

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 506-9-2014

RÈGLEMENT DE CONCORDANCE NUMÉRO 506-9-2014 MODIFIANT LE RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS NUMÉRO 506-2005 DANS LE BUT D'ASSUJETTIR L'IMPLANTATION D'UN USAGE INDUSTRIEL, CERTAINS USAGES COMMERCIAUX, LES DÉBITS DE BOISSON, AINSI QUE L'AMÉNAGEMENT D'UN TERRAIN DE STATIONNEMENT TEMPORAIRE DANS LE QUARTIER DE LA CHUTE DES CHAUDIÈRES À L'APPLICATION DE CE RÈGLEMENT – DISTRICT ÉLECTORAL DE HULL-WRIGHT

CONSIDÉRANT QU'une opportunité de mise en valeur du site Domtar s'offre depuis la cessation définitive des activités industrielles de la papetière en 2007;

CONSIDÉRANT QU'une proposition de développement du site axée sur l'application des principes de développement durable et reconnaissant la valeur historique et le caractère d'exception du site a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE le site, conformément à son identification au plan d'urbanisme comme secteur de planification et d'aménagement particulier, a fait l'objet d'une planification détaillée en collaboration avec le Service de l'urbanisme et du développement durable, et a reçu une recommandation favorable du Comité mixte d'examen du design formé spécifiquement pour ce projet et constitué de représentants issus du Comité de révision de la conception urbaine de la Ville d'Ottawa, du Comité consultatif de l'urbanisme, du design et de l'immobilier de la Commission de la capitale nationale et de l'équipe d'Aménagement et de design urbain de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE la vision d'aménagement et de développement proposée pour le redéveloppement du site Domtar est conforme aux orientations du schéma d'aménagement en vigueur eu égard au développement d'une forme urbaine qui respecte les principes de développement viable et contribue à la rentabilisation des équipements et infrastructures, et en favorisant une diversité économique sur le territoire de la Ville par un cadre bâti diversifié et de qualité dans les pôles multifonctionnels;

CONSIDÉRANT QUE la vision d'aménagement et de développement proposée pour le site Domtar, souscrit aux principes du développement durable ainsi qu'à la priorisation de la revitalisation du centre-ville tels que reconnus au schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement répond aux orientations de transport durable, de densification urbaine, de mise en valeur des composantes naturelles et de création d'un cœur animé pouvant assurer le rayonnement de

Gatineau tel qu'énoncés au plan d'urbanisme de la Ville, via son programme particulier d'urbanisme pour le centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE le règlement numéro 500-25-2014 modifiant le Règlement de plan d'urbanisme numéro 500-2005 dans le but de réviser le concept d'aménagement pour les terrains du site Domtar de manière à y concrétiser une nouvelle vision de développement et d'aménagement a été adopté par le conseil;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 110.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, chapitre A-19.1), le conseil doit, dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur d'un règlement modifiant le plan d'urbanisme, adopter tout règlement de concordance;

CONSIDÉRANT QUE l'on entend par règlement de concordance, tout règlement qui modifie le règlement de zonage, le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le règlement relatif aux usages conditionnels, qui est nécessaire pour assurer la conformité au plan d'urbanisme modifié;

CONSIDÉRANT QUE de manière concordante, le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 doit être modifié afin de régir certains usages autorisés en vertu du règlement de zonage de manière plus spécifique à l'égard de leur interaction avec leur milieu d'insertion dans un contexte de mixité avec d'autres usages ou de l'intensité de leur activité par rapport au développement du projet;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement d'un stationnement de surface temporaire dont l'emplacement pourrait varier au fur et à mesure que les phases de développement se complèteront sera assujéti à des critères d'évaluation applicables en vertu de ce règlement ;

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme, à sa réunion du 6 octobre 2014, a analysé la demande et recommande la modification au Règlement relatif aux usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de présentation numéro (inscrire le numéro), devant précéder l'adoption du règlement a été donné lors de la séance de ce conseil municipal tenue le (inscrire la date) :

LE CONSEIL DE LA VILLE DE GATINEAU DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

SECTION I **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

1. Les articles 1 à 23 du Règlement de zonage numéro 502-2005 s'appliquent à ce règlement en les adaptant au contexte comme s'ils étaient ici au long reproduit.

SECTION II **AMENDEMENTS AU TEXTE**

2. Le paragraphe 2° du premier alinéa de l'article 19 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 est modifié de la façon suivante :

1° En insérant entre les sous-paragraphes d) et e), le texte suivant :

« e) 4000 m² pour le pôle du Quartier de la chute des Chaudières; »

2° En remplaçant la référence du sous- paragraphe « e) » par « f) ».

Cette modification est arrimée aux modifications du règlement de zonage et a pour but d'ajouter le « pôle du Quartier de la chute des Chaudières » aux pôles du secteur Hull assujettis à un contingentement pour les usages « Établissements où l'on sert à boire et activités diverses ». Le développement de ces établissements sera limité à une superficie maximale de 4000 m² pour l'ensemble du pôle.

3. Ce règlement est modifié en ajoutant à la suite de l'article 19.1, le texte suivant :

« 19.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES POUR UN USAGE DE LA SOUS-CLASSE D'USAGES « ÉTABLISSEMENT OÙ L'ON SERT À BOIRE ET ACTIVITÉS DIVERSES » DANS LE PÔLE DU QUARTIER DE LA CHUTE DES CHAUDIÈRES »

Les critères d'évaluation spécifiques visant à régir les établissements occupés ou destinés à être occupés par un usage de la sous-classe d'usages « 582 - Établissement où l'on sert à boire et activités diverses » dans le pôle du Quartier de la chute des Chaudières, sont les suivants :

1° L'ajout, la transformation ou l'agrandissement d'un établissement occupé ou destiné à être occupé par un usage de la sous-classe d'usages « 582 - Établissement où l'on sert à boire et activités diverses », nécessitent des plans et devis signés et scellés par un membre d'un Ordre professionnel compétent en la matière et décrivant de façon détaillée les aménagements et les moyens techniques d'isolation acoustiques et de ventilation projetés.

Les renseignements et les documents exigés sont édictés au règlement d'administration des règlements d'urbanisme.

2° L'entrée et la façade principale d'un établissement doivent donner sur une rue publique ou sur une rue locale partagée ou une place publique;

3° Les accès empruntés ou susceptibles de l'être par la clientèle doivent être situés de façon à minimiser les inconvénients pour les occupants des logements du voisinage;

4° Les aires de stationnement et de circulation des véhicules doivent être situées de façon à minimiser les points de contact avec un voisinage résidentiel;

5° Les véhicules se dirigeant vers l'établissement doivent pouvoir emprunter un trajet qui ne les oblige pas à circuler sur des rues locales partagées ou non conçues pour la circulation de transit. »

4. Le paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 20 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 est modifié en insérant entre le texte « Laval/Kent/Aubry » et « Montcalm/Fonderie » le texte « Quartier de la chute des Chaudières, ».

5. Ce règlement est modifié en ajoutant, à la suite de la section 14, le texte suivant :

« SECTION 15 : USAGE INDUSTRIEL - QUARTIER DE LA CHUTE DES CHAUDIÈRES

36.36 ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les zones comprises à l'intérieur du projet intitulé le « Quartier de la chute des Chaudières ».

36.37 USAGES CONDITIONNELS POUVANT ÊTRE AUTORISÉS

Les usages suivants peuvent être autorisés en vertu des dispositions de ce règlement :

- 1° Un usage de la sous-catégorie d'usages « Centre de recherche et de développement de haute technologie (i1a) »;
- 2° Un usage compris sous le code « 6361 Centre de recherche en énergie et ressources naturelles »;
- 3° Un usage compris sous le code « 6363 Centre de recherche en énergie et matériaux ».

36.38 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères selon lesquels repose l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé sont les suivants :

- 1° Les caractéristiques de l'usage sont intimement liées à des activités de bureau, d'un incubateur de projets ou d'entreprises ou à des fins de diffusion et d'interprétation;
- 2° L'usage ne requiert pas de produits chimiques, de matières inflammables ou explosives;
- 3° L'usage ne génère pas de bruit, de fumée, de poussière, de vibrations ou des gaz pouvant gêner les occupants et résidents de l'immeuble et du quartier;

4° L'usage ne nécessite aucun entreposage extérieur.

SECTION 16 : USAGES COMMERCIAUX - QUARTIER DE LA CHUTE DES CHAUDIÈRES

36.39 ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les zones C-08-260 et C-08-264 comprises à l'intérieur du Quartier de la chute des Chaudières.

36.40 USAGES CONDITIONNELS POUVANT ÊTRE AUTORISÉS

Les usages conditionnels qui peuvent être autorisés en vertu du règlement sont les usages des catégories et sous-catégories d'usages suivants autorisés à la grille des spécifications :

- « Services personnels et professionnels (c1) »;
- « Commerces de détail de biens courants (c11) »;
- « Commerces de détail de biens semi-réfléchis et réfléchis (c12) »;
- « Commerce de restauration (c13) »;
- « Commerce de divertissement intensif (c15) »;
- « Commerce de fabrication artisanale (c18) ».

36.41 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères selon lesquels repose l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé sont les suivants :

- 1° La façade et l'entrée principale de l'établissement doivent être adjacentes à la rue Laurier;
- 2° Lorsqu'une terrasse de restauration est prévue, elle doit être aménagée en bordure de la rue Laurier;
- 3° Les aires de manutention doivent être aménagées de façon à ne pas nuire à la circulation le long de la rue Laurier;
- 4° Les espaces de stationnement et de manutention qui desservent l'usage doivent être localisés de manière à limiter les points de contact avec le voisinage résidentiel.

SECTION 17 : USAGES COMMERCIAUX EN ZONE D'AFFECTATION RÉSIDENIELLE – QUARTIER DE LA CHUTE DES CHAUDIÈRES

36.42 ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les zones H-08-266, H-08-267 et H-08-270 comprises à l'intérieur du Quartier de la chute des Chaudières.

36.43 USAGES CONDITIONNELS POUVANT ÊTRE AUTORISÉS

Les usages conditionnels qui peuvent être autorisés en vertu du règlement sont les usages des catégories d'usages suivantes, autorisées à la grille des spécifications :

- « Services personnels et professionnels (c1) »;
- « Commerces de détail de biens courants (c11) »;
- « Commerce de restauration (c13) »;
- « Commerce de fabrication artisanale (c18) ».

36.44 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères selon lesquels repose l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé, sont les suivants :

- 1° L'usage est compatible avec le caractère résidentiel du quartier;
- 3° Les impacts négatifs de l'usage perceptibles depuis un voisinage résidentiel doivent être minimisés par des mesures de mitigation adéquates d'aménagement ou de construction;
- 4° L'usage ne doit pas générer une augmentation de la circulation des véhicules sur les rues locales partagées, qu'il s'agisse de la circulation générée par les déplacements de la clientèle ou celles des véhicules de livraisons;
- 5° L'usage ne doit pas générer un nombre important d'opérations de chargement et de déchargement par des véhicules de livraison;
- 6° L'usage ne doit pas nécessiter des opérations de chargement et de déchargement entre 21h et 7h;
- 7° Les équipements mécaniques nécessaires à l'exercice de l'usage ne doivent pas être visibles de la rue et ne doivent pas résulter en une augmentation du bruit susceptible d'être perçu des occupants des logements du voisinage.

SECTION 18 : TERRAIN DE STATIONNEMENT « TEMPORAIRE » POUR AUTOMOBILES - QUARTIER DE LA CHUTE DES CHAUDIÈRES

36.45 ZONES D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les zones comprises à l'intérieur du Quartier de la chute des Chaudières.

36.46 USAGE CONDITIONNEL POUVANT ÊTRE AUTORISÉ

Un usage « Terrain de stationnement temporaire pour automobiles » peut être autorisé en vertu des dispositions de ce règlement dans le but de desservir les occupants des

logements d'un immeuble, les travailleurs ou la clientèle de commerçants lorsque l'aménagement du nombre de cases de stationnement est tributaire de la construction d'un autre immeuble dans le projet.

36.47 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation selon lesquels repose l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé sont les suivants :

- 1° L'usage est compatible avec le milieu en fonction de l'achalandage créé par l'utilisation de l'espace de stationnement;
- 2° L'intensité de l'usage et le nombre d'unités de stationnement ne doivent pas avoir pour effet de nuire aux autres déplacements sur le domaine public;
- 3° La période de validité de l'usage conditionnel ne doit pas venir compromettre ou freiner des opportunités de développement d'une propriété;
- 4° Les caractéristiques d'aménagement de l'espace de stationnement lui confirment un caractère temporaire sans toutefois négliger le confort des usagers et la sécurité des déplacements de jour comme de soir ;
- 5° L'aménagement de l'espace de stationnement permet la perméabilité des eaux de pluie et de ruissellement par l'utilisation et l'agencement de matériaux;
- 6° L'aménagement de l'espace de stationnement ne doit pas être recouvert d'asphalte à moins qu'il s'agisse d'une situation déjà existante;
- 7° L'espace de stationnement temporaire ne doit pas être situé à plus de 500 m de l'usage desservi tout en demeurant à l'intérieur du projet du Quartier de la chute des Chaudières;
- 8° Lorsqu'un nombre important de cases de stationnement est proposé, il doit être réparti dans plus d'un espace afin de contrer l'effet de masse ainsi que les îlots de chaleur urbain;
- 9° L'emplacement et la visibilité d'un terrain de stationnement temporaire pour automobiles doit être mitigé par rapport aux rues Laurier, Eddy et Maisonneuve. À cet effet, des aménagements paysagers et végétalisés ou des constructions tels que des clôtures et des murets disposés de façon à circonscrire et délimiter les espaces doivent permettre de dissimuler les stationnements par rapport à ces rues. »

6. Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ À LA SÉANCE DU
(inscrire la date), PAR LA RÉOLUTION NUMÉRO (inscrire le
numéro)**

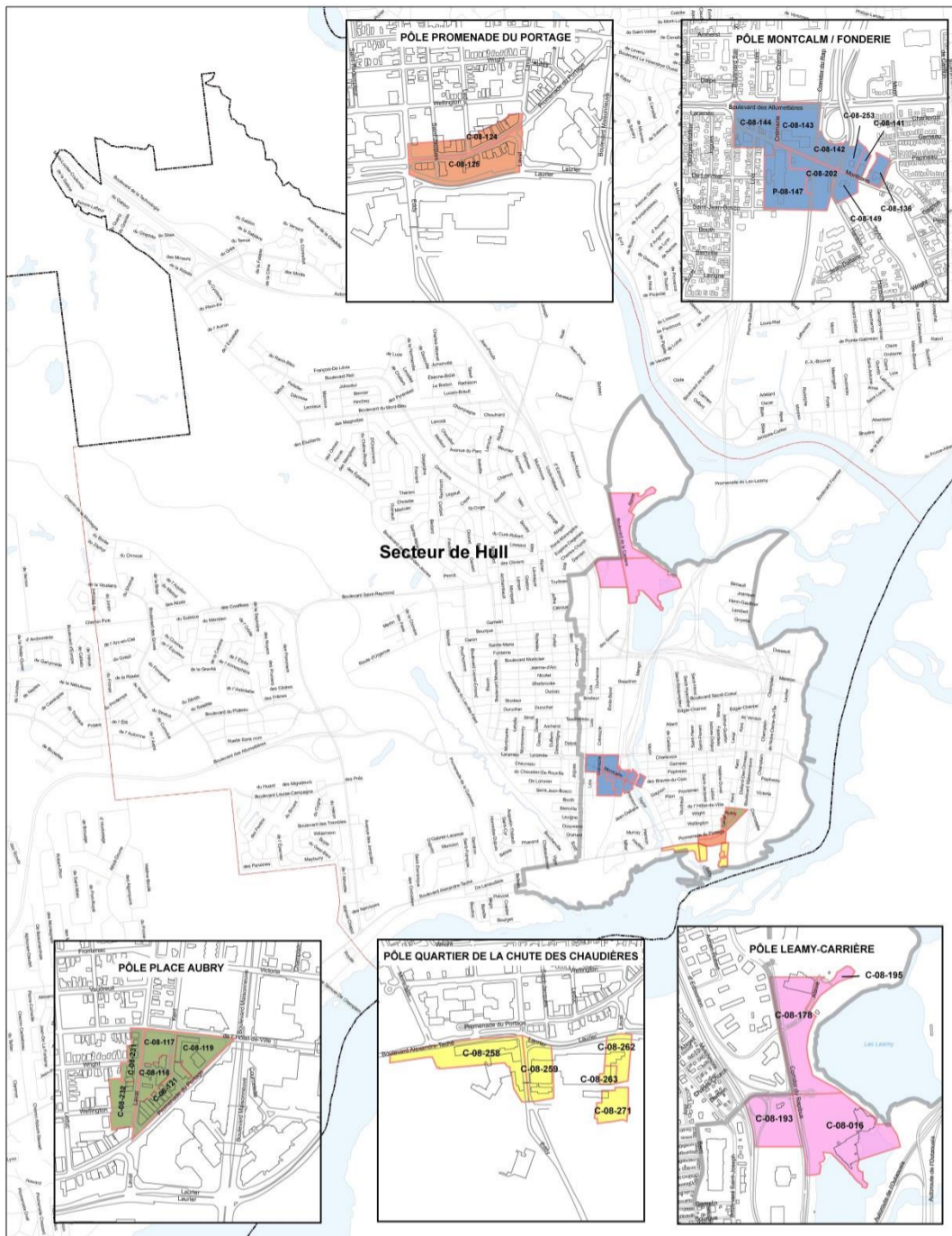
Dernière version : 2014-10-10

ANNEXE I

**PLAN DE CONTINGEMENT DES ÉTABLISSEMENTS OÙ
L'ON SERT À BOIRE ET ACTIVITÉS DIVERSES DU SECTEUR
DE HULL**

R-506-9-2014

(2014-10-10)



Légende

Pôles

- Pôle Montcalm / Fonderie
- Pôle Promenade du Portage
- Pôle Place Aubry
- Pôle Leamy-Carrière
- Pôle Quartier de la chute des Chaudières

Limite du PPU du centre-ville

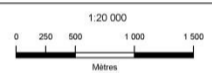
Établissements exclus

- 1- Les établissements situés dans un bâtiment ayant une superficie totale de plancher égale ou supérieure à 8000 m².
- 2- Les établissements ayant une superficie totale de plancher égale ou inférieure à 50 m².
- 3- Les établissements correspondant à un usage dépendant.

Règlement relatif aux usages conditionnels No : 506-2005
Annexe A-1



Contingentement des établissements où l'on sert à boire et activités diverses du secteur de Hull



Conçu par : M. Lalonde
Tracé par : M. Lalonde
Approuvé par : F. Bloudeau

Fichier : N:EntrepotCarte/REGL/ZONAIRE/QUEU/Annexe_1.mxd
Numéro de plan : U-10007F001001R00