

Le règlement de zonage

Le règlement de zonage est l’outil réglementaire qui dicte les normes d’aménagement à respecter dans le cadre des projets de développement immobilier. Il traduit la vision du Schéma d’aménagement et de développement révisé (SADR) et du Plan d’urbanisme dans un cadre normatif. Ce règlement est directement opposable aux citoyens et promoteurs immobiliers.

Le zonage consiste à subdiviser le territoire de la ville en zones, à attribuer une vocation à chaque zone et à dicter pour chacune d’elles des normes quant aux usages et aux implantations de bâtiments (ex. : mode d’implantation, nombre minimal et maximal d’étages, marge de recul, nombre minimal de cases de stationnement, etc.). Par le règlement de zonage, la Ville peut ainsi modeler certains éléments de l’environnement bâti. Le processus de concordance consiste à assurer la conformité entre les normes inscrites au règlement de zonage et la vision édictée au SADR et au Plan d’urbanisme.

Dans le cadre de ce processus, la Ville de Gatineau propose deux grands changements à l’approche associée au règlement de zonage : classification des usages (nouvelle classification des usages pour l’habitation et le commercial) et un regroupement des zones (nouveau plan de zonage).

A – Classification des usages

Le plan no 6. « Affectations du sol » du Plan d’urbanisme illustre les orientations d’aménagement et de développement du territoire. Les groupes d’usages à la base du règlement de zonage sont associés aux différentes affectations du sol.

Selon l’affectation du sol à laquelle une zone du plan de zonage appartient, le règlement de zonage autorisera des usages parmi les groupes d’usages compatibles tel que présentés au tableau suivant.

| Groupe d’usages | Affectations | | | | | | | | | | |
|--------------------|--------------------|---------------|------------------|------------|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------|--|-------|----------|
| | Multifonctionnelle | Résidentielle | Institutionnelle | Récréative | Commerciale artérielle | Économique spécialisée | Industrielle de salubrité | Utilité publique | Conservation et agricole de conservation | Rural | Agricole |
| Habitation (h) | ● | ● | ○ | ○ | - | - | - | - | - | ● | ● |
| Commercial (c) | ● | ● | ○ | ○ | ● | ● | - | - | - | ○ | ○ |
| Communautaires (p) | ○ | ○ | ● | ● | - | - | - | ● | - | ● | ○ |

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Récréatifs (r) | ○ | - | ○ | ● | ○ | ○ | - | - | ● | ● | ○ |
| Industriels (i) | ○ | - | - | - | - | ● | ● | - | - | - | ○ |
| Agricoles (a) | - | - | - | - | - | - | - | - | ● | ● | ● |

Une note au plan d'urbanisme indique que certains usages non compatibles pourront être autorisés s'ils ne compromettent pas la vocation principale de l'aire d'affectation.

Le règlement de zonage concrétise et précise les orientations d'aménagement et de développement à l'aide d'une classification des usages plus détaillée. La classification des usages est subdivisée en quatre niveaux allant du plus englobant au plus précis : groupe d'usages, catégorie d'usages, sous-catégorie d'usages et ultimement usages particuliers (cette dernière précision servant habituellement à permettre ou prohiber spécifiquement un usage).

Dans un premier temps, tous les usages particuliers sont associés à un groupe d'usages (ex. : « Commercial (c) »). Par la suite, les usages d'un même groupe sont divisés en catégories d'usages (ex. : « Commerces de vente au détail et service de faible impact (CFI) »). Ces catégories d'usages peuvent être divisées en sous-catégorie d'usages.

Le processus de concordance introduit une réduction des catégories d'usages dans les groupes d'usages Habitation et Commercial.

Habitation

L'habitation correspond au lieu de résidence. Dans ce cas, la concordance regroupe les catégories d'usages.¹ Il s'agit d'un usage unique, aucune discrimination n'est faite entre les types de gestion (copropriété, coopérative, etc.) et d'occupants (locataire, chambreur, propriétaire, etc.).

Pour cet usage, seules les normes à la grille des spécifications associées à la zone guident l'aménagement et le développement d'un terrain (ex. : mode d'implantation, nombre de logements et d'étages, etc.). De plus, dans le texte du règlement de zonage, des normes sont prévues pour l'aménagement d'un terrain selon la typologie d'habitation (ex. : nombre de case de stationnement pour une habitation unifamiliale).

Commercial

¹ Dans le cadre du processus de la concordance, la Ville propose de regrouper les catégories d'usages « Habitation de type familial » et « Habitation collective » qui précédemment permettaient de faire une distinction à la grille des spécifications d'une zone.

L'ancienne classification des usages du groupe commercial comprenait 12 catégories d'usages, dans le cadre du processus de la concordance, la Ville propose de réduire ce nombre à cinq catégories d'usages.

L'ancienne classification se basait sur les habitudes de consommation, la proposition de nouvelle classification se base plutôt sur l'impact des activités commerciales sur leur environnement (ex. : achalandage, livraison, bruit, présence d'un quai de livraison, etc.). Cette approche permet une plus grande mixité des activités, tout en minimisant les risques d'incompatibilité entre les activités.

| Catégories d'usages commerciaux | Nombre d'usages |
|---|-----------------|
| <i>Commerces de vente au détail et service de faible impact (CFI)</i> | 210 |
| <i>Commerces de vente au détail et service de moyen impact (CMI)</i> | 100 |
| <i>Commerces de vente au détail et service de grand impact (CGI)</i> | 34 |
| <i>Commerces et services distinctifs (c5)</i> | 5 |
| <i>Commerce de gros, spécialisés et manufacturiers (CGSM)</i> | 154 |

Malgré sa simplification, la nouvelle classification des usages commerciaux permet toujours d'isoler les usages nuisibles et peu ou pas compatibles avec les milieux de vie.

Par exemple, la catégorie « Commerces de vente en gros, spécialisés et manufacturiers » comprend les commerces lourds, principalement des entrepôts et des grossistes, qui nécessitent une grande superficie de plancher et qui ne sont pas destinés à une clientèle commerciale type grand public. Cette catégorie d'usages pourra être autorisée seulement dans les zones du plan de zonage ayant une affectation du sol « Commerciale artérielle et « Économique spécialisée » dans le Plan d'urbanisme.

Parallèlement, la catégorie d'usages « Commerce et services distinctifs » qui comprend les prêts sur gage, les débits de boisson et l'usage danse nocturne ou diurne est traité à part et a sa propre catégorie. Cette distinction permet de contrôler spécifiquement ces usages potentiellement générateurs de nuisances et déterminer spécifiquement les zones où ils seront permis.

B – Regroupement des zones

Le découpage du territoire de la ville en zones permet de regrouper des milieux similaires et compatibles, pour ensuite leur attribuer des usages et des normes à la grille des spécifications. Les limites des zones du règlement de zonage actuellement en vigueur sont révisées en fonction des orientations d'aménagement introduites par le Plan d'urbanisme.

Dans l'aire de consolidation, les regroupements de zones vise à respecter les milieux bâtis existants. Par exemple, si des zones contiguës du règlement de zonage actuel partagent les mêmes catégories d'usages ainsi que le même nombre d'étages et de logements, elles sont regroupées afin de simplifier et alléger le règlement.

Dans la structure urbaine (pôles, noyaux, ZATC, cœur de village), le regroupement des zones vise précisément à traduire les orientations des fiches synthèse du Plan d'urbanisme. Par exemple, des zones contiguës du règlement de zonage actuel peuvent être regroupées selon les concepts d'intervention, la proximité des transports en commun et les objectifs de densité. ²

▪ ² Pour le centre-ville, un bilan du programme particulier d'urbanisme est en cours et à cet effet aucun regroupement de zones est prévu dans le cadre du processus de concordance.