



POUR

LA

VIE

17 septembre 2026

PPU de l'Île de Hull (mise à niveau) et zonage incitatif

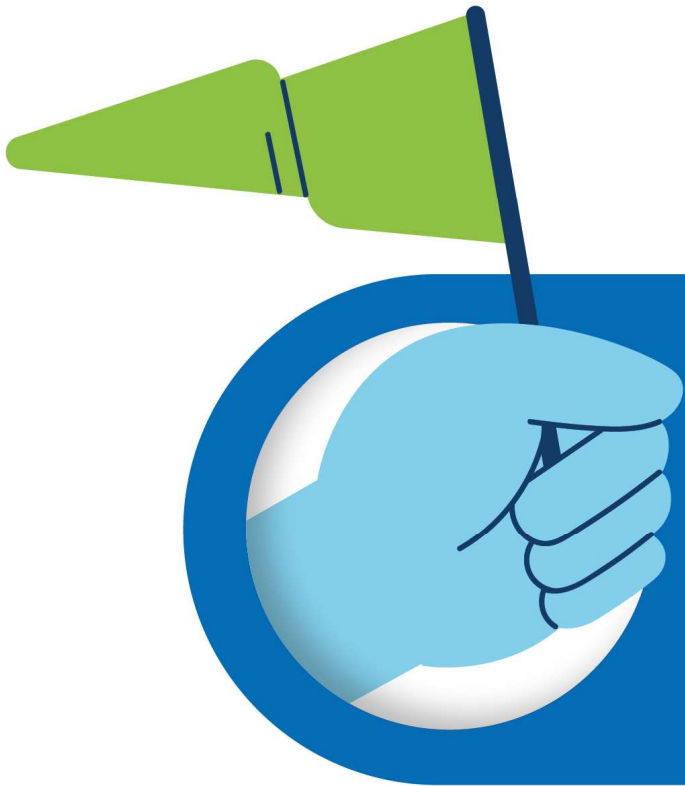


Objectif : information et recommandation

Service de l'urbanisme et du développement durable

Commission du développement du territoire et de
l'habitation (CDTH)

Objectif de la présentation



INFORMATION ET RECOMMANDATION

- Rappeler le cheminement du PPU de l'Île de Hull: présenter les étapes franchies depuis 2024 et les grandes orientations.
- Discuter des orientations de densification au centre-ville: obtenir une recommandation pour l'outil de zonage incitatif.

Plan de la présentation

- 01** Cheminement du PPU
- 02** Rappel – PPU de l'Île de Hull
- 03** Le zonage incitatif
- 04** L'étude de viabilité économique
- 05** La proposition de mise en œuvre
- 06** Prochaines étapes
- 07** Recommandation

Cheminement du PPU



Pourquoi revoir le PPU ?

- Plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville entré en vigueur en 2010.
- Un nouveau Plan d'urbanisme en 2020.
- La dynamique urbaine a grandement évolué et plusieurs nouveaux enjeux sont soulevés, dont:
 - Contexte postpandémique.
 - Crise du logement.
 - Crise climatique.
 - Évolution du marché.
 - Besoins de la communauté.



Cheminement

Élaboration du PPU

Table de concertation:

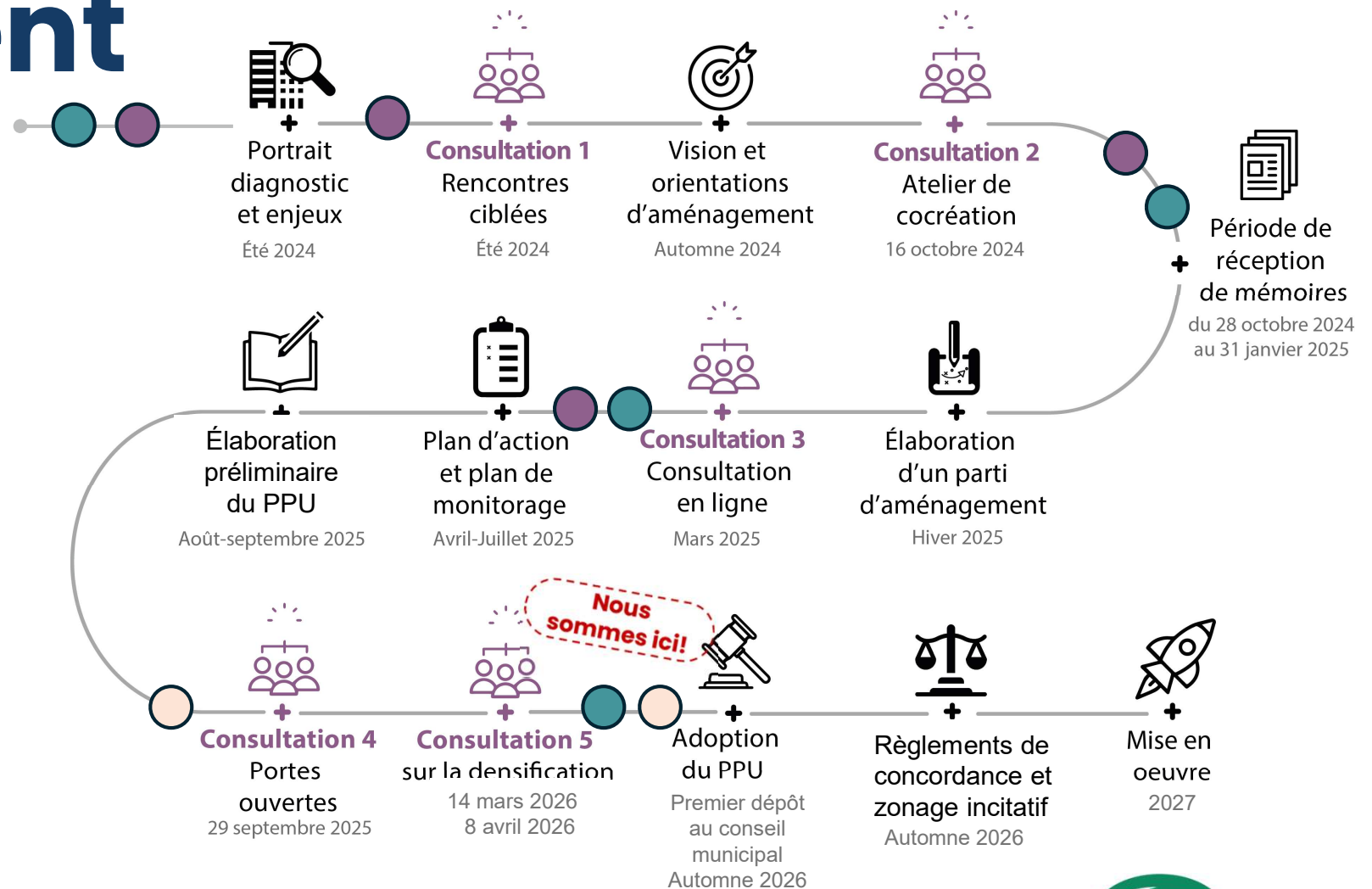
- 3 avril 2023 **Enjeux**
- 29 mai 2024 **Échéancier**
- 14 novembre 2024 **Vision et orientations**
- 5 juin 2025 **Densité**

CDTH:

- 7 juin 2023 **Analyse et réflexion**
- 12 décembre 2024 **Vision et orientations**
- 5 juin 2025 **mise en œuvre, les projets structurants, stratégie réglementaire.**
- 17 septembre 2026 **Mise à niveau du PPU**

Comité plénier:

- 23 sept 2025 **Mise en œuvre, les projets structurants, stratégie réglementaire.**



5 juin 2025

Recommandation de la CDTH

RAPPEL

CDTH-2025-04

Considérant que :

- Le PPU constitue un outil stratégique essentiel pour orienter le développement cohérent et durable de l'île de Hull.
- Le PPU est le fruit d'un important travail de concertation.
- La démarche s'inscrit dans les objectifs de la Ville en matière de vitalité urbaine, de mobilité durable et de transition écologique.

La Commission de développement du territoire et de l'habitation (CDTH), lors de sa séance ordinaire du 5 juin 2025, recommande au conseil municipal :

- Que le Plan particulier d'urbanisme (PPU) de l'île de Hull soit complété dans l'esprit des éléments présentés et que la Ville poursuive la démarche en vue de son adoption officielle.

Rappel PPU de l'île de Hull



La vision du PPU

À l'horizon 2041, l'Île de Hull accueille un centre-ville dynamique et attrayant, au rayonnement dépassant largement les frontières de la ville, ancré dans son **patrimoine** et son **environnement naturel**.

Entourée de ses cours d'eau, elle mise sur un réseau intégré d'espaces verts et bleus résilients, animés par des **usages diversifiés**.

Grâce à une **mobilité innovante** et inclusive, l'île renforce ses liens avec les quartiers environnants et s'affirme comme un **milieu de vie complet** accessible, durable et inspirant, symbole de bien-être au cœur de la Capitale fédérale.

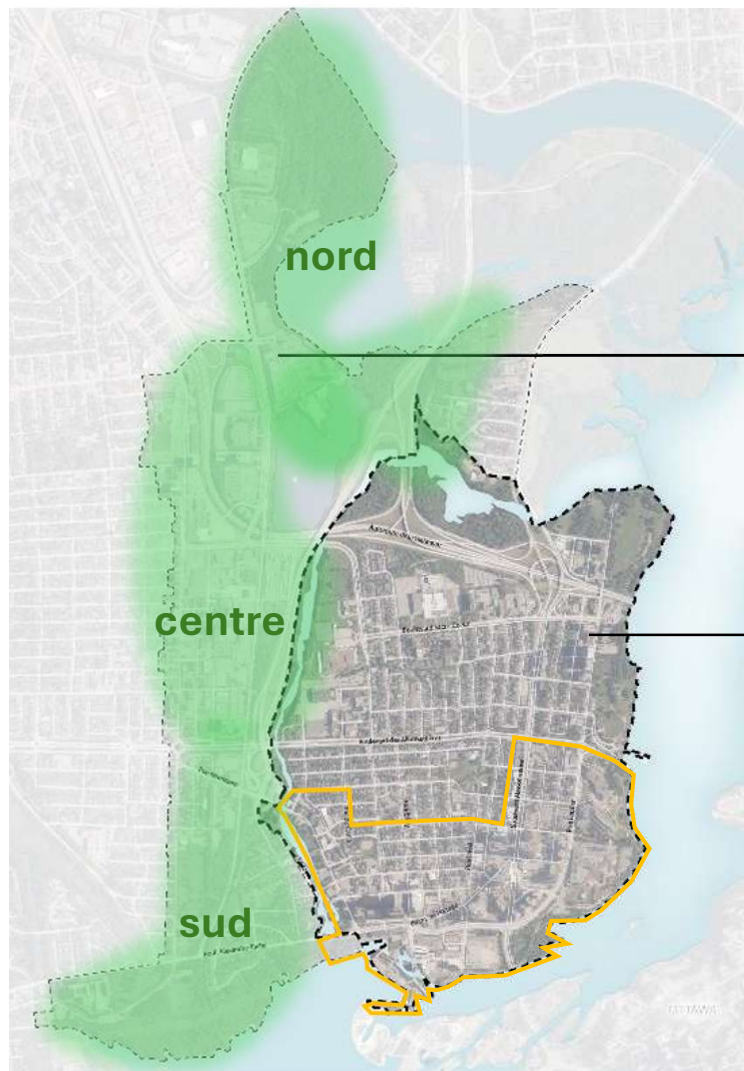
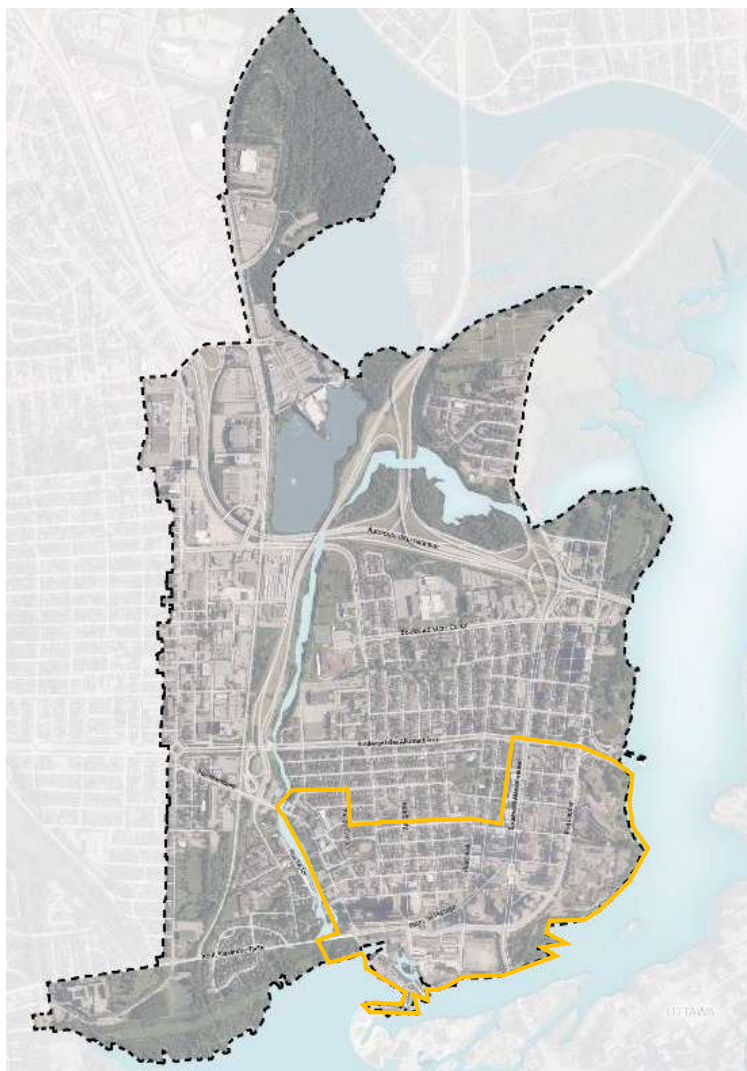
PPU de l'Île de Hull (mise à niveau) et zonage incitatif



De nouvelles limites

PPU du centre-ville (2010) ➔ PPU de l'Île de Hull (2026)

Le périmètre du centre-ville ne sera pas modifié



Aires d'influence intégrées au Plan d'urbanisme:

- La vision
- Les orientations
- L'affectation du sol
- Les densités et les hauteurs
- Le concept d'intervention

Planification détaillée concentrée sur l'Île de Hull

 Cœur du centre-ville

Les enjeux soulevés



Citoyens et partenaires

Proximité et accessibilité aux services

- Maintien et viabilité des commerces et services de proximité.
- Accès équitable aux équipements collectifs.
- Renforcement de la mixité des usages au centre-ville.

Mobilité durable et connectivité

- Continuité et sécurité des réseaux piétons et cyclables.
- Meilleure accessibilité au transport collectif.
- Favorisation de l'intermodalité et des déplacements actifs.

Diversité et accessibilité résidentielle

- Augmentation de l'offre de logements.
- Diversification des typologies résidentielles.
- Réponse aux besoins variés des ménages.
- Amélioration de l'accessibilité financière.

Environnement et résilience

- Augmentation et connectivité des espaces verts.
- Réduction des îlots de chaleur.
- Amélioration de la gestion des eaux pluviales.
- Performance environnementale du bâti.

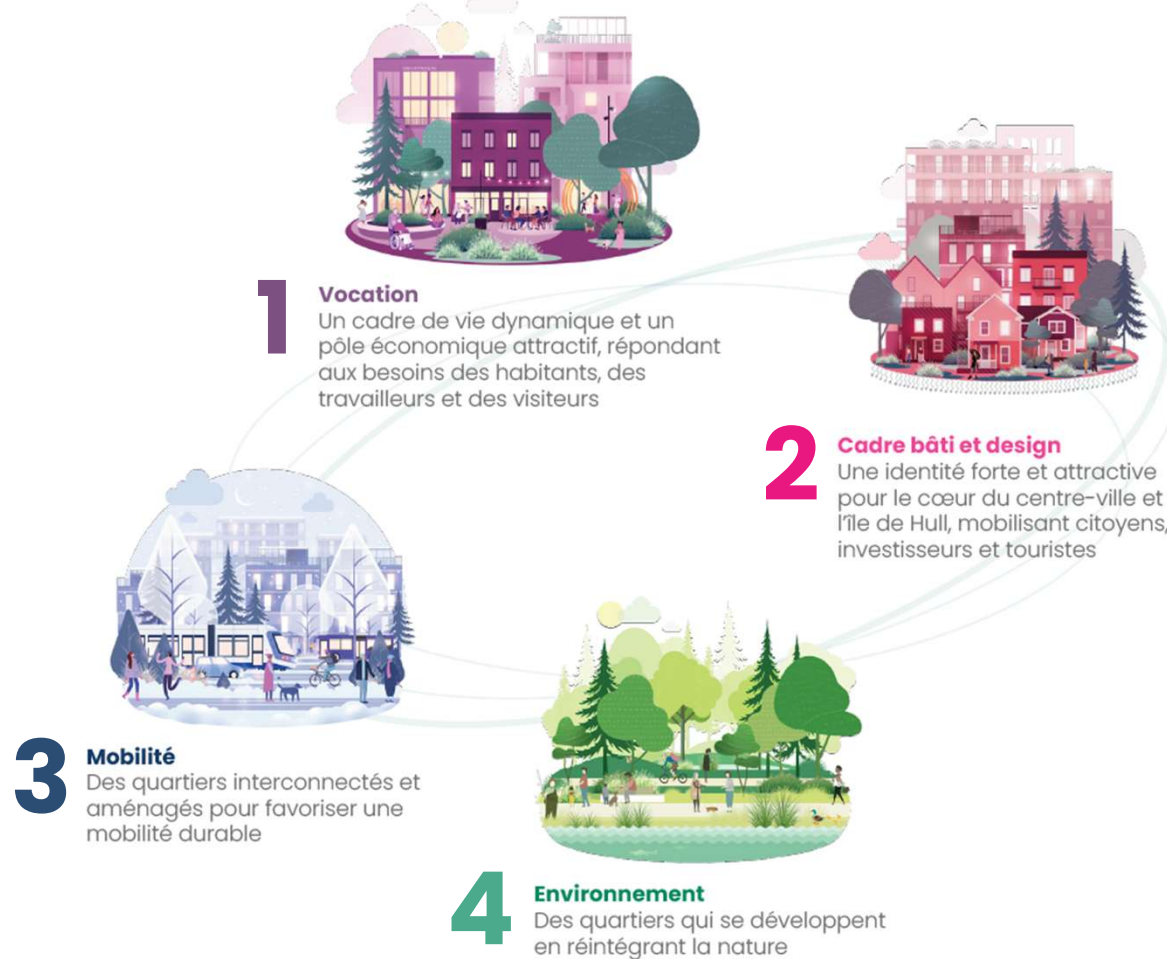
Qualité du cadre bâti et des espaces publics

- Intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments et de la hauteur.
- Préservation du patrimoine et de l'identité urbaine.
- Qualité, animation et continuité des espaces publics.

Vitalité sociale et économique

- Soutien à l'activité commerciale et culturelle.
- Renforcement des lieux de rencontre et de sociabilité.
- Consolidation de l'animation et du sentiment d'appartenance.

4 orientations thématiques



Ce que les orientations visent :

- Le cœur du centre-ville **tire parti de l'afflux régional** pour stimuler son économie locale.
- Sur l'ensemble de l'île, un environnement complet se développe, où une population diversifiée réside, consomme, travaille et se divertit.
- L'identité recherchée **mise sur une densification** intégrée au milieu existant **afin de créer une ambiance vivante et stimulante**, propice à des **lieux dynamiques** et accessibles à tous.

Message clé

La création de lieux structurants et animés est indissociable d'une densification réussie.

3 axes d'intervention

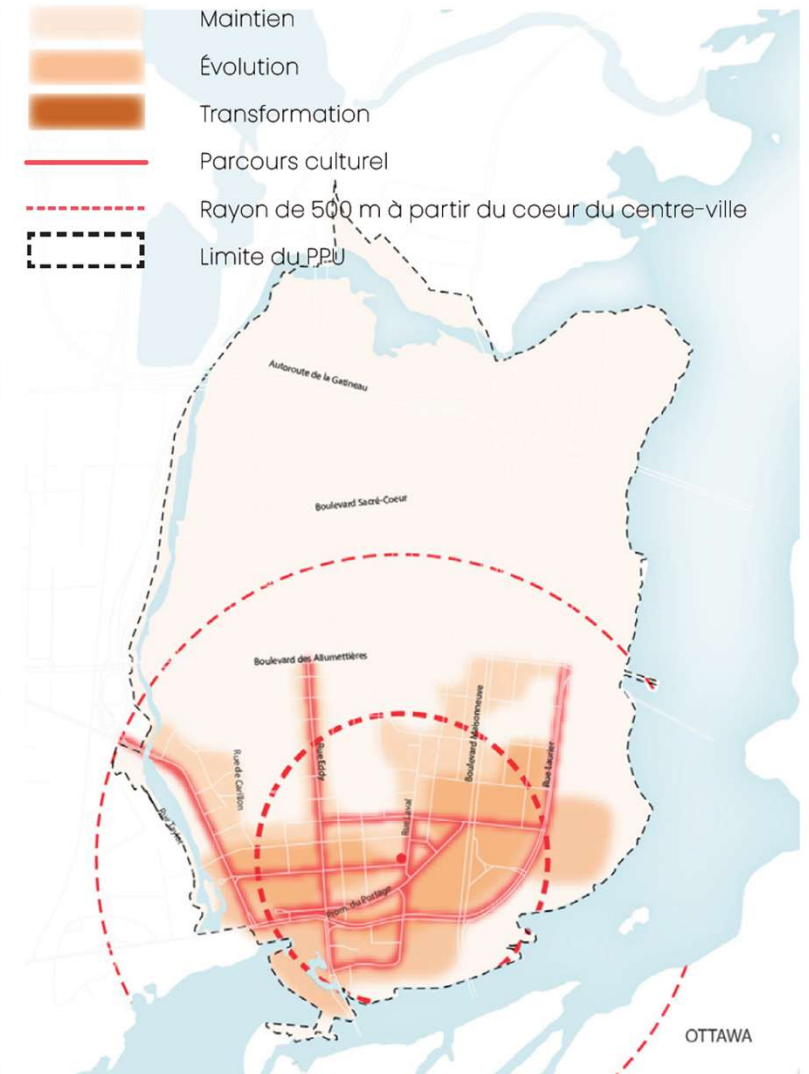
1 MOTEUR D'ATTRACTIVITÉ PORTÉ PAR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE DESTINATION RÉCRÉOTOURISTIQUE NATIONALE



2 RÉINTÉGRATEUR DES COURS D'EAU ET DE LA NATURE



3 PROPULSEUR DE REVITALISATION DU CENTRE-VILLE PAR UNE CONCENTRATION DE LA DENSITÉ AU CŒUR



Axe 3 – La densité

Les grands principes :

- C'est un moyen, pas une finalité.
- Doit être adaptée au contexte et au caractère des secteurs.
- Gradation des hauteurs et transitions harmonieuses.
- Concentration des plus fortes densités aux endroits stratégiques.
- Qualité du cadre bâti et des espaces publics en priorité.

Ce que la densification peut permettre selon le contexte:

- Plus de logements, diversifiés et mieux localisés.
- Des services et commerces viables au quotidien.
- Des milieux de vie animés et sécuritaires.
- Une mobilité plus durable et des déplacements plus courts.
- Une optimisation des infrastructures.
- Une limitation de l'étalement urbain.



Ville de Gatineau (Place Laval)



Ville de Québec (rue Cartier)

Axe 3

3 typologies pour encadrer la densité et la hauteur

- Regroupent des secteurs partageant des caractéristiques et objectifs d'aménagement communs afin d'assurer une évolution cohérente du territoire.
- Guident l'intégration des projets (implantation, volumétrie, architecture et aménagement) tout en préservant le caractère distinctif de chaque milieu.



6 projets structurants



Le point d'accueil



Les quais de la Brasserie



La Place Laval pérenne et habitée



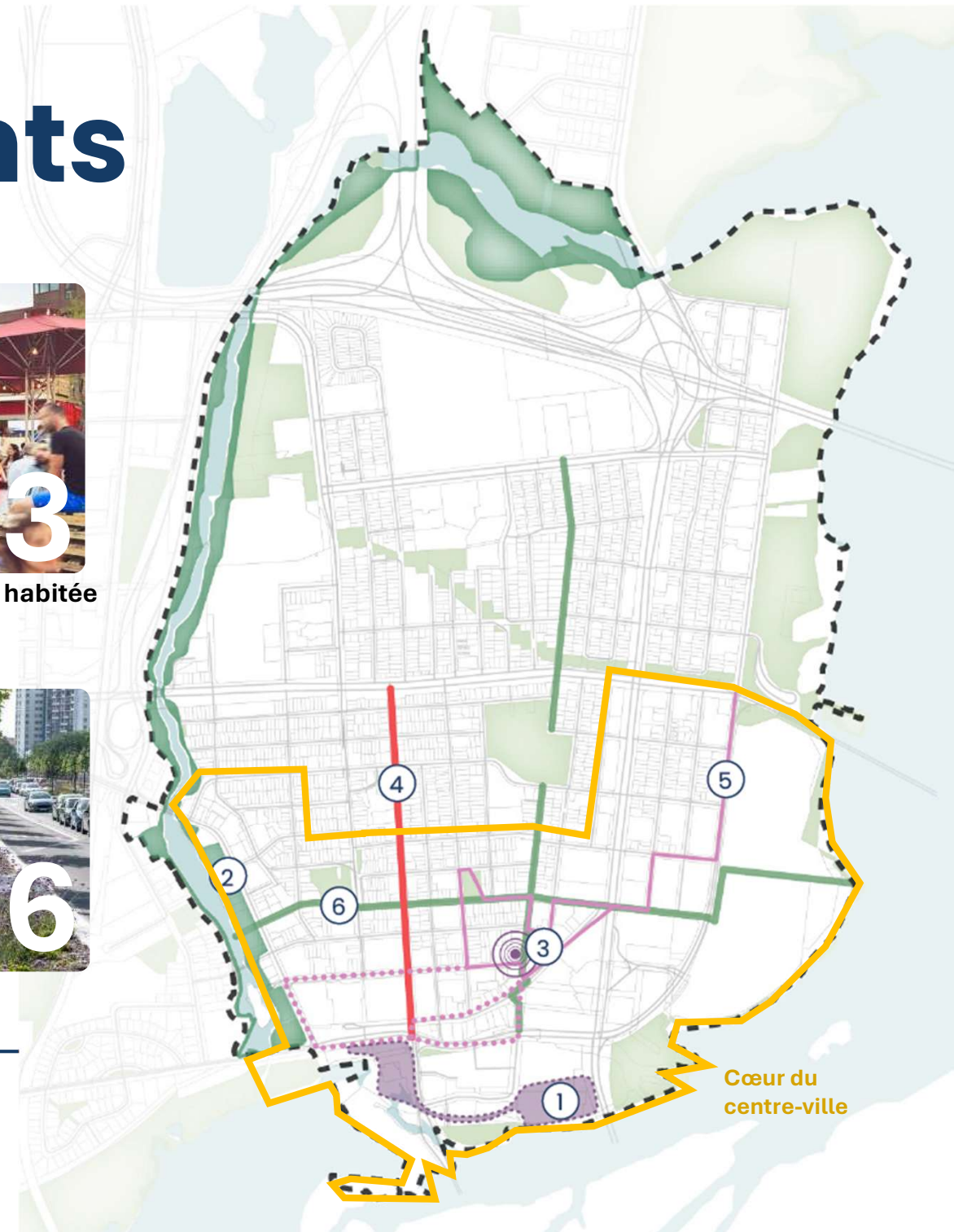
La rue Eddy redynamisée



Le parcours culturel

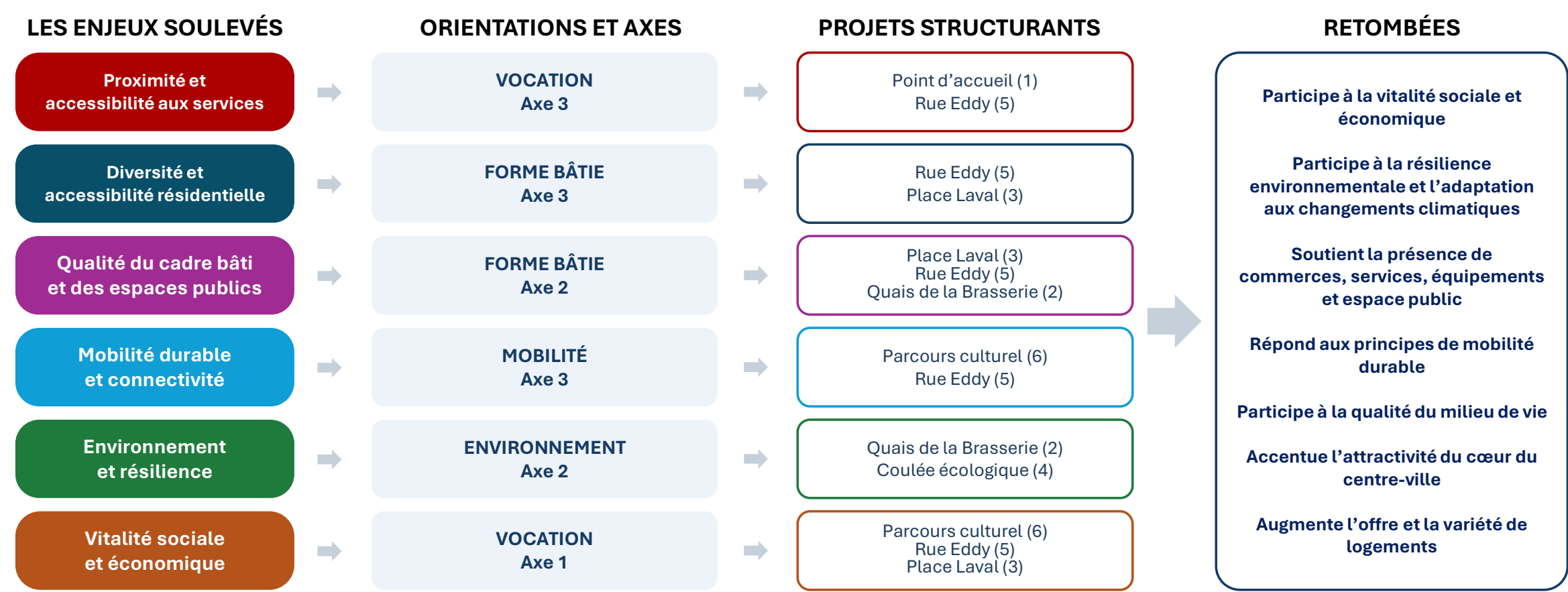


La coulée écologique



PPU de l'Île de Hull (mise à niveau) et zonage incitatif

Le PPU en réponse aux enjeux



Chaque enjeu soulevé par les citoyens et les partenaires trouve une réponse concrète dans les orientations, les axes et les projets structurants.



LA PLACE LAVAL PÉRENNE ET HABITÉE
Image d'inspiration

LA RUE EDDY REDYNAMISÉE



Image d'inspiration

LES QUAIS DE LA BRASSERIE



Image d'inspiration

Le zonage incitatif



Le zonage incitatif

Outil réglementaire de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) qui permet à une municipalité d'offrir des normes plus permissives que le zonage de base (ex. plus de hauteur), en échange de prestations fournies par le promoteur.

Le zonage incitatif est :

- ✓ **Optionnel** : le promoteur peut se prévaloir ou non du ZI.
- ✓ **Lié à des droits de développement** additionnels définis dans un règlement spécifique pour le ZI qui doit être adopté :
 - les secteurs visés.
 - les normes bonifiables.
 - les types de prestations.
- ✓ **Discrétionnaire**: basé sur une contribution négociée, chaque projet doit faire l'objet d'une entente approuvée par le conseil municipal.



Condition de succès : trouver un équilibre entre la viabilité des projets et les bénéfices pour la collectivité.

Les grands jalons

2023

printemps 2023

nouvel outil de zonage incitatif introduit dans la LAU.

juillet 2023

adoption de la Stratégie de logements abordables – action 2b)
Mettre en place des mesures incitatives ou normatives.

2024

analyse interne des outils réglementaires de la LAU pour les « superpouvoirs » dont le zonage incitatif.

2025

5 juin 2025

La CDTH recommande que le PPU de l'île de Hull soit complété dans l'esprit des éléments présentés et que la Ville poursuive la démarche.

26 août 2025

mandat du conseil municipal à l'administration de préparer un règlement sur le zonage incitatif dans le cadre de l'adoption du PPU du Vieux-Aylmer.

26 août 2025

Création du Comité partenaires-processus immobilier (CPPI) pour des travaux stratégiques portant sur le développement immobilier.

23 septembre 2025
présentation au conseil municipal des orientations et des stratégies de mise en œuvre du PPU de l'île-de-Hull, incluant le zonage incitatif.

2026

printemps 2026

consultation sur la densification de l'île-de-Hull avec les citoyens, partenaires et acteurs économiques.

printemps 2026

réalisation d'une étude de viabilité financière dans le cadre du zonage incitatif.

Application du zonage incitatif

Deux secteurs stratégiques



PPU de l'Île de Hull (mise à niveau) et zonage incitatif

L'étude de viabilité économique



GATINEAU

Constats de l'étude

La Ville a voulu tester l'outil avant de rédiger et faire adopter un règlement. L'étude ne conduit pas à une décision, elle met de l'avant les options.

1

La densité seule ne garantit pas la rentabilité.



La valeur créée varie selon le site, le marché et les contraintes de développement.

2

Les coûts augmentent rapidement au-delà de 15 étages.



Le stationnement influence souvent davantage la viabilité que quelques étages supplémentaires.

3

Les marges financières sont limitées et fragiles.



Les contreparties exigées doivent préserver la viabilité des projets et la production de logements.

4

Le principal incitatif de l'outil est la prévisibilité et l'assouplissement réglementaire.



Réduction des risques, délais et exigences réglementaires mieux adaptées.

5

Un modèle efficace doit créer de la valeur pour toutes les parties.



Équilibre entre la viabilité financière des projets et les bénéfices pour la collectivité.

Ses recommandations

Conditions de succès

Le zonage incitatif peut être un outil efficace, mais uniquement s'il est ciblé, flexible et calibré selon le marché.

Cibler les secteurs

Sites stratégiques et secteurs de redéveloppement.

Secteurs où la densité additionnelle génère une plus-value foncière suffisante pour absorber une contrepartie.

Offrir des avantages concrets

Densité additionnelle réellement attractive.

Réduction des délais et prévisibilité réglementaire.

Contreparties simples

Applicables uniquement à la densité additionnelle.

Contribution raisonnable et ajustable.

Possibilité de contributions en argent ou en nature.

Combiner le ZI avec d'autres leviers

Révision des normes de stationnement.

PPCMOI ciblé pour les projets d'exception.

Utilisation stratégique des revenus fiscaux générés par la densification.

La proposition de mise en œuvre



Ce que nous avons entendu

Promoteurs et partenaires économiques	Citoyens Partenaires du milieu	Ville
Ils recherchent: • de la prévisibilité et simplicité. • une efficacité de réalisation dans la production de logements. • des outils adaptés au marché. • de la rentabilité (effet neutre sur la contribution). • le réinvestissement des revenus pour améliorer les milieux de vie. • l'inspiration des meilleurs modèles existants.	Oui à la densification, à condition qu'elle: • soit bien intégrée au milieu existant. • engendre des bénéfices concrets pour le milieu. • améliore l'abordabilité.	Elle cherche: • la réalisation de logements hors marché selon ses cibles. • des milieux de vie complets et des équipements collectifs. • la cohérence de développement de son territoire. • une saine gestion financière.

Principes

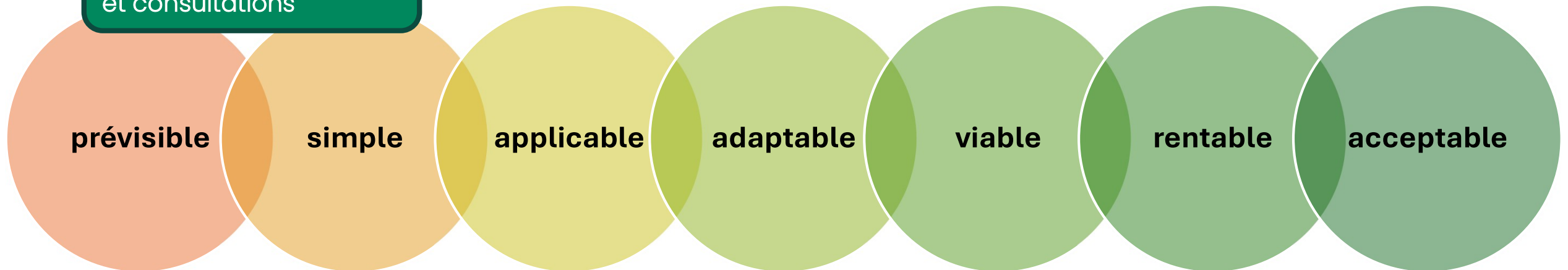
Le futur règlement doit :

- ✓ favoriser les logements
- ✓ demeurer viable
- ✓ être prévisible
- ✓ être simple
- ✓ soutenir les PPU

Le futur règlement ne doit pas:

- ✗ Freiner la réalisation de logements
- ✗ Déplacer les investissements ailleurs
- ✗ Multiplier les négociations (lourdeur et incertitude)
- ✗ Devenir une taxe sur la densité
- ✗ Compromettre les objectifs des PPU

Ces principes ressortent
de toutes les discussions
et consultations



Proposition du ZI à Gatineau

4 objectifs

Établir des orientations municipales de croissance claires

assurer l'offre de services et les infrastructures municipales aux citoyens et aux promoteurs

Offrir des avantages clairs et prévisibles aux promoteurs

établir des processus concrets et rapides sans approbation référendaire pour les deux premiers paliers

Limitier les coûts et risques de développement

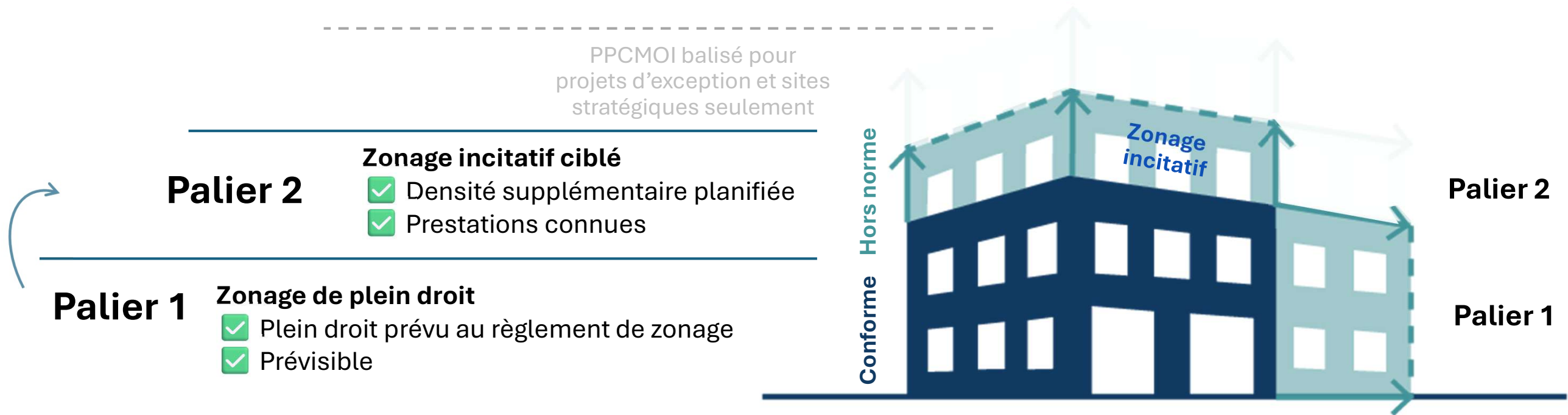
établir des montants réfléchis pour les prestations, tout en préservant la viabilité financière des projets

Générer des bénéfices pour la collectivité

créer des logements qui pérennisent l'abordabilité et qui varient l'offre pour les ménages

Le ZI en contexte gatinois

2 paliers d'évaluation



Le rôle du PPCMOI

*Le ZI gère la densification.
Le PPCMOI gère l'exception.*

Articulation entre ZI et PPCMOI

Pourquoi conserver un PPCMOI au centre-ville si nous mettons en place un zonage incitatif?

- Le **ZI** devient **l'outil normal** d'accès à la densité bonifiée prédéterminée; capte la valeur de façon standardisée.
- Le **PPCMOI** redevient **un outil exceptionnel** pour les sites stratégiques ou les projets signature.
- Au-delà du palier 2 (ZI), on cherche à évaluer le mérite urbanistique du projet :
 - Qualité architecturale et intégration urbaine exemplaires.
 - Bénéfices collectifs qualitatifs (sans formule financière, discrétionnaire).
 - Consultation citoyenne requise (susceptible d'approbation référendaire).



Le PPCMOI ne doit plus être perçu comme un outil de densification ou pour contourner le PPU.



Le PPCMOI doit être présenté comme un outil d'excellence urbaine et de gestion de l'exception prévu au PPU.

Le ZI au centre-ville

Distribution de la hauteur

4 principes :

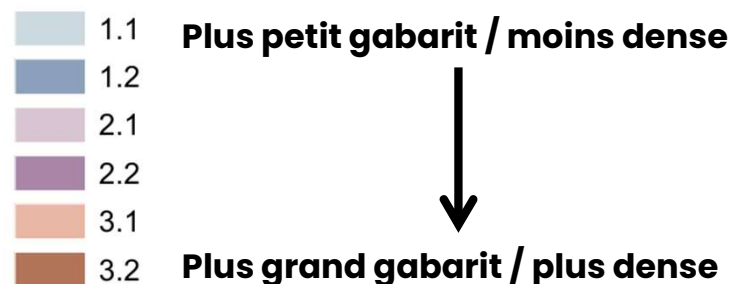
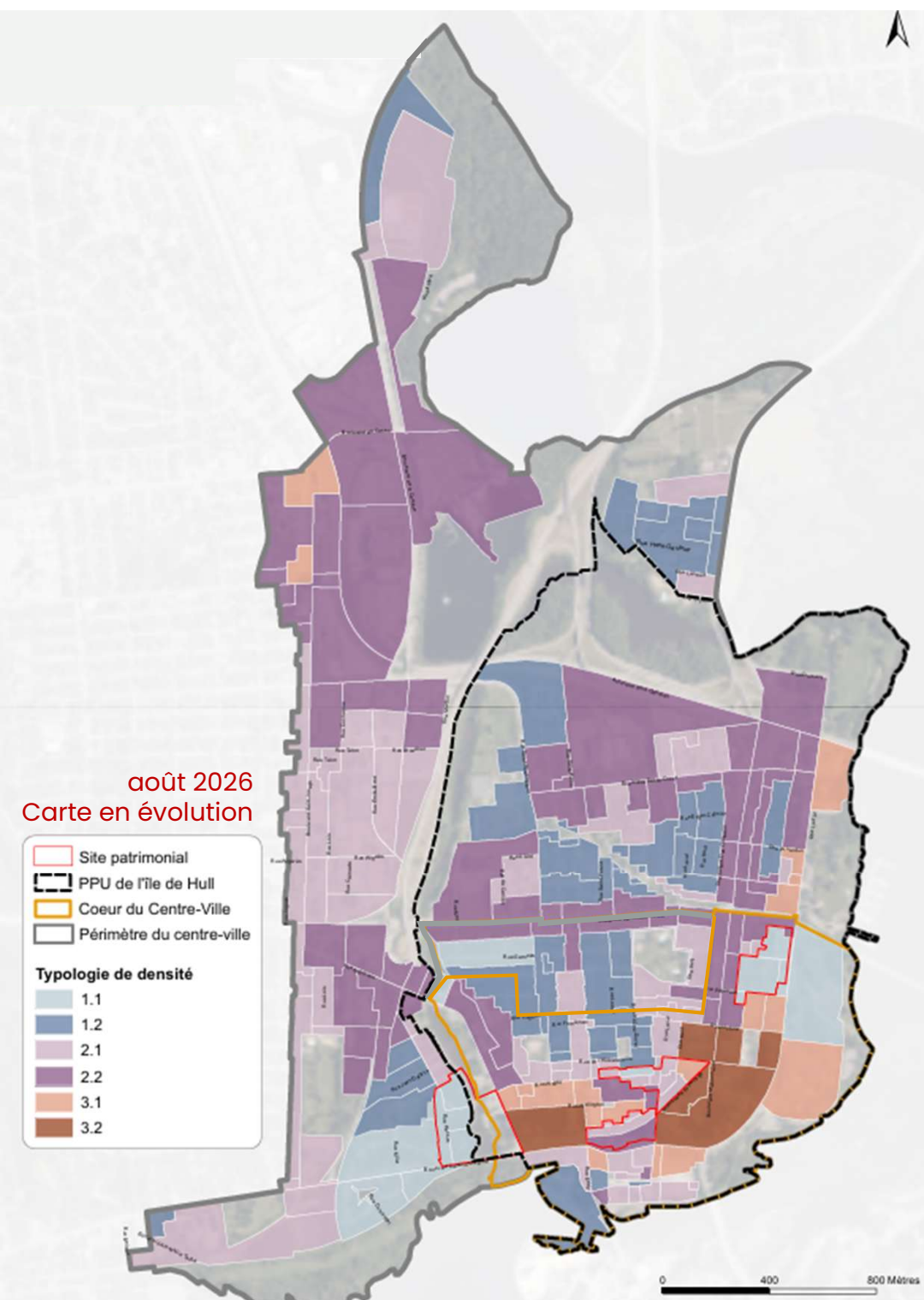
1. Concentrer les plus grandes hauteurs **au cœur du centre-ville** afin d'en soutenir la vitalité.
2. Marquer **les portes d'entrée** au centre-ville et structurer les grands axes urbains.
3. Protéger et mettre en valeur **les secteurs patrimoniaux**.
4. Assurer **une transition** entre les secteurs pour éviter une rupture d'échelle.

Le ZI est proposé là où :

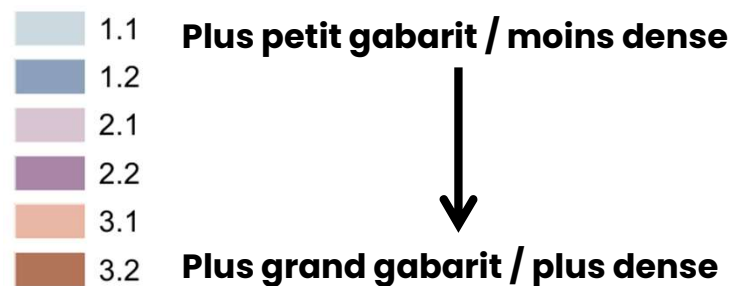
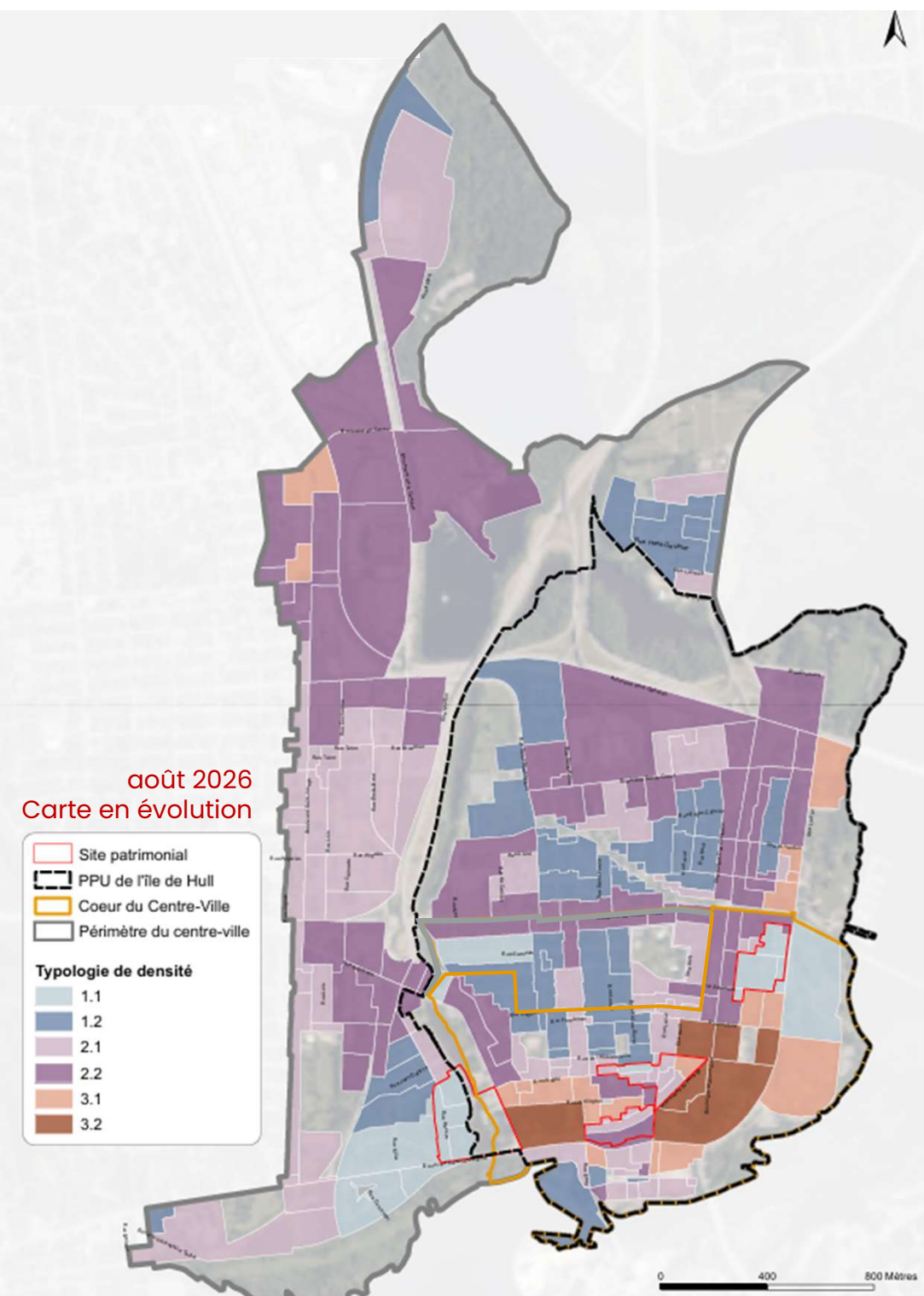
- ✓ la croissance est souhaitée au centre-ville.
- ✓ les infrastructures peuvent soutenir davantage de densité.
- ✓ une valeur additionnelle réelle peut être créée.
- ✓ un bénéfice collectif est recherché.
- ✓ la forme urbaine permet une densification cohérente.

Le zonage incitatif ne vise pas à créer de nouveaux secteurs de densification.

Il vise à mieux encadrer et faire contribuer les secteurs où la densification est déjà prévue.



Typologie	CARACTÉRISTIQUES ET OBJECTIFS (GLOBAL)
1.1	Préserver l'homogénéité des ensembles patrimoniaux en privilégiant des interventions respectueuses du cadre bâti, du paysage et du caractère historique du secteur.
1.2	Consolider les quartiers résidentiels par une densification douce, intégrée au tissu existant et compatible avec l'échelle du voisinage.
2.1	Renforcer les axes commerciaux d'ambiance en favorisant une mixité d'usages, une animation de rue et un cadre bâti soutenant la vitalité commerciale et la proximité des parcs.
2.2	Structurer les principaux axes structurants et à haut niveau de services en y concentrant le développement urbain mixte, afin de tirer parti de leur accessibilité et de leur niveau de desserte.
3.1	Dans le cœur : Assurer une transition graduelle des hauteurs et des gabarits entre les plus grandes hauteurs du centre-ville (typo 3.2) et les secteurs adjacents, notamment vers les quartiers résidentiels et vers les berges de la rivière. À l'extérieur du cœur : Concentrer le développement sur des sites stratégiques ponctuels , notamment aux intersections clés et où des projets sont en cours.
3.2	Concentrer les plus fortes intensités urbaines au cœur du centre-ville, dans les secteurs où une hauteur et une densité significatives sont déjà présentes ou souhaitées.

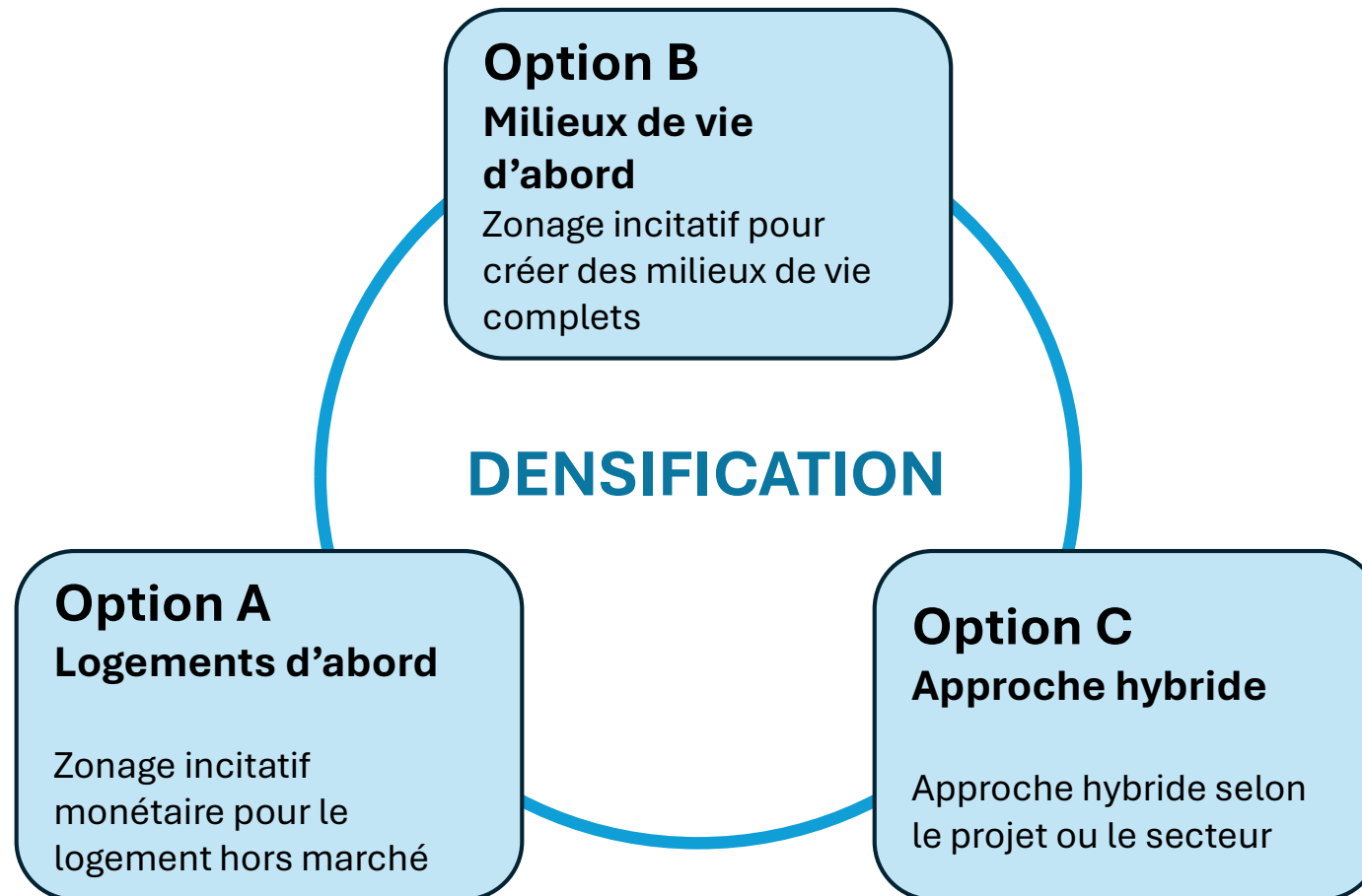


En évolution

Typologie	1.1	1.2	2.1	2.2	3.1	3.2
Densité nette min. (logement/hectare)	30	60	80	150	200	300
	Hauteur en étages générale (maximum)					
Projet conforme (hauteur médiane aux grilles de zonage)	zonage actuel (±3)	zonage actuel (±3)	zonage actuel (±3-6)	zonage actuel (±6-10)	zonage actuel (±10-12)	zonage actuel (±25)
Projet en zonage incitatif (ZI)	-	-	6	10	20	35
Projet d'exception (PPCMOI)	-	-	-	-	30	45

Quelles prestations ?

3 options



Sommaire des prestations

Option A – Logement ZI monétaire ou en nature	Option B – Milieux de vie ZI en nature	Option C – Hybride selon les secteurs
• Très prévisible et simple à administrer. • La prestation en argent permettrait de renflouer le fonds de logements à Gatineau. • Acceptabilité moyenne puisque les bénéfices sont moins visibles localement.	• Très acceptable socialement puisque les bénéfices sont visibles. • Contribue à la réalisation des projets prévus aux plans d'action des PPU.	• Bon compromis entre prévisibilité et flexibilité. • Permet d'adapter les contributions aux besoins des secteurs. • Correspond bien aux recommandations de flexibilité et d'adaptation de l'étude.
Vigilance		
• Charge additionnelle sur les projets. • Le succès de l'outil dépend de l'équilibre entre la contribution et la valeur obtenue. • Les bénéfices sont moins visibles localement au centre-ville.	• Évaluation complexe des contributions. • Négociation projet par projet. • Prioriser les projets à réaliser. • Les projets deviennent locaux au centre-ville ou dans le Vieux-Aylmer seulement.	• Encadrement réglementaire plus complexe. • Gestion administrative plus complexe. • Baisse du niveau de prévisibilité.

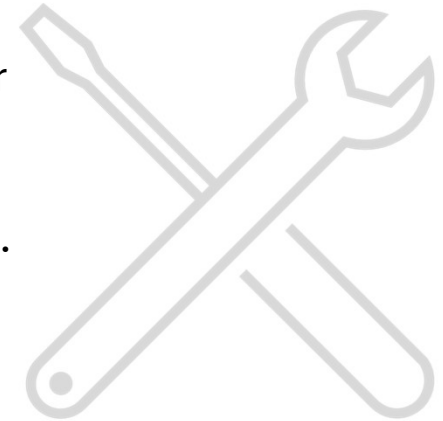


Outils complémentaires

Pour encadrer la densité et la hauteur

La Ville prévoit étudier ou mettre en place ces outils :

1. Dans le cadre du PPU île de Hull :
 - Modifier quelques zones au centre-ville pour ajuster les hauteurs en plein droit (régler les incohérences).
 - Ajouter des coefficients d'occupation du sol (COS) pour certaines zones.
 - Ajuster le règlement de PPCMOI pour l'adapter aux projets d'exception au centre-ville.
2. Retirer les minimums des stationnements au règlement de zonage en 2027.
3. Renouveler pour 2027 le programme de subvention pour la construction domiciliaire au centre-ville (sous réserve de l'adoption du conseil).
4. Prévoit étudier la mise en place du zonage différencié* d'ici 2029.

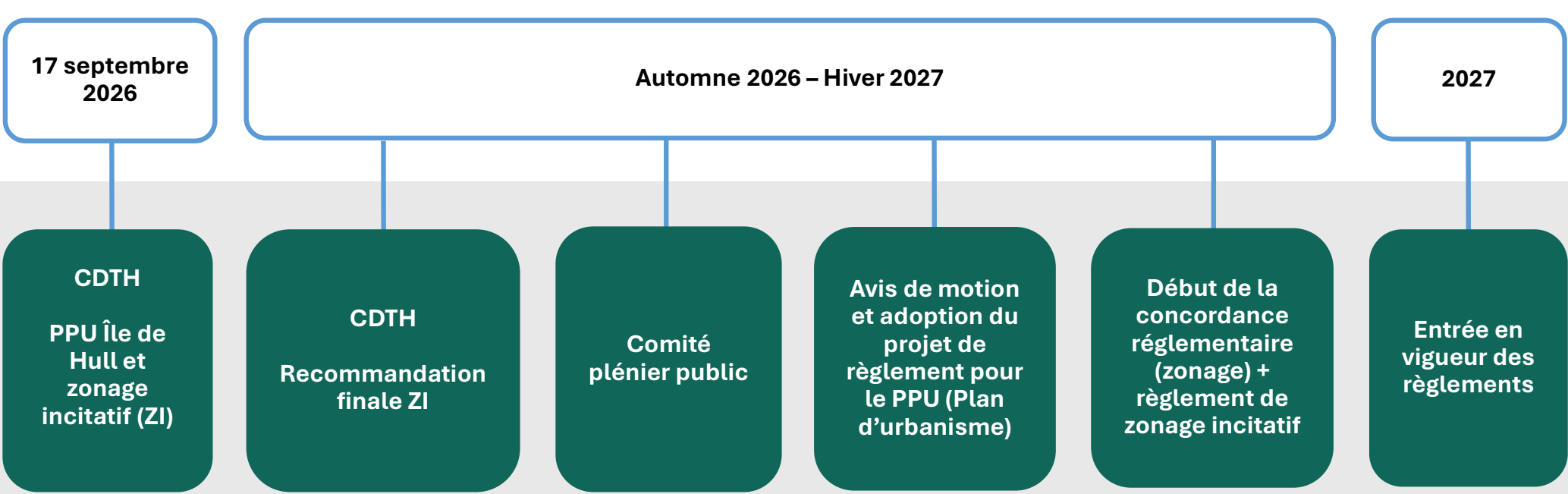


* Le zonage différencié est un outil d'urbanisme au Québec qui permet aux municipalités d'appliquer des normes de remplacement pour favoriser spécifiquement la construction de logements sociaux ou abordables.

Prochaines étapes



Dates clés



Recommandation



Recommandation

Considérant que :

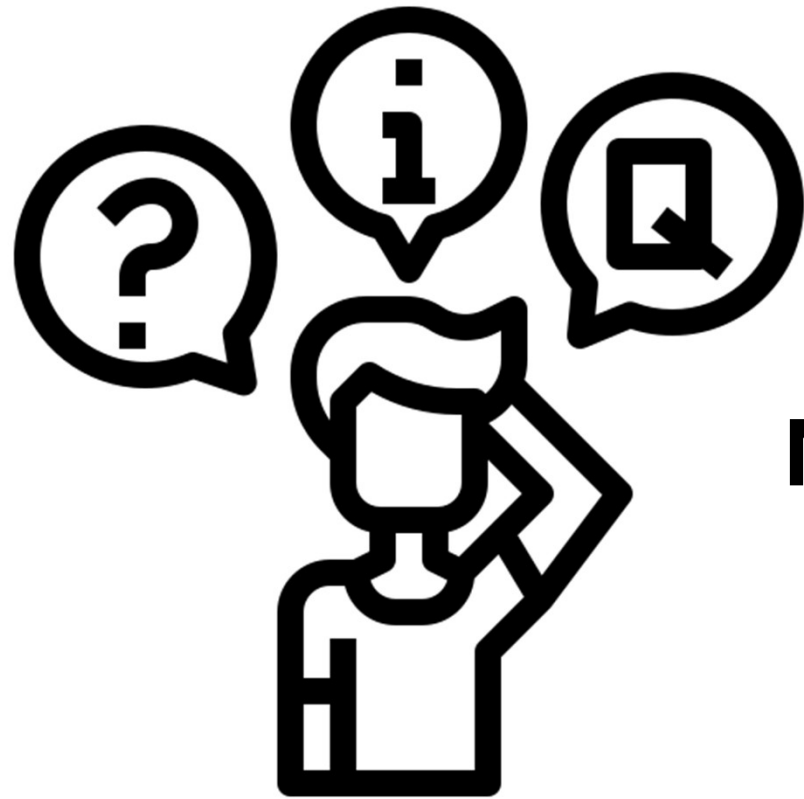
- le PPU de l'Île de Hull identifie des secteurs où une densification ciblée est souhaitée afin de soutenir la vitalité urbaine, l'offre de logements et la création de milieux de vie complets;
- les consultations réalisées auprès des citoyens et des partenaires démontrent un intérêt pour la densification lorsqu'elle est bien encadrée, prévisible et accompagnée de bénéfices collectifs tangibles;
- l'étude de viabilité économique conclut que le zonage incitatif peut constituer un levier pertinent à Gatineau à condition qu'il soit ciblé, flexible et adapté à la réalité du marché.

Recommandation :

La Commission du développement du territoire et de l'habitation (CDTH), lors de sa séance ordinaire du 17 septembre 2026, recommande au conseil municipal de :

- Mandater le Service de l'urbanisme et du développement durable afin de poursuivre les travaux et de décliner les orientations relatives au zonage incitatif selon une approche se déployant en deux paliers d'évaluation, soit le zonage de plein droit et le zonage incitatif ciblé, tout en privilégiant le recours au PPCMOI pour les projets d'exception et les sites stratégiques nécessitant une analyse particulière, et de soumettre une recommandation finale à la CDTH pour son cheminement auprès des instances décisionnelles de la Ville.

Questions et discussion



Merci