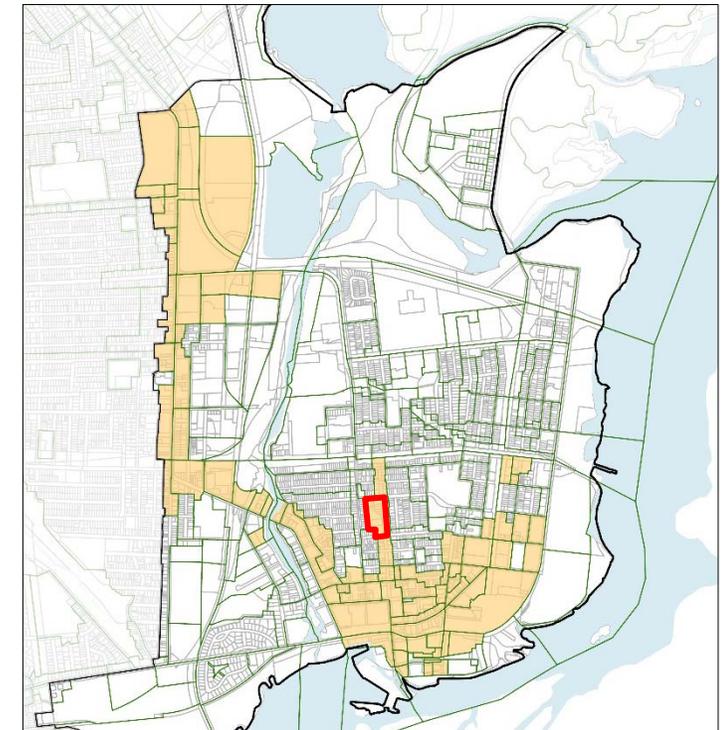
- Écoles, universités
- Hôpital
- Églises, synagogues, mosquées, temples
- Cimetières
- Centre d'entraide et de ressource communautaire, centre récréatif, centre sportif, piscine, aréna
- Bureau de tourisme, bibliothèque, musée, galerie d'art



Proposé

Institutions (P2)

- Écoles, universités
- Hôpital
- Églises, synagogues, mosquées, temples
- Cimetières
- Centre d'entraide et de ressource communautaire, centre récréatif, centre sportif, piscine, aréna
- Bureau de tourisme, bibliothèque, musée, galerie d'art



3. Détails des ajustements proposés

Exemple : Co-08-020 (Saint-Joseph) – usages commerciaux



En vigueur

Proposé

Commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI)

- Vente au détail (vêtement, aliments, pharmacie, etc.)
- Restaurants
- Services professionnels (coiffure, notaire, courtier, médecins)
- Centres de recherche (hautes technologies, sciences sociales, informatique)
- Atelier d'artistes (produits du terroir, textile, peinture, joaillerie, arts numériques)

Commerces de vente au détail et services de moyen impact (CMI)

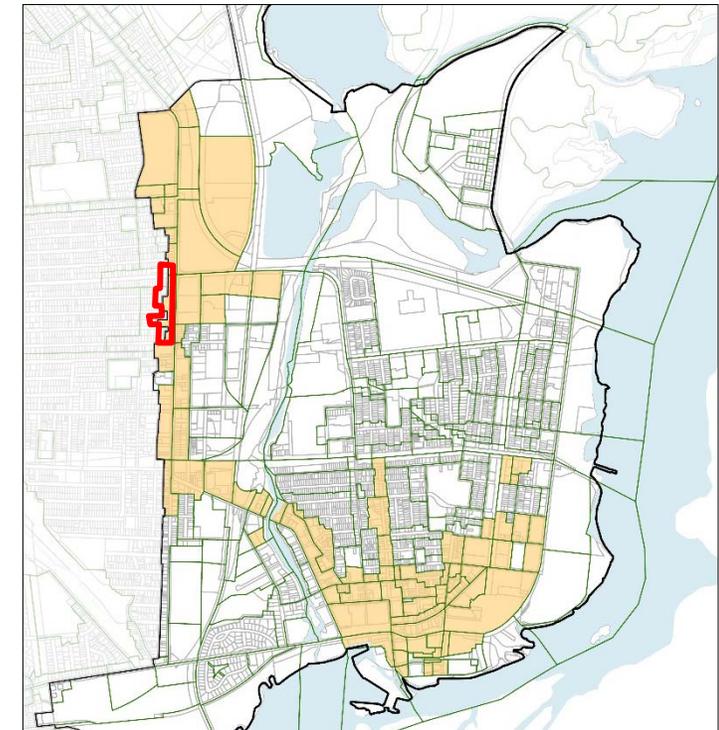
- Hébergement (hôtel, motel, etc.)
- Station-service (avec ou sans réparation ou dépanneur), stationnement commercial
- Vente au détail (matériaux construction, ameublement, etc.)
- Administration publique fédérale et provinciale, archives
- Divertissement (cinéma, théâtre, billard, salle de réunion, etc.)
- Studios (télévision, radiodiffusion, enregistrement, etc.)
- Ateliers d'artistes (bois, sculpture, céramique, verre)

Commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI)

- Vente au détail (vêtement, aliments, pharmacie, etc.)
- Restaurants
- Services professionnels (coiffure, notaire, courtier, médecins)
- Centres de recherche (hautes technologies, sciences sociales, informatique)
- Atelier d'artistes (produits du terroir, textile, peinture, joaillerie, arts numériques)

Commerces de vente au détail et services de moyen impact (CMI)

- Hébergement (hôtel, motel, etc.)
- Station-service (avec ou sans réparation ou dépanneur), stationnement commercial
- Vente au détail (matériaux construction, ameublement, etc.)
- Administration publique fédérale et provinciale, archives
- Divertissement (cinéma, théâtre, billard, salle de réunion, etc.)
- Studios (télévision, radiodiffusion, enregistrement, etc.)
- Ateliers d'artistes (bois, sculpture, céramique, verre)



3. Détails des ajustements proposés

Exemple : Co-08-020 (Saint-Joseph) – usages communautaires



En vigueur

Institutions (P2)

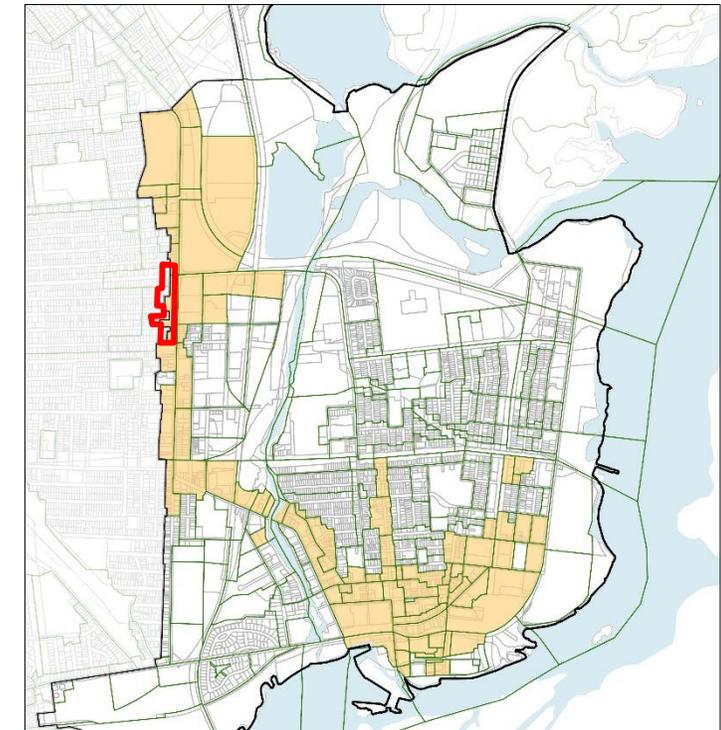
- Écoles, universités
- Hôpital
- Églises, synagogues, mosquées, temples
- Cimetières
- Centre d'entraide et de ressource communautaire, centre récréatif, centre sportif, piscine, aréna
- Bureau de tourisme, bibliothèque, musée, galerie d'art



Proposé

Institutions (P2)

- Écoles, universités
- Hôpital
- Églises, synagogues, mosquées, temples
- Cimetières
- Centre d'entraide et de ressource communautaire, centre récréatif, centre sportif, piscine, aréna
- Bureau de tourisme, bibliothèque, musée, galerie d'art



3. Détails des ajustements proposés

Exemple : Co-08-124 (Portage) – usages commerciaux



En vigueur

Proposé

Commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI)

- Vente au détail (vêtement, aliments, pharmacie, etc.)
- Restaurants
- Services professionnels (coiffure, notaire, courtier, médecins)
- Centres de recherche (hautes technologies, sciences sociales, informatique)
- Atelier d'artistes (produits du terroir, textile, peinture, joaillerie, arts numériques)

Commerces de vente au détail et services de moyen impact (CMI)

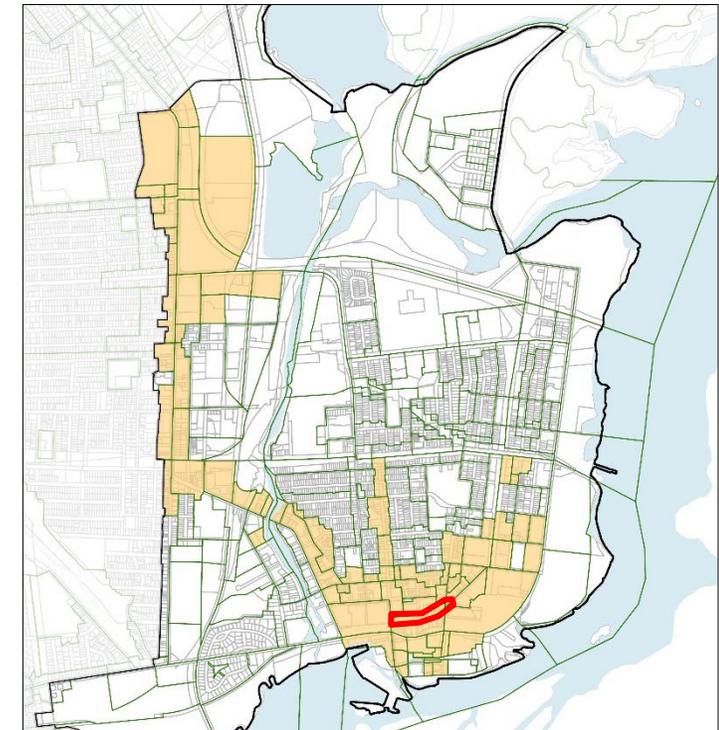
- Hébergement (hôtel, motel, etc.)
- Station-service (avec ou sans réparation ou dépanneur), stationnement commercial
- Vente au détail (matériaux construction, ameublement, etc.)
- Administration publique fédérale et provinciale, archives
- Divertissement (cinéma, théâtre, billard, salle de réunion, etc.)
- Studios (télévision, radiodiffusion, enregistrement, etc.)
- Ateliers d'artistes (bois, sculpture, céramique, verre)

Commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI)

- Vente au détail (vêtement, aliments, pharmacie, etc.)
- Restaurants
- Services professionnels (coiffure, notaire, courtier, médecins)
- Centres de recherche (hautes technologies, sciences sociales, informatique)
- Atelier d'artistes (produits du terroir, textile, peinture, joaillerie, arts numériques)

Commerces de vente au détail et services de moyen impact (CMI)

- Hébergement (hôtel, motel, etc.)
- Station-service (avec ou sans réparation ou dépanneur), stationnement commercial
- Vente au détail (matériaux construction, ameublement, etc.)
- Administration publique fédérale et provinciale, archives
- Divertissement (cinéma, théâtre, billard, salle de réunion, etc.)
- Studios (télévision, radiodiffusion, enregistrement, etc.)
- Ateliers d'artistes (bois, sculpture, céramique, verre)



3. Détails des ajustements proposés

Exemple : Co-08-124 (Portage) – usages communautaires



En vigueur

Institutions (P2)

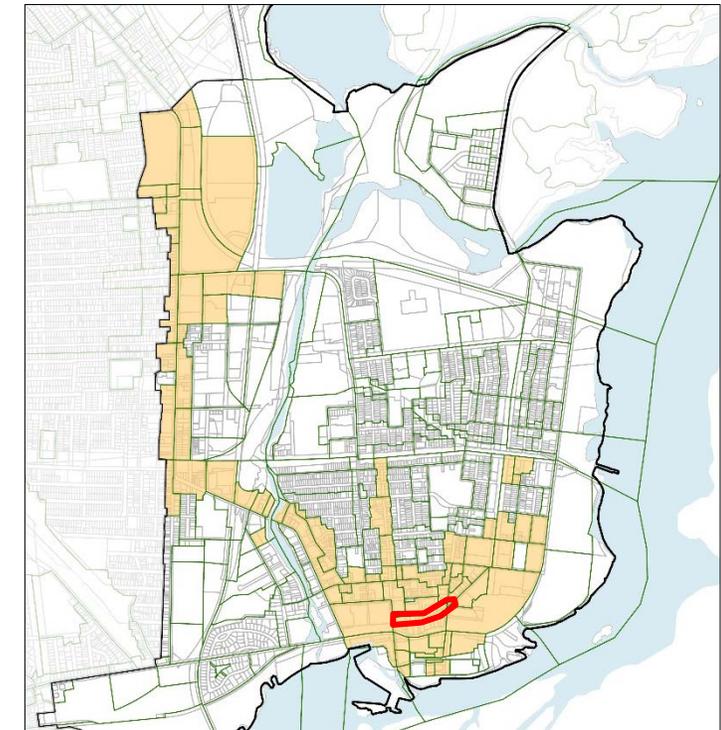
- Écoles, universités
- Hôpital
- Églises, synagogues, mosquées, temples
- Cimetières
- Centre d'entraide et de ressource communautaire, centre récréatif, centre sportif, piscine, aréna
- Bureau de tourisme, bibliothèque, musée, galerie d'art

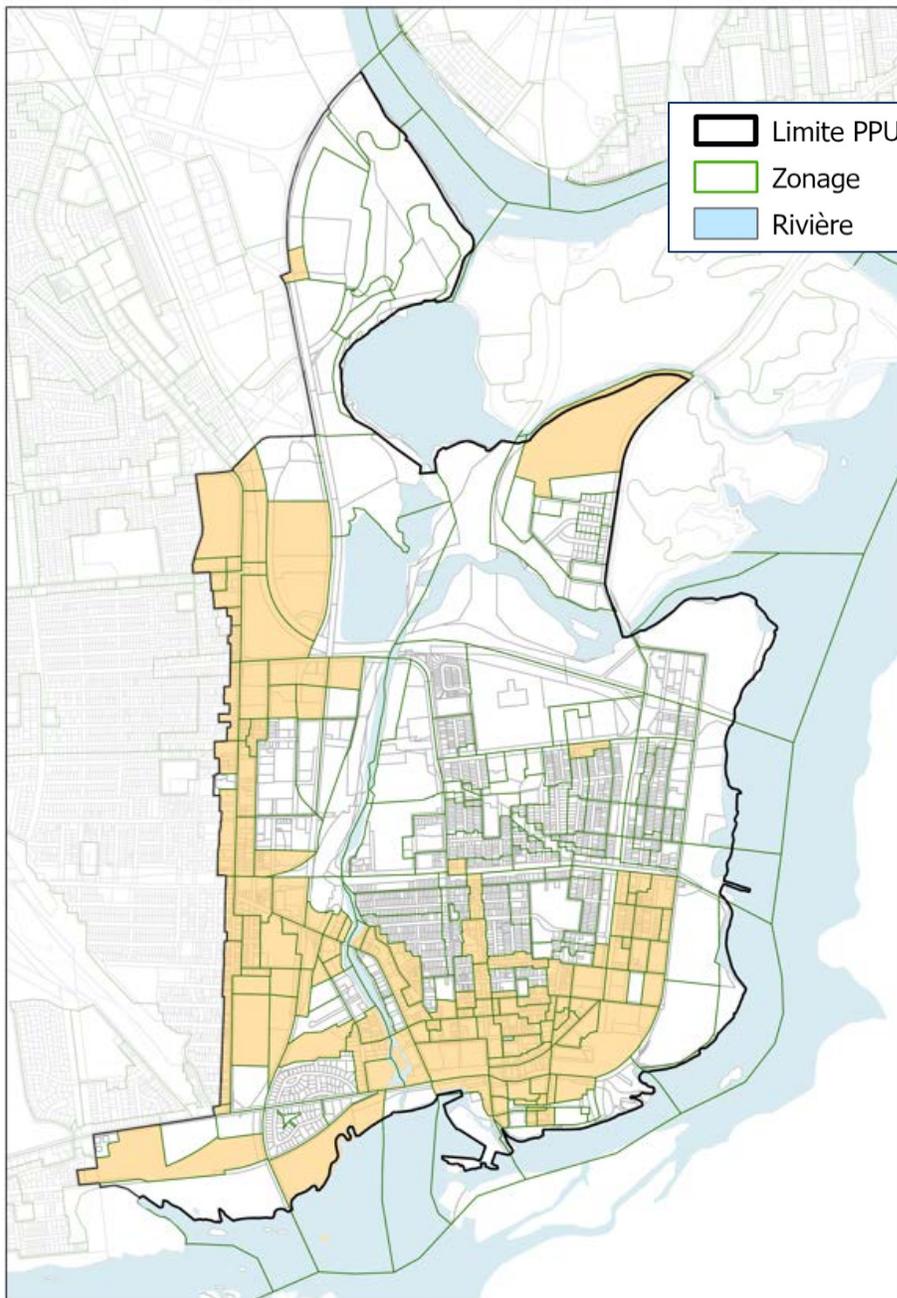


Proposé

Institutions (P2)

- Écoles, universités
- Hôpital
- Églises, synagogues, mosquées, temples
- Cimetières
- Centre d'entraide et de ressource communautaire, centre récréatif, centre sportif, piscine, aréna
- Bureau de tourisme, bibliothèque, musée, galerie d'art





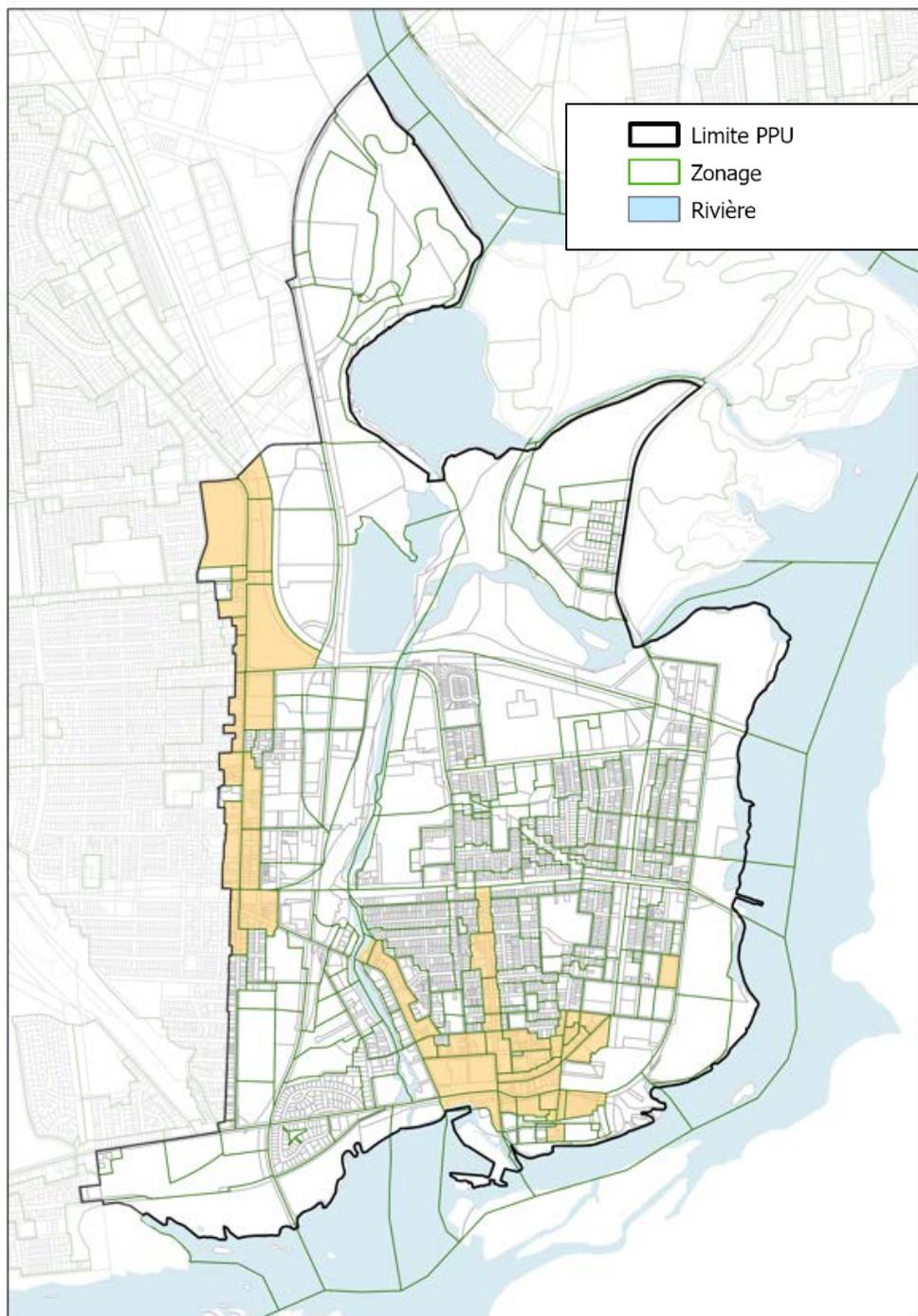
3. Détails des ajustements proposés

Territoire visé : 116 grilles

Retraits d'usages spécifiquement permis

Commerces de vente au détail et service de grand impact (CGI)
Services de taxi, d'ambulance, de limousine
Service d'entretien, réparation et hivernation d'embarcations
Vente d'articles d'aménagement paysager et de jardin
Service de protection de détectives
Commerce de gros, spécialisés et manufacturiers (CGSM)
Service de nettoyage de fenêtre
Services publics (P3)
Poste de douane

Note : Ces retraits rendent aucun établissement existant non conforme.



3. Détails des ajustements proposés

3.2 Continuité commerciale

Territoire visé : 46 grilles

Tronçons de Saint-Joseph, Montcalm, Wellington, Eddy, Portage, Laurier, Hôtel-de-Ville, Aubry et Laval.

Obligation : Un local au rez-de-chaussée donnant sur une de ces rues doit être occupé par un usage commercial.

Ajustement :

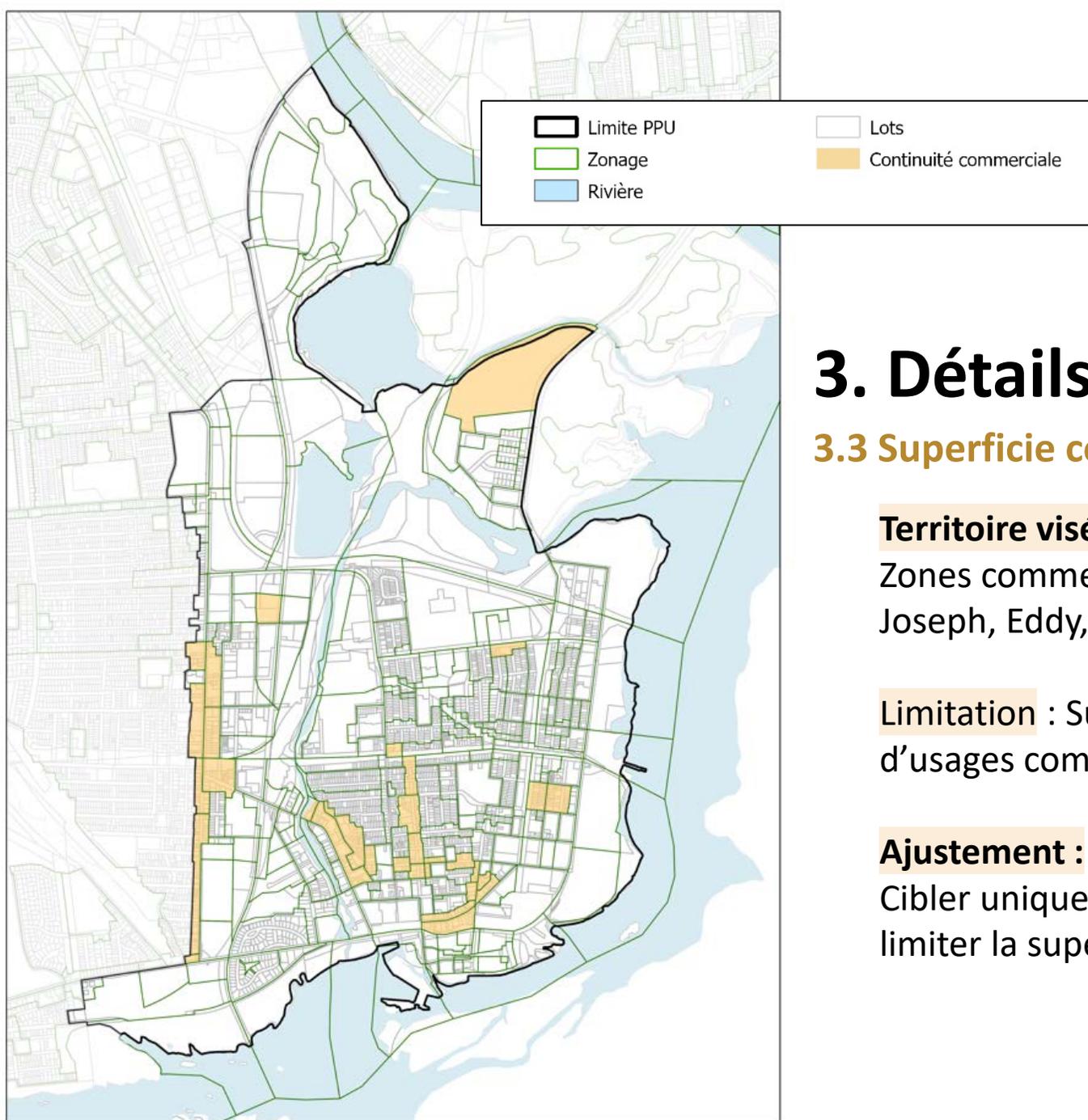
Augmenter le nombre d'usages commerciaux permis d'emblée au rez-de-chaussée, en plus d'y autoriser des usages communautaires.

3. Détails des ajustements proposés

3.2 Continuité commerciale et communautaire

Ajustements en détail :

- Inclure au rez-de-chaussée des usages communautaires des catégories d'usages suivantes :
 - Établissements d'enseignement (p2b)
 - Établissements culturels et sportifs ou reliés aux affaires publiques et aux services communautaires (p2d)
- Réduire le nombre d'usages commerciaux assujettis aux critères d'évaluation (approbation du conseil) :
 - Seulement les usages commerciaux « bureaux » afin de s'assurer qu'ils contribueront à l'animation recherchée pour la rue commerciale
- Exiger un lien (entrée / vitrine / accès) entre le local au rez-de-chaussée et la rue commerciale.



3. Détails des ajustements proposés

3.3 Superficie commerciale maximale

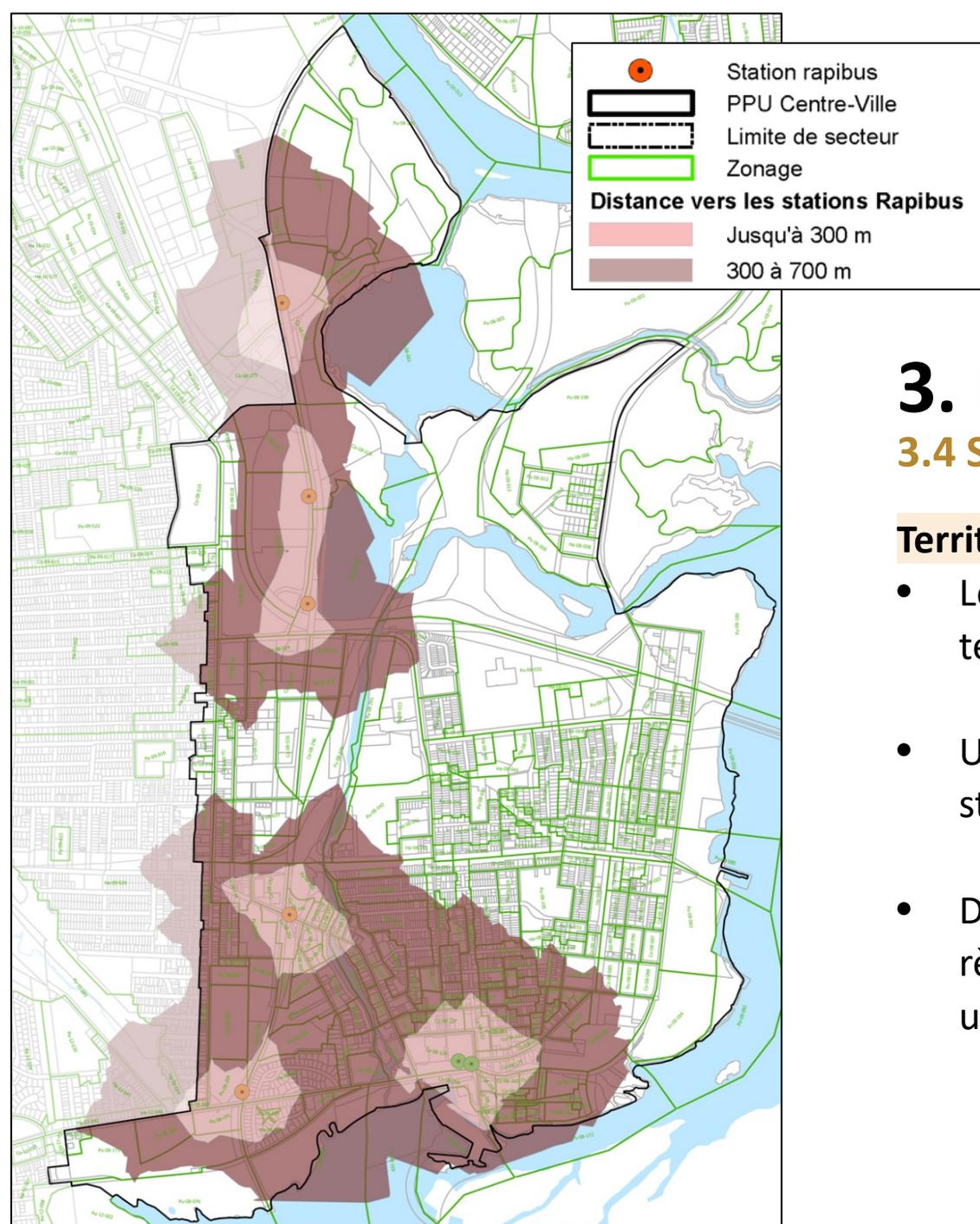
Territoire visé : 32 grilles

Zones commerciales, principalement des rues commerciales : Saint-Joseph, Eddy, Montcalm, Portage et Laval.

Limitation : Superficie totale de plancher maximale de 3 000 m² d'usages commerciaux dans un même bâtiment.

Ajustement :

Cibler uniquement les usages commerciaux « bureaux » pour en limiter la superficie.



3. Détails des ajustements proposés

3.4 Stationnement

Territoire

- Le centre-ville est desservi par 5 stations Rapibus et par le terminus Terrasses-Chaudières.
- Une distance de marche (parcours piétons) de 700 m d'une station Rapibus et du terminus.
- Des exigences relatives au stationnement existent déjà dans le règlement de zonage, mais elles ne s'appliquent pas uniformément à proximité des stations.



3. Détails des ajustements proposés

3.4 Stationnement

Territoire visé : 93 grilles

Visé l'ensemble des usages.

Ajustement :

- 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 cases de stationnement.

3. Liste des ajustements proposés

Synthèse

Ajustements réglementaires – usages

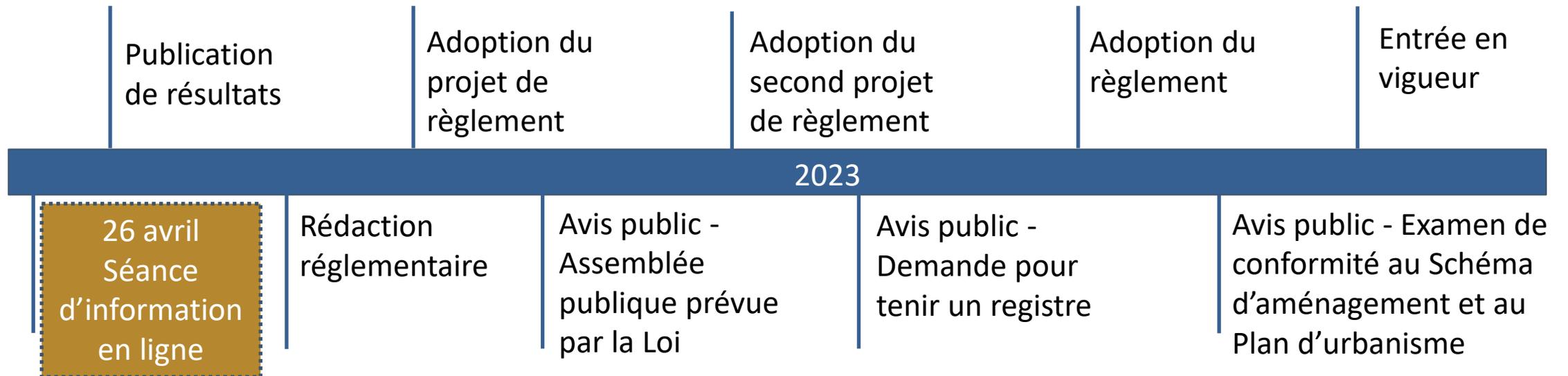
1. Autoriser davantage d'usages commerciaux et communautaires dans des zones commerciales;
2. Augmenter le nombre d'usages commerciaux permis d'emblée au rez-de-chaussée, en plus d'y autoriser des usages communautaires, dans un local donnant sur des rues commerciales;
3. Réduire le nombre d'usages commerciaux dont la superficie de plancher est limitée.

Ajustements réglementaires – stationnement

4. Réduire le nombre de stationnement de surface à une distance de marche de 700 m d'une station Rapibus et du terminus des Terrasses-Chaudières

4. Prochaines étapes

Le processus légal



Questions

GATINEAU
POUR
LA
VIE

