

GATINEAU
POUR
LA
VIE

Concordance du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme

Service de l'urbanisme et du développement durable



Présentation aux médias | 18 février 2020

Ville de
Gatineau

Contexte

- La Ville procède à la révision de son plan et de ses règlements d'urbanisme.
- Cette démarche appelée « processus de concordance » vise à ajuster les outils d'urbanisme avec les grandes orientations du schéma d'aménagement et de développement révisé (entré en vigueur en 2015).
- Le SADR est le principal outil de planification et d'aménagement du territoire. Il vise à établir une vision commune à long terme du territoire et les orientations de son développement à l'horizon 2051.

Contexte

- Le processus de « concordance » est normalement entrepris dès l'entrée en vigueur du nouveau schéma d'aménagement et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit une durée de deux ans pour accomplir l'ensemble des modifications nécessaires.
- En raison de différents facteurs des délais ont été demandés et accordés par le gouvernement du Québec.
- Plus récemment, le conseil municipal a (par sa résolution 2019-829) demandé et obtenu de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation une extension, et ce jusqu'au 31 octobre 2020 afin de compléter le processus de concordance.

Contexte

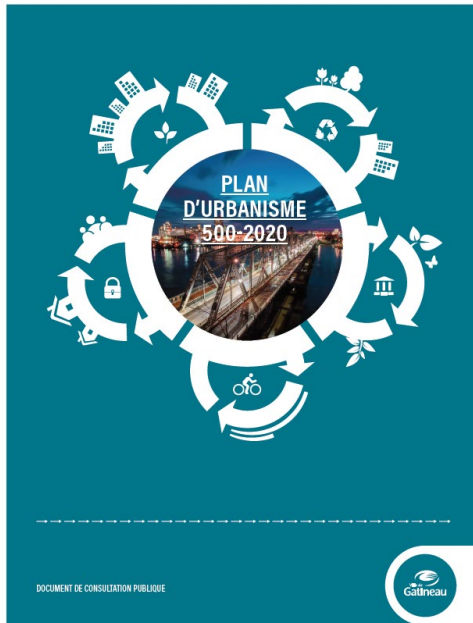
Le processus de concordance du plan et des règlements d'urbanisme au SADR vise plusieurs objets:

- Mesures de gestion des contraintes environnementales, physiques et anthropiques (**complété**).
- Mesures réglementaires visant la promotion du bâtiment vert (**complété**).
- Lotissement, conditions d'émission des permis, risques industriels (**en cours d'élaboration**).
- Refonte du plan d'urbanisme (**processus de révision débuté**).
- Règlement de zonage (**processus de révision débuté**).

Par ailleurs, le SUDD effectue en parallèle de réflexions qui sont à l'extérieur du processus de concordance, dont entres autres:

- Modernisation du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
- Bilan du PPU du centre-ville

Révision du plan d'urbanisme



- **La révision du plan d'urbanisme reconduit les cinq grandes orientations du SADR:**
 - Gérer la croissance de façon à accroître l'efficacité économique et la compétitivité de Gatineau.
 - Prioriser la mobilité durable.
 - Valoriser le patrimoine naturel et culturel.
 - Créer des milieux de vie complets et écoresponsables.
 - Protéger les personnes et les biens.
- **Le plan d'urbanisme révisé permettra notamment :**
 - D'établir une planification du territoire dans un horizon de 10 ans (2020-2031).
 - Concrétiser les orientations d'aménagement du schéma d'aménagement à l'échelle des quartiers.

Révision du plan d'urbanisme

Contenu du document



- Orientations d'aménagement du territoire.
- Affectations du sol.
- Densité d'occupation du sol.
- Hauteurs.
- Identification des aires visées par un programme particulier d'urbanisme.
- Fiches synthèse des orientations d'aménagement pour les secteur particuliers de la structure urbaine.

Révision du plan d'urbanisme

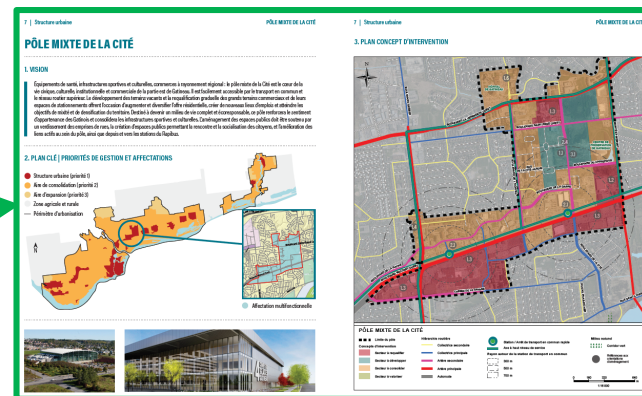
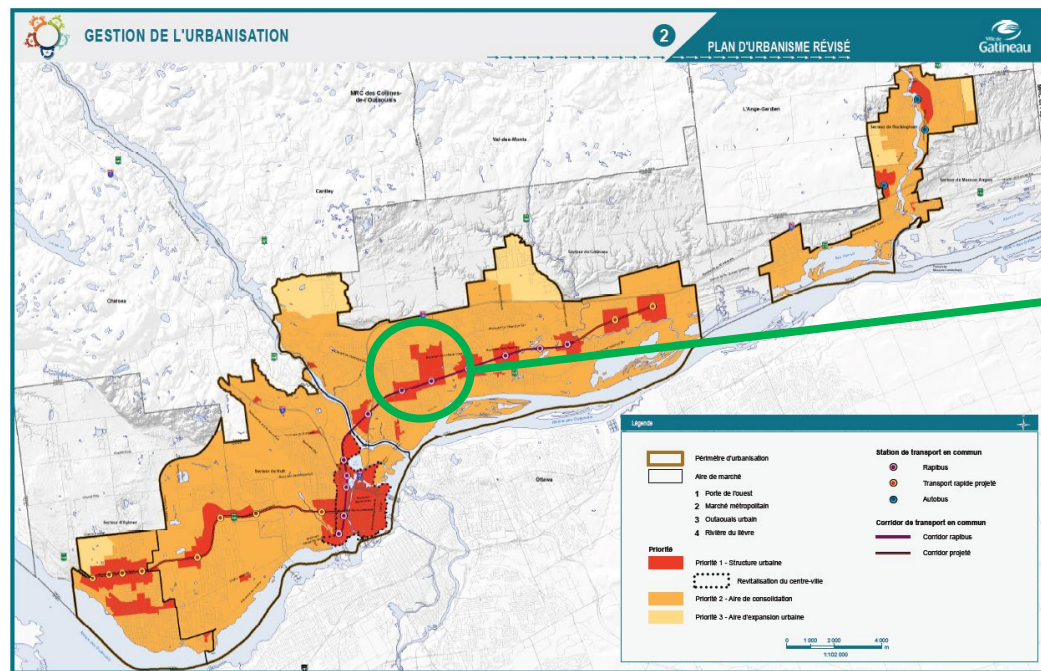
Bonifications et ajouts aux outils de planification



- Fiches synthèses pour les secteurs particuliers de la structure urbaine.
- Actions de mise en œuvre (études de mobilité, PIIA projet d'envergure, révision de la réglementation pour la protection des arbres, etc.).
- Carte des hauteurs maximales en étages.
- Annonce de deux nouveaux PPU: Vieux-Aylmer et Vieux-Buckingham.

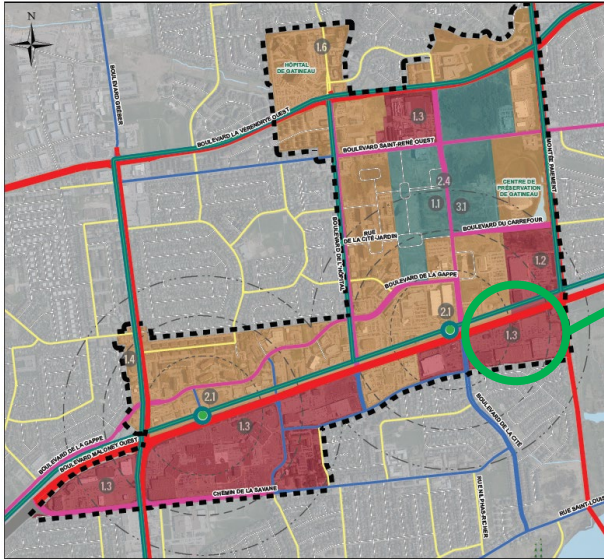
Révision du plan d'urbanisme

Les fiches synthèse des secteurs particuliers



Révision du plan d'urbanisme

Mise en œuvre



1.3 Encourager la requalification graduelle des grands terrains commerciaux à des fins mixtes pour créer de véritables pôles de divertissement, de résidence et d'emploi, tout en assurant une densification progressive près des stations du Rapibus.

Révision du plan d'urbanisme

Mise en œuvre

1.3 Encourager la requalification graduelle des grands terrains commerciaux à des fins mixtes pour créer de véritables pôles de divertissement, de résidence et d'emploi, tout en assurant une densification progressive près des stations du Rapibus.



Révision du règlement de zonage =

- Autorisation de bâtiments résidentiels, commerciaux et de bureaux allant jusqu'à 10 étages.
- Obligation de stationnements en souterrain ou en structure.
- Rapport espace bâti / terrain de 0,3 à 0,8.
- Etc.

Révision du règlement de zonage

Approche



Afin d'assurer la conformité du règlement de zonage au SADR et aux orientations du plan d'urbanisme, trois exercices sont en cours:

1. La mise en place d'une classification des usages révisée.
2. La révision des zones en fonction des affectations du sol et des orientations d'aménagement.
3. Production des grilles de zonage afin de préciser les normes d'aménagement et d'implantation.

Révision du règlement de zonage

Objectifs de la révision

Trois objectifs associés à la démarche:

- Regrouper les milieux similaires et compatibles.
- Permettre la mixité à certaines zones ciblées.
- Assurer que les catégories d'usages non-compatibles soient dans des zones différentes.

Résultats escomptés:

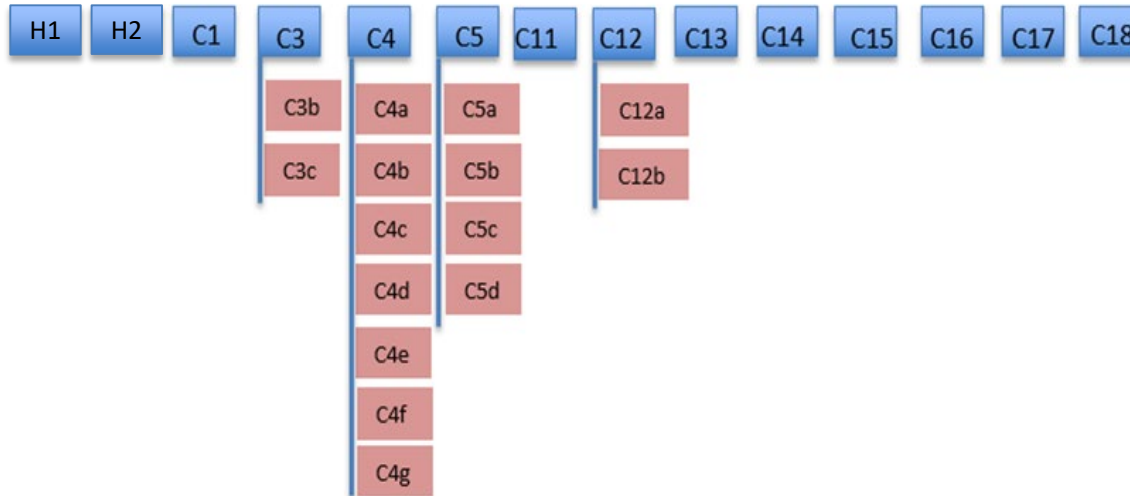
- Épuration et allègement des catégories d'usages (plus de mixité autorisée dans un même groupe d'usages).
- Moins de fragmentation et ségrégation des usages.

Révision du règlement de zonage

Changement des classes du règlement

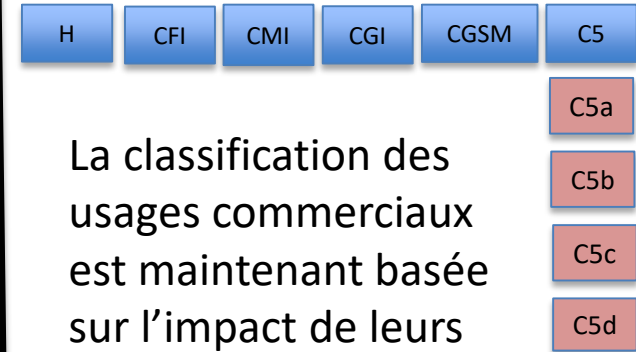
EN VIGUEUR

R-502-2005



PROJETÉ

R-502-2020



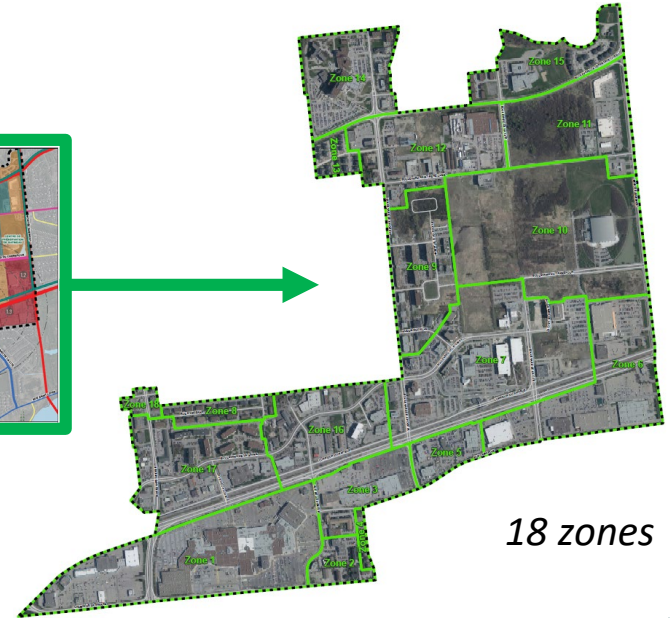
La classification des usages commerciaux est maintenant basée sur l'impact de leurs activités.

Révision du règlement de zonage

Nouvelles délimitation des zones



60 zones



18 zones

Révision du règlement de zonage

Changements aux grilles du règlement

- Nouvelles catégories d'usages.
- Ajustements des normes relatives à la densité et aux hauteurs.
- Modification des normes relatives aux superficies de bureaux et au stationnement (Ex. Exigence de stationnements souterrains ou en structure à moins de 300 m d'une station du corridor de transport en commun rapide).

USAGES PERMIS		ZONE : H-08-014							
1	CATÉGORIES D'USAGES								
2	catégorie d'usages permise	H1	H1	H2	H2	H2	P1	P2	
3	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS OU PERMIS								
4	usage spécifiquement exclu							(1)	
5									
6	usage spécifiquement permis								
7									
NORMES PRÉSCRITES (LOTISSEMENT)									
8	TERRAIN								
9	superficie (m ²)	min.							
10	profondeur (m)	min.							
11	largeur (m)	min.							
NORMES PRÉSCRITES (ZONAGE)									
12	STRUCTURE								
13	isolée	+		+				+	
14	jumelée		+		+				
15	contiguë					+			
16	MARGES								
17	avant (m)	min./max.	1,5/	1,5/	1,5/	1,5/	1,5/	/	1,5/
18	latérale 1 (m)	min.	5	0	5	0	0		5
19	latérale 2 (m)	min.	5	5	5	5	5		5
20	latérale sur rue (m)	min./max.	1,5/	1,5/	1,5/	1,5/	1,5/	/	1,5/
21	arrière (m)	min.	7	7	7	7	7		3
22	BÂTIMENT								
23	hauteur (étages)	min./max.	4/12	4/12	4/12	4/12	4/12	/	4/12
24	superficie d'implantation (m ²)	min.	84	84	84	84	84		
25	superficie de plancher (m ²)	min.	250	250	250	250	250		400
26	largeur du mur avant (m)	min.	12	12	12	12	12		12
27	RAPPORTS								
28	logement/bâtiment	min./max.	4/	4/	8/	8/	8/	/	/
29	espace bâtit/terrain	min./max.	/	/	/	/	/	/	/
30	plancher/terrain (C.O.S.)	min./max.	/	/	/	/	/	/	/
31	DIVERS								
32	degré d'impact de l'usage	Article 451							
33	hiérarchie commerciale	Article 454							
34	type d'entreposage extérieur	Article 466						A	
35	exigence particulière relative au stationnement	Article 476	B	B	B	B	B		B
36	affichage particulier	Article 466							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
		a.465.2 a.476.1 a.478 a.479 a.482 a.488.10 (a) (b)	a.465.2 a.476.1 a.478 a.479 a.482 a.488.10 (a) (b)	a.465.2 a.478 a.479 a.482 a.488.10 (a) (b)	a.465.2 a.478 a.479 a.482 a.488.10 (a) (b)	a.465.2 a.478 a.479 a.482 a.488.10 (a) (b)		a.478 a.479 a.488.10	
NOTES		(1) 6513; 6532; 6621; 6623							
(a) Une aire d'agrément d'au moins 6 m ² par logement doit être aménagée. (b) Chaque logement situé au-dessus du sol doit être pourvu d'un balcon d'au moins 5 m ² .									

Mise à jour du plan d'urbanisme

**PARTICIPATION
CITOYENNE**

Ville de
Gatineau

Démarche de participation citoyenne

1. Objectifs de la démarche de participation citoyenne.
2. Mise en ligne des documents sur gatineau.ca/consultations.
3. Tenue de quatre séances portes ouvertes avec présentation.
4. Présentation des versions révisées du plan d'urbanisme et du règlement de zonage à la CDTHE et au CCU, et adoption par le conseil municipal.

1. Objectifs de la démarche

1. Permettre aux citoyens et aux acteurs économiques et sociaux de comprendre facilement, dans un cadre vulgarisé et compréhensible, la démarche de concordance au SADR et les impacts sur l'aménagement de leur quartier.
2. Permettre aux participants de s'exprimer librement sur l'avenir de leur territoire et commenter les orientations d'aménagement spécifiques proposées par la Ville.
3. Permettre de bonifier le contenu du plan d'urbanisme sur la base des commentaires émis, en vue d'une recommandation de la CDTHE et du CCU au conseil municipal.
4. S'il y a lieu, les changements issus de la démarche doivent aussi se répercuter au niveau du projet de règlement de zonage.

2. Documents qui seront disponibles en ligne sur gatineau.ca/consultations

- Une explication de la démarche (sommaire exécutif vulgarisé).
- Le Plan d'urbanisme préliminaire pour commentaires.
- Un questionnaire visant à aider la formulation de commentaires.
- Un sommaire explicatif de l'approche de révision du règlement de zonage.
- Rapport de la consultation du printemps 2019.
- Lien vers le Schéma d'aménagement et de développement révisé (2015).

3. Tenue de quatre séances portes ouvertes avec présentation

Lors des séances portes ouvertes avec présentation en mars, la population gatinoise ainsi que les acteurs économiques, sociaux et communautaires pourront :

- Consulter des panneaux explicatifs présentant la démarche et les modifications soumises au plan d'urbanisme en cours de révision.
- Rencontrer des représentants du Service de l'urbanisme pour mieux comprendre les changements et valider l'impact pour son quartier.
- S'exprimer et soumettre ses commentaires sur les grandes orientations du plan d'urbanisme en cours de révision et sur la nouvelle approche du règlement de zonage en remplissant un questionnaire.

3. Tenue de quatre séances portes ouvertes avec présentation



Masson-Angers et Buckingham :

Lundi 9 mars
18 h 30 à 21 h
Centre de services de Buckingham
(51, rue Charles)

Aylmer :

Jeudi 12 mars 2020
18 h 30 à 21 h
Centre Ernest-Lattion
(36, rue Court)

Gatineau :

Mercredi 11 mars 2020
18 h 30 à 21 h
Centre sportif de Gatineau
(855, boulevard de la Gappe)

Hull :

Mercredi 18 mars 2020
18 h30 à 21h
Maison du citoyen
(25, rue Laurier)

4. Processus d'adoption

- Présentation des versions révisées du plan d'urbanisme et du règlement de zonage au Comité consultatif d'urbanisme : **avril**.
- Présentation de la version révisée à la Commission de développement du territoire, de l'habitation et de l'environnement : **avril**
- Adoption par le conseil municipal: **12 mai**.
- Assemblée publique de consultation (LAU): **2 juin**.
- Adoption finale par le conseil municipal: **25 août**.

Questions