

22 juin 2026

PPU du noyau urbain de Buckingham



Objectif : analyse et orientation

Service de l'urbanisme et du développement durable

Commission du développement du territoire et de l'habitation

 **GATINEAU**

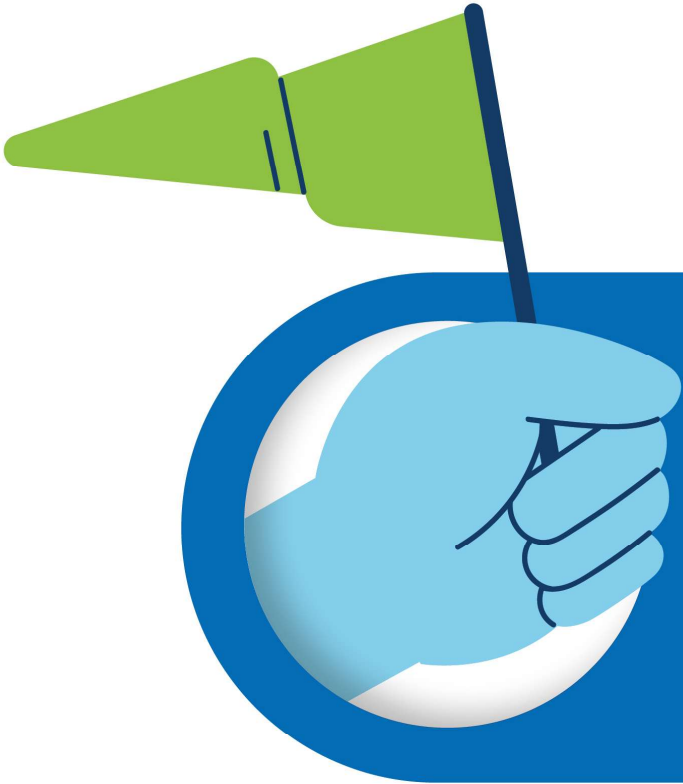
POUR

LA

VIE



Objectifs de la présentation



- Offrir l'opportunité aux membres de la CDTH de se positionner sur les orientations structurantes à prévoir au PPU du noyau urbain de Buckingham.
- Présenter les grandes étapes du dossier.

Plan de la présentation

01

Mise en
contexte

03

Objectifs et
territoire visé

05

Parties prenantes
à impliquer

02

Portrait du
territoire

04

Grandes étapes
d'élaboration

06

Prochaines
étapes

Mise en contexte



C'est quoi un PPU ?

Plan particulier
d'urbanisme

Un outil stratégique de planification

- Outil prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.
- Composante du Plan d'urbanisme.

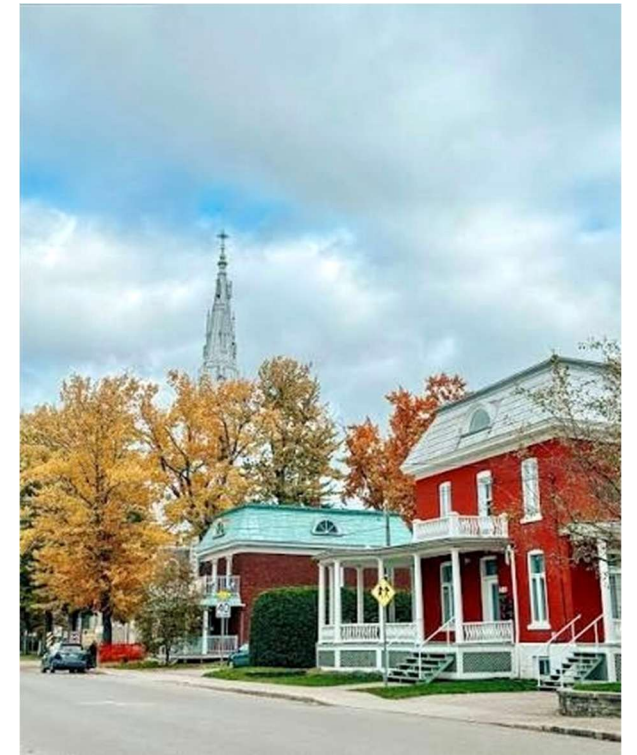
Pour orienter le développement d'un secteur clé

- Définit une vision d'avenir, des objectifs et des priorités d'aménagement.
- S'appuie sur un diagnostic territorial complet.

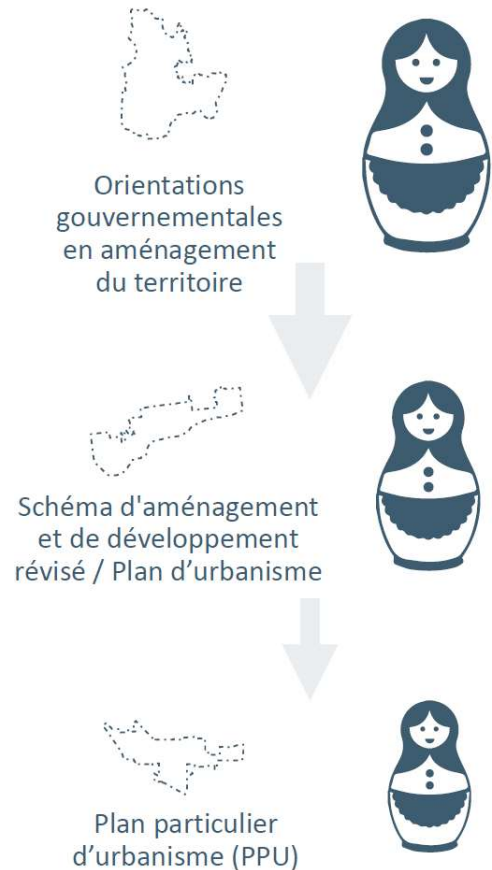
Un PPU encadre notamment:

- Les usages et la densité (affectation du sol, forme urbaine).
- Les équipements et espaces publics (infrastructures, mobilité, milieu de vie).
- L'encadrement réglementaire (zonage, implantation, architecture).

Un plan de mise en œuvre: Projets, coûts, partenaires, phasage et priorités de réalisation.



Contexte de planification



La planification territoriale au Québec:

- **Orientations gouvernementales** : Protection de l'environnement, mobilité durable, activités économiques, terres agricoles.
- **Schéma d'aménagement et de développement** : Localisation des grands secteurs à échelle régionale.
- **Plan d'urbanisme** : Planification générale des secteurs et quartiers.
- **Plan particulier d'urbanisme** : Planification détaillée d'un quartier.
- **Règlements d'urbanisme** : Zonage, PIIA, etc.

Prévu au Plan d'urbanisme



En plus du centre-ville, trois autres secteurs pouvant faire l'objet d'un PPU sont identifiés au plan d'urbanisme adopté en 2020 :

- Le Vieux-Aylmer (adopté en 2025)
- Le Vieux-Gatineau (non réalisé)
- **Le noyau urbain de Buckingham** (en planification)

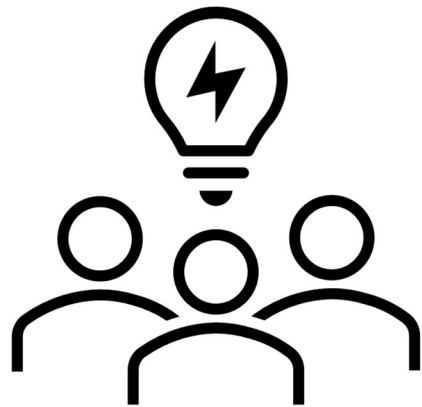
Le plan d'urbanisme spécifie que la réflexion et l'élaboration de ces trois PPU auront lieu dans le **cadre d'un processus de conception intégrée basé sur la participation citoyenne.**

La réalisation d'un PPU à Buckingham est également un projet attendu par les élus et les parties prenantes du secteur.

Implication de la CDTH

Un projet en phase de planification

- Le PPU du noyau urbain de Buckingham est en cours de planification.
- Les bases du mandat sont en cours de définition avant son lancement officiel par la Ville.
- Un appel d'offres pour un mandat professionnel (consultant) a été rédigé, mais il n'a pas encore été publié.



Une volonté d'impliquer la CDTH dès le départ: la CDTH est appelée à orienter la démarche dès le départ, afin de poser des bases solides avant le démarrage formel du PPU.

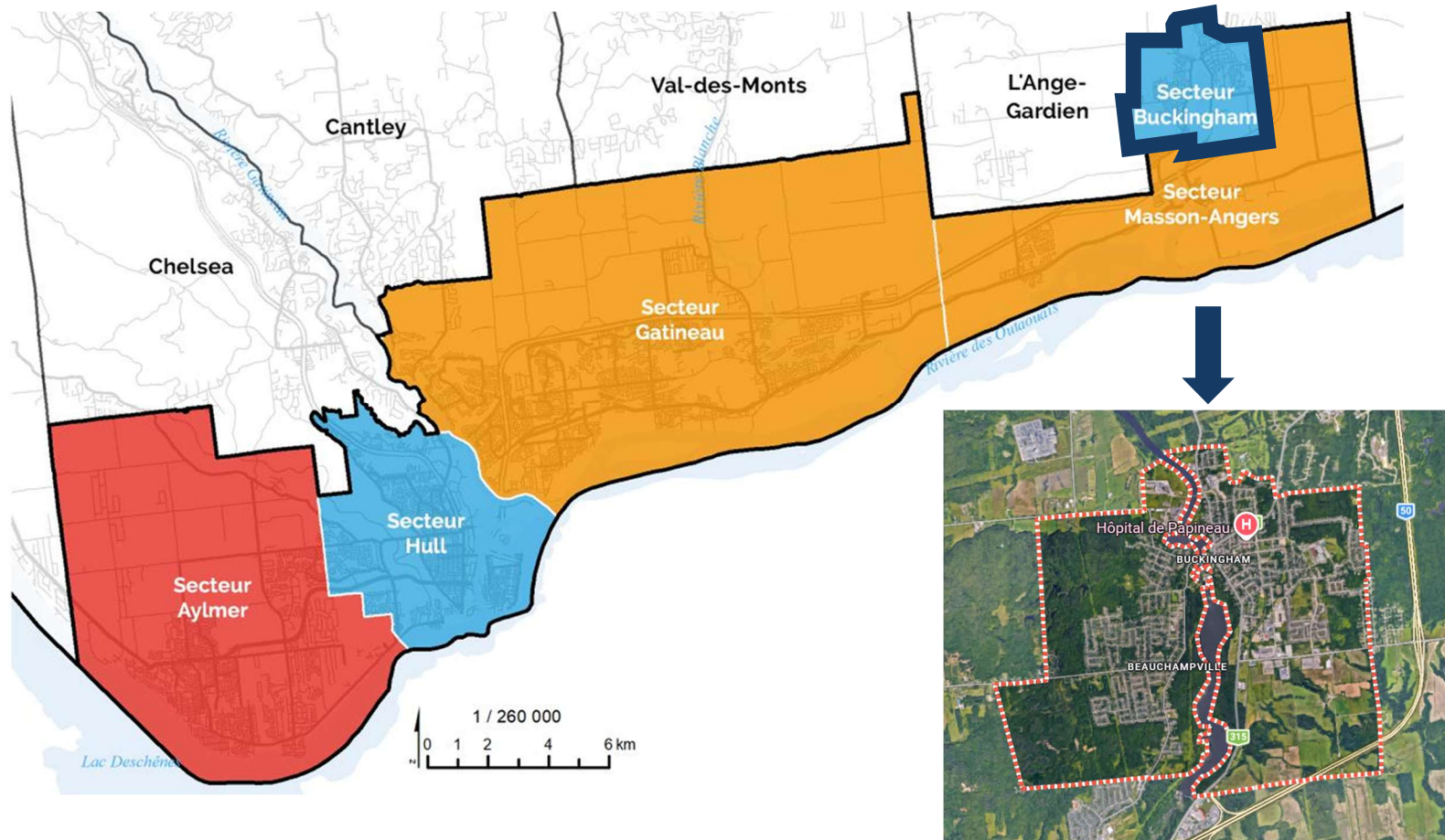
Pour la présente étape, se positionner sur :

- Les objectifs visés par le PPU.
- Le territoire d'étude proposé.
- Les enjeux à considérer.

Portrait du territoire



Portrait du territoire



- Buckingham est situé à l'est de Gatineau.
- Superficie de **16,08 km²** : il s'agit du plus petit des cinq secteurs de la ville.
- Sa population est de **12 945 habitants** (selon les données du recensement de 2021).

Portrait du territoire

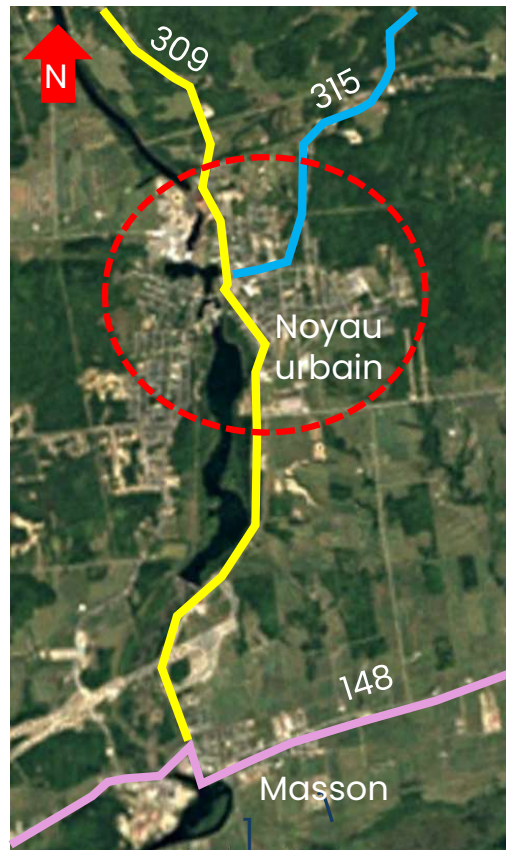


Historique

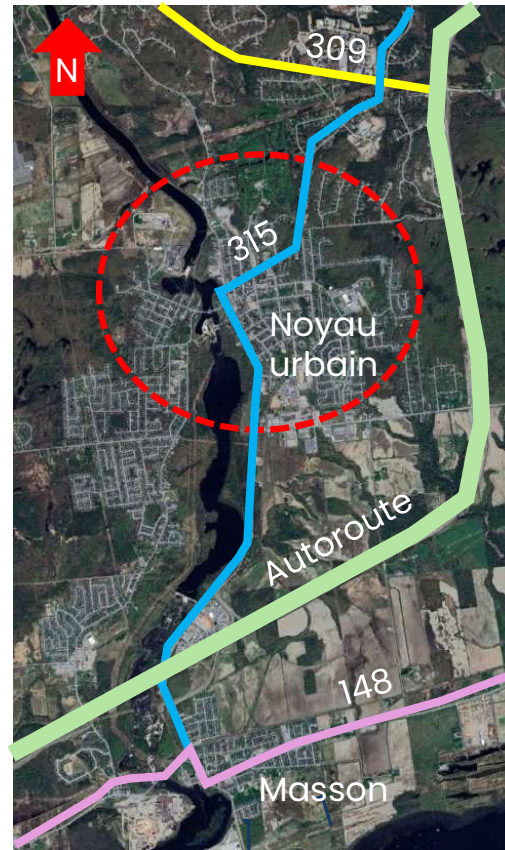
- Buckingham est une ancienne ville industrielle fondée en 1824 en bordure de la rivière du Lièvre, qui alimentait autrefois en énergie les différentes industries du secteur.
- Son noyau urbain s'articule d'abord sur la rive est, en bordure d'une rue principale (l'actuelle avenue de Buckingham), puis se prolonge sur la rive ouest à partir de 1857.
- En 1994, la Ville de Buckingham se dote d'un PPU pour son centre-ville, soit le secteur bordant sa rue principale.
- Buckingham fonctionne en tant que municipalité indépendante pendant 178 ans, puis est fusionné à l'actuelle Ville de Gatineau en 2002.



Portrait du territoire



1985



2023

Historique

- Le secteur était autrefois traversé ou bordé par d'importants axes de circulation (routes 309, 315 et 148).
- Le noyau urbain était alors un lieu de passage obligé pour de nombreux visiteurs et villégiateurs désirant se déplacer d'un axe à l'autre.
- En 1986, l'autoroute reliant Gatineau à Masson est inaugurée.
- Au début des années 2000, la route 309 et l'autoroute sont prolongées vers l'est, détournant ainsi la circulation de transit hors du noyau urbain.

Portrait du territoire

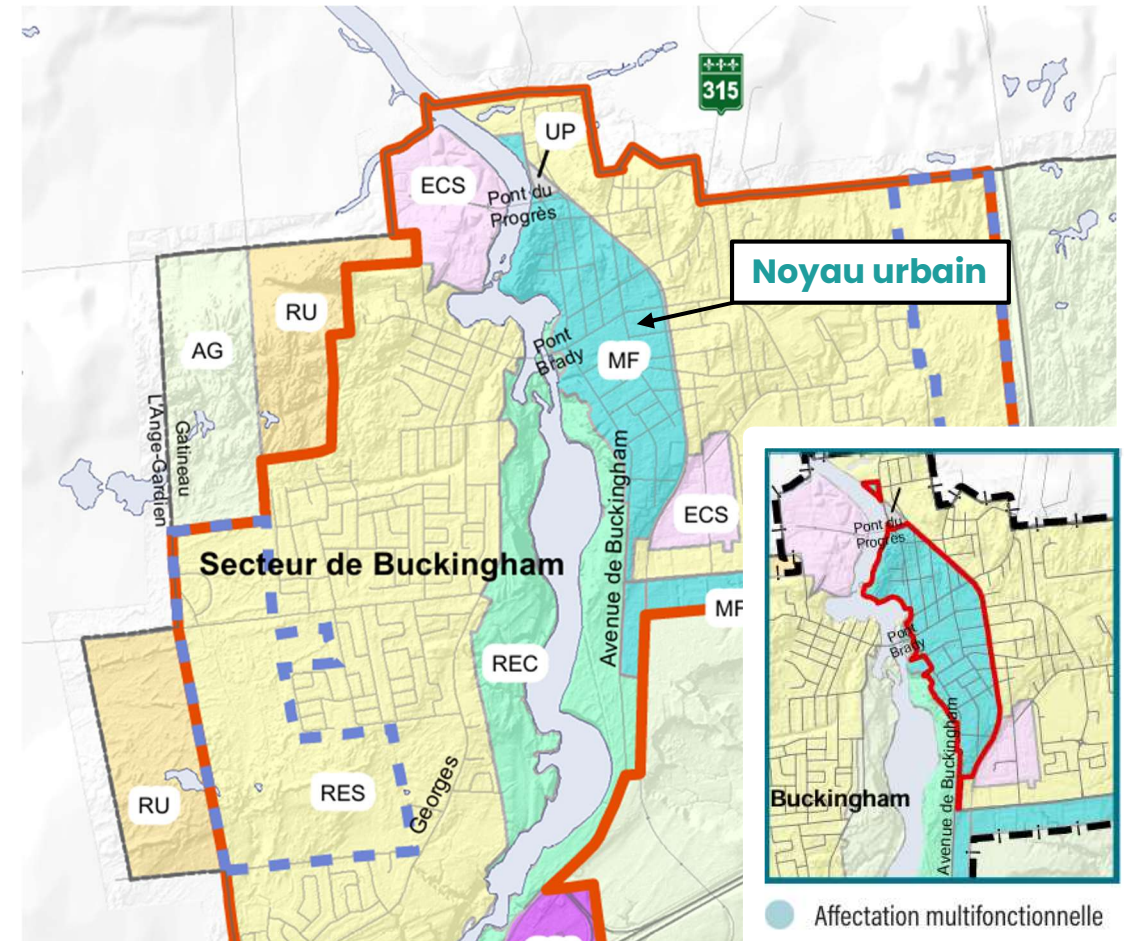
- Buckingham est aujourd'hui considéré comme étant le **cœur historique, économique et institutionnel** de la vallée de la Lièvre, soit la région bordant la rivière du même nom.
- On y trouve plusieurs établissements institutionnels à **portée régionale**, dont une polyvalente et un hôpital.
- Son noyau urbain conserve l'allure **d'un centre villageois traditionnel** avec sa forme urbaine compacte structurée autour d'une rue principale et d'un noyau institutionnel.
- On retrouve également dans ce secteur de nombreux **immeubles patrimoniaux** de grand intérêt.



Portrait du territoire

Planification du territoire

- Au plan d'urbanisme numéro 530-2020, le noyau urbain de Buckingham est identifié comme étant un «secteur particulier», pour lequel des orientations précises d'aménagement sont établies via une fiche synthèse.
- Ce secteur particulier est entièrement localisé au sein d'une affectation **multifonctionnelle (MF)**.
- Il est délimité au nord par le parc du Landing, à l'ouest par la rivière du Lièvre, à l'est par une voie ferrée et au sud par l'avenue Lépine.



Certains enjeux observés



Vitalité commerciale

Perte d'attractivité de l'avenue de Buckingham

Plusieurs locaux vacants et baisse d'achalandage

Concurrence des autres artères commerciales



Relation avec la rivière

Un contact physique et visuel peu exploité

Peu d'accès et d'aménagements en lien avec la rive

Un potentiel structurant sous-utilisé



Redéveloppement de terrains

Présence de terrains vacants stratégiques

Contraintes géotechniques (mouvement de masse)

Complexité et coûts élevés pour le redéveloppement



Espaces publics

Absence de lieux rassembleurs à l'échelle du secteur

Peu d'espaces adaptés aux événements et à l'animation locale

Offre limitée pour soutenir la vie de quartier



Volet socio-économique

Indice de défavorisation élevé dans le secteur

Fragilités sociales et économiques présentes

Besoin d'interventions adaptées à la réalité locale

Ces enjeux illustrent la nécessité d'une intervention structurée pour redonner cohérence, vitalité et attractivité au noyau urbain.

Objectifs et territoire visé



GATINEAU

Objectifs

L'élaboration du PPU pour le noyau urbain de Buckingham vise à :

- 1. Relancer la vitalité du cœur urbain :** Redynamiser l'avenue de Buckingham, renforcer son attractivité commerciale et son rôle de centralité.
- 2. Valoriser les atouts identitaires du secteur :** Mettre en valeur la rivière du Lièvre et ses rives, tirer profit du passé industriel, et consolider le caractère patrimonial et villageois du secteur.
- 3. Encadrer le développement immobilier et la densification :** Définir les balises adaptées au milieu, favoriser un développement cohérent et intégrer des pratiques d'aménagement innovantes.
- 4. Répondre aux enjeux actuels du territoire :** Intégrer les contraintes physiques et sociales, adapter les interventions aux réalités du secteur.
- 5. Mettre en place une démarche concertée et inclusive :** Impliquer les parties prenantes (citoyens, associations, organismes, élu) et déployer des stratégies concrètes et applicables.

En vue d'atteindre ces objectifs, il est proposé de limiter le territoire visé par le PPU aux secteurs à usages **mixtes** et **institutionnels**. Les secteurs uniquement résidentiels seraient exclus.

Territoire visé

Le territoire préliminaire proposé est le suivant ➡

Il se limite à la rive est et inclut :

- L'avenue de Buckingham entre la caserne de pompiers et le parc R. W. Scullion.
- La rue Maclaren Est entre le pont et la rue Bélanger.
- La rue Joseph entre Buckingham et la voie ferrée.

Il comprend notamment :

- Le pôle institutionnel formé par l'église Saint-Grégoire-de-Nazianze, son presbytère et l'École Saint-Michel.
- L'îlot incluant l'hôpital de Papineau et le Centre sportif.
- Les parcs Maclaren et R.W. Scullion.



PPU du noyau urbain de Buckingham

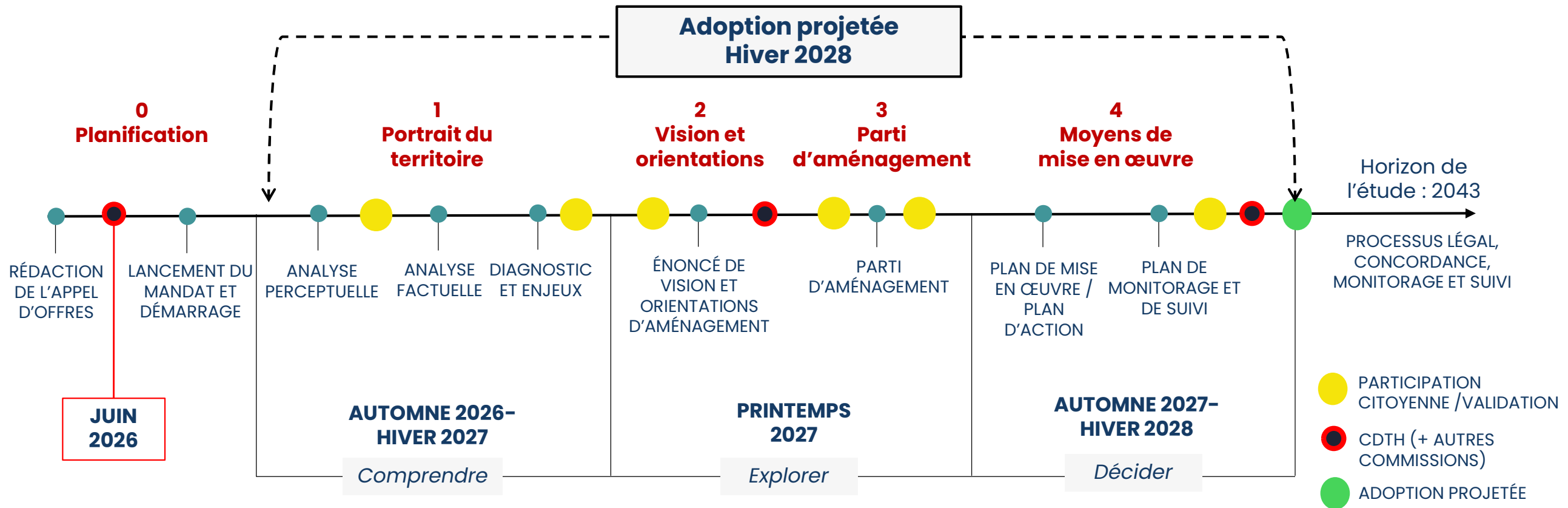


Grandes étapes d'élaboration



GATINEAU

Grandes étapes



Grandes étapes

Étape 1 – Portrait du territoire

Analyse perceptuelle

- Diagnostic élaboré avec la population selon un mode à définir (marche exploratoire, sondage, atelier de travail, etc.) (automne 2026-hiver 2027).
- Contrairement au PPU du Vieux-Aylmer, ce volet fera partie intégrante du mandat de rédaction.

Analyse factuelle

- Compilation et analyse de données économiques et socio-démographiques relatives au développement immobilier, à la capacité de densification, etc. (automne 2026-hiver 2027).
- Compilation de données sur la mobilité. (automne 2026-hiver 2027).

Enjeux

- Identification et priorisation des enjeux.



Grandes étapes

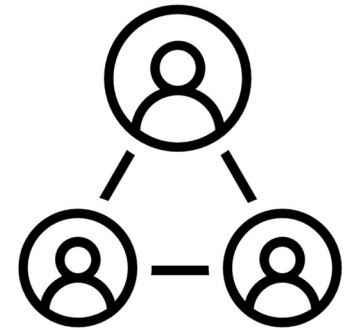
Étapes 2 et 3 – Vision et orientations / Parti d'aménagement

Énoncé de vision et orientations d'aménagement

- Atelier de participation citoyenne
- Présentation des résultats et validation à la CDTH (incluant l'étape 1 – diagnostic)

Parti d'aménagement

- Concept d'organisation spatiale, objectifs et balises d'aménagement et de développement, affectations, densités, etc.
- Ateliers thématiques de participation citoyenne.



Grandes étapes

Étape 4 – Moyens de mise en œuvre

Plan de mise en œuvre / plan d'action

- Identification des actions, partenaires, échéanciers, budget, etc.

Plan de monitoring et de suivi

- Identification des indicateurs de performance et de monitoring pour favoriser :
 - L'atteinte de la vision, des orientations et des objectifs
 - L'exécution du plan d'action
- Outils de monitoring, stratégie de suivi et reddition de compte.
- Présentation des résultats à la population et à la CDTH avant son adoption.



Parties prenantes à impliquer



Parties prenantes

Groupe	Rôles principaux
Membres de la communauté	• Contribuer au diagnostic, co-créer la vision, les orientations et le parti d'aménagement. • Valider le PPU.
Comité aviseur (acteurs ciblés représentatifs de la communauté de Buckingham)	• Partager des rétroactions en continu pendant le processus. • Proposer des pistes de solution.
Consultant (contrat à octroyer)	• Développer et animer les activités de participation publique. • Créer le contenu et rédiger le PPU.
Comité technique (représentants des différents services de la Ville)	• Offrir son expertise pour développer le parti d'aménagement. • Valider la faisabilité des moyens de mise en œuvre.
CDTH + autres commissions	• Partager des rétroactions sur la vision, les orientations et la mise en œuvre. • Faire des recommandations au conseil municipal à des étapes clés.
��lu	• Porter la vision politique et être ambassadeur du projet. • Relayer ses commentaires et préoccupations, et celles du milieu.

Prochaines étapes



Prochaines étapes

01

Lancement et octroi d'un contrat de services professionnels en urbanisme pour la réalisation du PPU (automne 2026)

02

Création du comité aviseur et du comité technique (automne 2026)

03

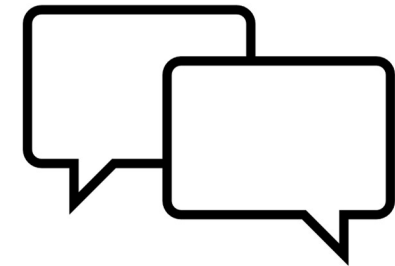
Diagnostic + Lancement de la démarche de consultation publique (automne 2026-hiver 2027)



Questions et commentaires

Thématiques pour la discussion

- Selon votre connaissance du territoire, comment vous positionnez-vous quant aux limites proposées pour le PPU ?
- Soulevez-vous des enjeux importants à identifier via le volet diagnostic ?
- Êtes-vous en accord avec les grands objectifs à atteindre ?
- Identifiez-vous d'autres parties prenantes à impliquer ?



Merci !