

5 juin 2025

**GATINEAU**  
**POUR**  
**LA**  
**VIE**



## Plan particulier d'urbanisme du Vieux-Aylmer

Objectif de la présentation: Recommandation

Service de l'urbanisme et du  
développement durable

---

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



# Atelier Urbain

Catalyseur collectif



**L'Atelier Urbain est une firme d'aménagement, d'urbanisme et de design urbain qui se démarque par son approche novatrice.**

**Le nom de l'entreprise évoque l'espace d'échange de savoirs, de collaboration et de conception intégrée qui la caractérise.**

# Objectif de la présentation

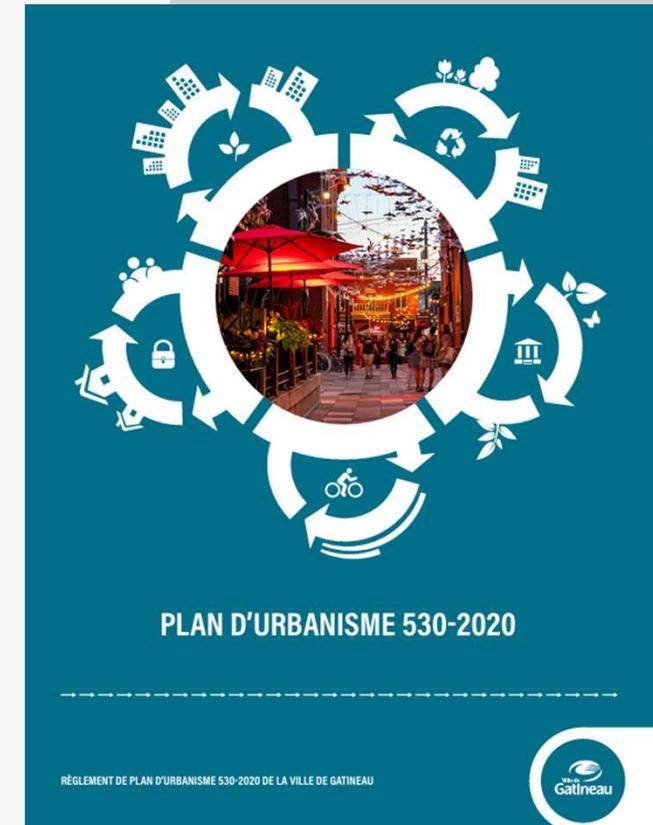


- Partager l'état d'avancement du PPU.
- Obtenir les commentaires de la CDTH sur certaines actions et moyens de mise en œuvre à privilégier.

# Mise en contexte

## Historique

- Pour assurer un leadership concernant la mise en valeur et le développement de certaines parties du territoire, le nouveau Plan d'urbanisme (2020) identifie un PPU pour le Vieux-Aylmer.
- Présentation à la CDTH à 4 reprises entre 2020 et 2023 (mandat, diagnostic, démarrage).
- Présentation à la CDTH le 12 décembre 2024 (vision et orientations).



# Mise en contexte

## Pourquoi nous sommes ici

- Faire un compte-rendu de la démarche globale et des consultations.
- Présenter les objectifs bonifiés et les moyens de mise en œuvre proposés pour les atteindre.
- Obtenir une recommandation en appui aux objectifs et moyens de mise en œuvre proposés afin de finaliser le PPU.



# Démarche de consultation

Diagnostic déjà réalisé



MARCHE  
EXPLORATOIRE



PLATEFORME  
EN LIGNE  
INTERACTIVE



SOIRÉE  
« PORTES  
OUVERTES »

Nous  
sommes ici !



# Plan de la présentation

01

Démarche  
participative

04

Stratégie  
réglementaire

02

Vision et  
concept

05

Échéancier

03

Moyens de mise  
en œuvre

06

Recommandation

# Démarche participative



**GATINEAU**

# Rencontres ciblées et consultation

*Rappel consultation 1: Atelier de vision – 18 septembre 2024 (48 participants)*

## 5 rencontres ciblées : 58 participants

- Commission jeunesse – 15 mars 2025 (20 participants)
- Commission des aînés – 27 mars 2025 (11 participants)
- Promoteurs du 195, rue Principale et 203, chemin d'Aylmer – 4 avril 2025 (3 participants)
- Promoteurs de Place Lavigne/Galeries d'Aylmer – 7 avril 2025 (5 participants)
- Commerçants du secteur d'Aylmer – 9 avril 2025 (19 participants)



# Faits saillants – consultation en ligne

**Redéveloppement des centres commerciaux :** 82% favorable

**Forme urbaine du redéveloppement :**

- Centre commercial extérieur réinterprétant une rue commerciale traditionnelle (45%)
- Redéveloppement en hauteur autour d'un espace public (39%)

**Espaces publics :**

- Nouvel espace public offrant une diversité d'aménagements adaptés à différents usages et besoins (66%)
- Aménagement de quelques espaces publics et parcs de moyenne taille avec différentes fonctions (58%)

**Secteur historique :**

- Permettre la construction d'immeubles multilogement de faible hauteur à certains endroits (57%)
- Caractéristiques patrimoniales importantes : matériaux (68%), ouvertures (44%), hauteur (43%)
- Réduction du stationnement sur rue dans les rues locales du secteur historique (41% très favorable)

**Verdissement :** arbres à grand déploiement le long des rues (71%), préserver les arbres matures lors de nouvelles constructions (83%), pratiques de construction durable (89% favorable)

Consultation en ligne – 14 au 30 mars 2025  
(184 participants)

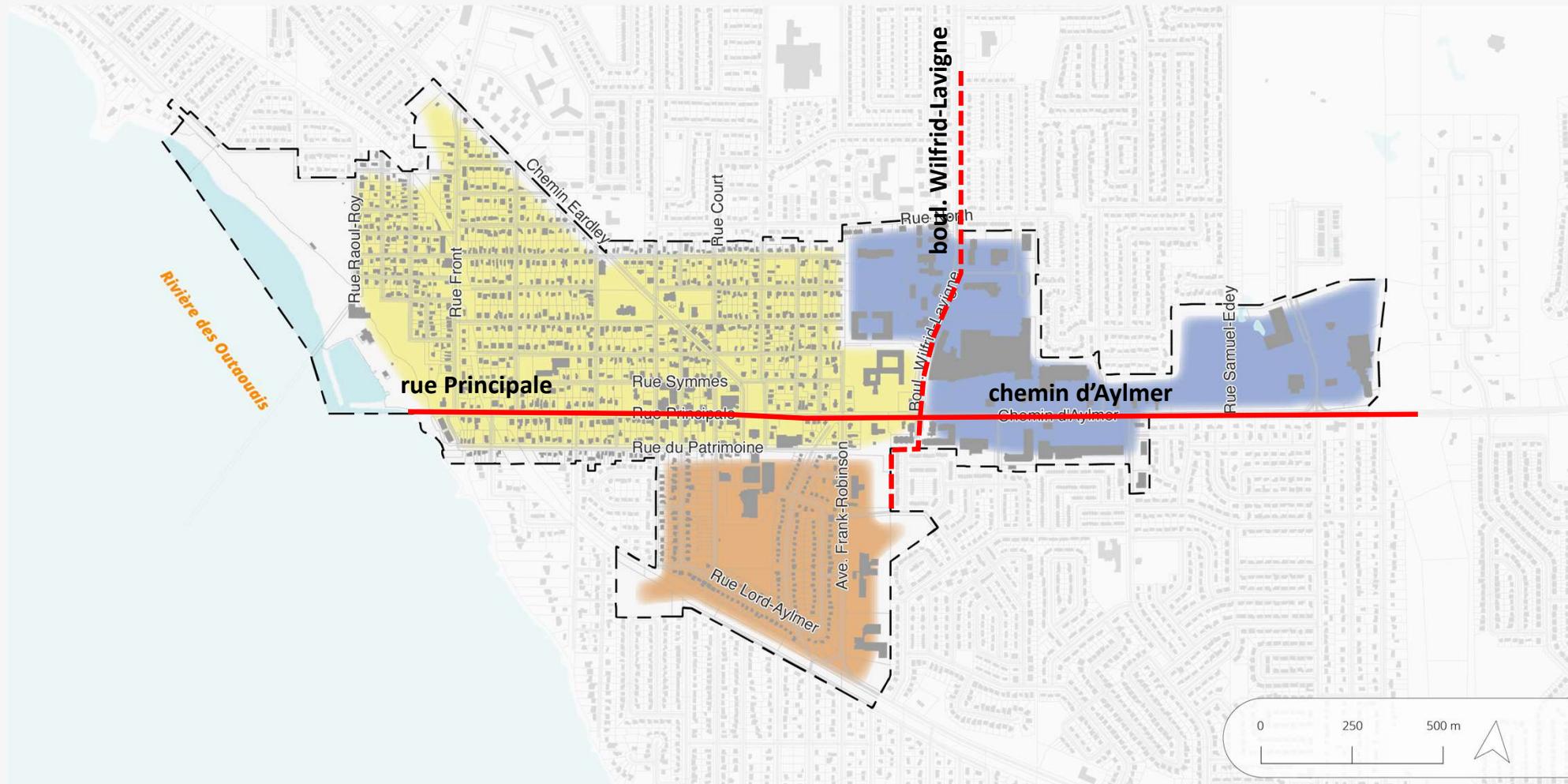
Forte représentation des 36-45 ans (35%)  
Résidents du quartier: 89%

# Vision et concept



**GATINEAU**

# Territoire de planification



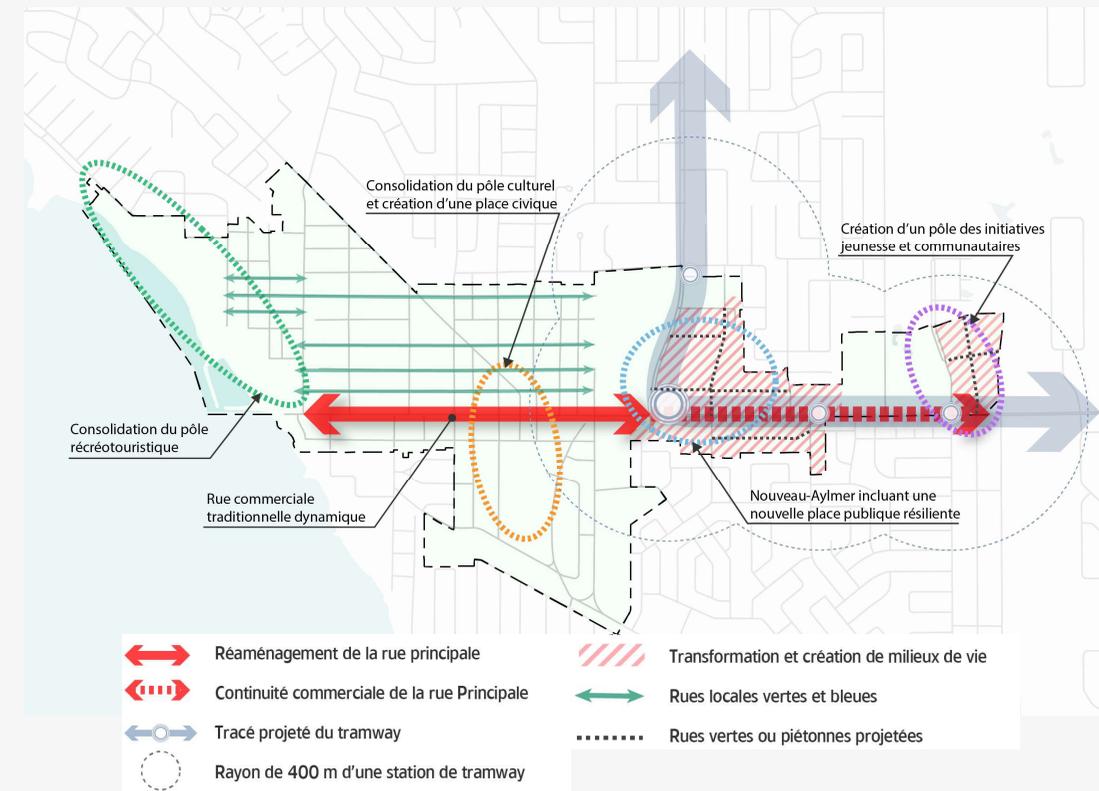
## LÉGENDE

-  Aydelu
-  Commercial
-  Historique

# Énoncé de vision

En 2041, le Vieux-Aylmer profite d'une forte synergie entre sa riche histoire à l'ouest et une urbanité renouvelée à l'est.

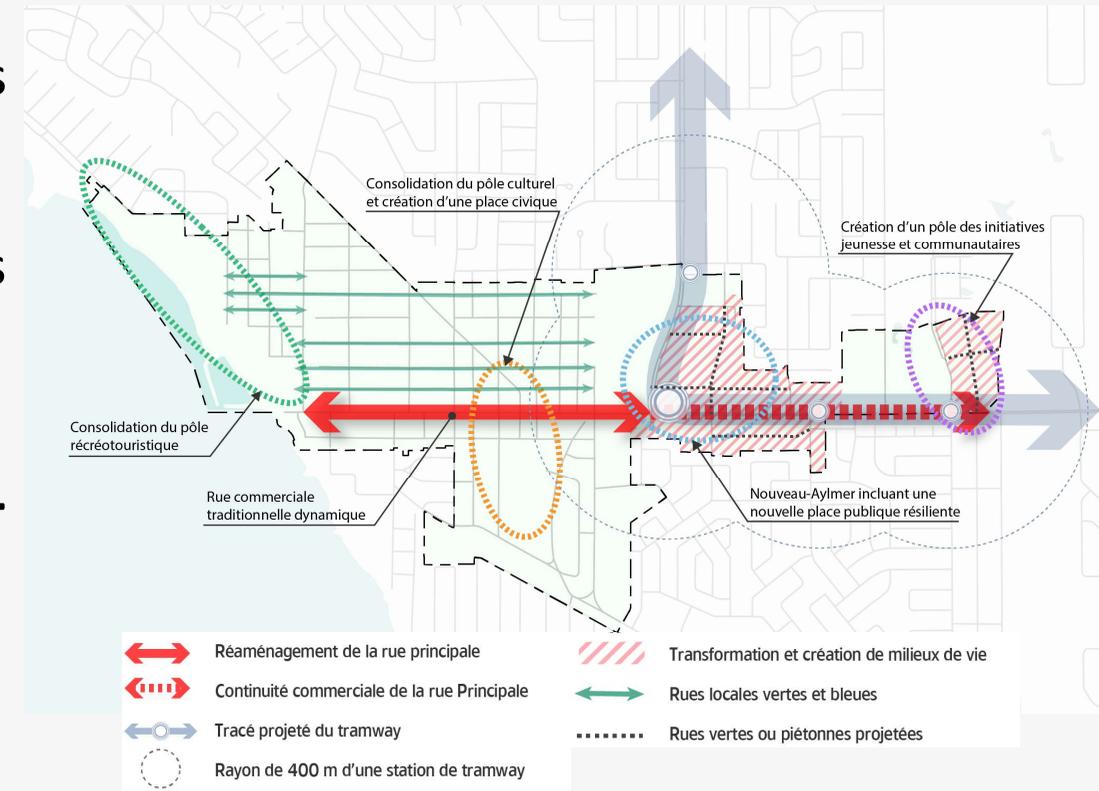
L'ouest du Vieux-Aylmer a su exploiter son charme tout en se modernisant et en offrant une expérience piétonne exceptionnelle. Secteur riche d'un patrimoine architectural et paysager diversifié et de grande qualité, les interventions créent un dialogue architectural entre l'histoire et le présent. Dans ce milieu de vie complet, résidents et visiteurs profitent de la plage, des événements culturels et d'une panoplie de commerces et services, participant à l'animation du quartier été comme hiver. Le Vieux-Aylmer s'impose comme une destination incontournable dans l'écosystème récréotouristique de Gatineau-Ottawa.



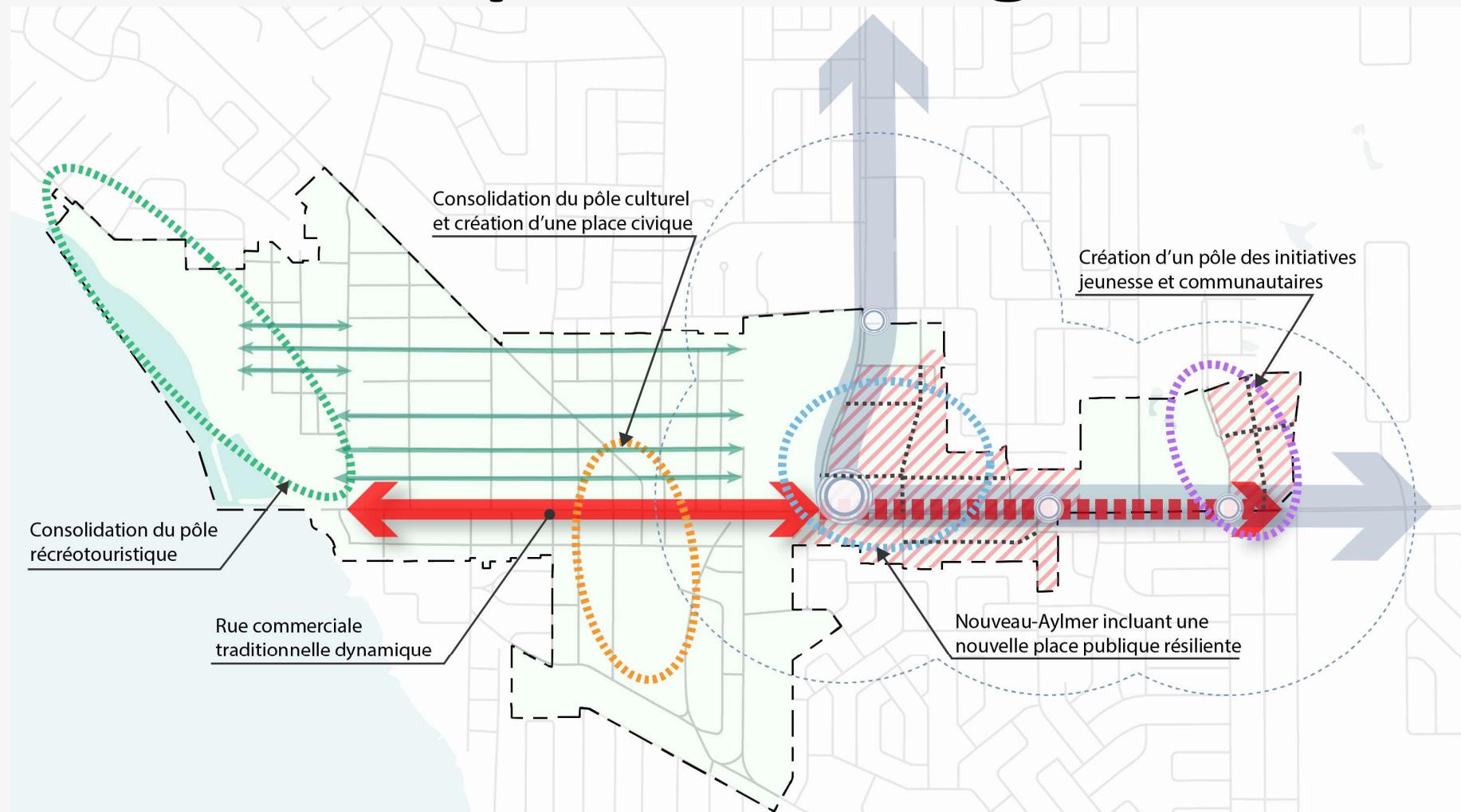
# Énoncé de vision

À l'est, un nouveau quartier de grande ampleur et articulé autour du tramway a vu le jour. Inspiré des qualités urbaines du secteur historique, ce nouveau pôle d'urbanité intègre les meilleures pratiques d'aménagement d'aires *TOD*. L'attention particulière accordée à l'aménagement d'espaces conviviaux en fait un lieu où la vie de proximité s'épanouit.

**Ensemble, la synergie des deux secteurs participe à l'effervescence et à l'attrait de l'ensemble du Vieux-Aylmer tant comme milieux de vie que comme destination régionale.**



# Plan concept d'aménagement



- ↔ Réaménagement de la rue principale
- ↔ Continuité commerciale de la rue Principale
- ◉ Tracé projeté du tramway
- Rayon de 400 m d'une station de tramway
- ▨ Transformation et création de milieux de vie
- ↔ Rues locales vertes et bleues
- ⋯ Rues vertes ou piétonnes projetées

# Moyens de mise en œuvre



**GATINEAU**

# Orientations d'aménagement

1

**Intensité et authenticité: une requalification à l'est renforçant la vocation de destination récréotouristique et culturelle de premier choix**

3

**Entre transformation et consolidation: l'émergence d'un pôle moderne et compact supportant l'identité patrimoniale et paysagère du secteur historique**

2

**Une mobilité durable au service de l'urbanité<sup>1</sup>**

4

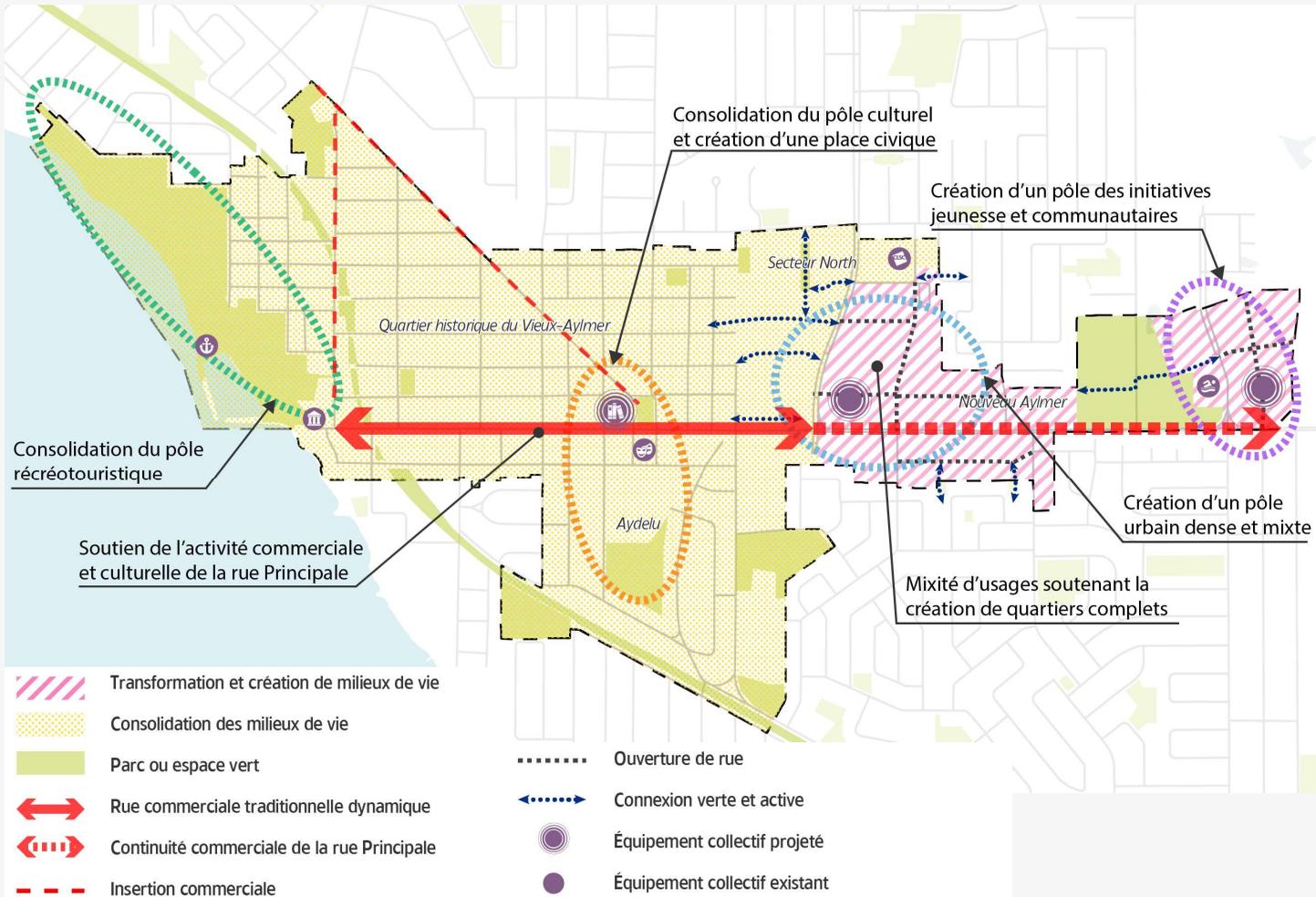
**Une qualité environnementale et une résilience améliorée**

1- Caractère de ce qui fait une ville, à l'opposé de la ruralité et la suburbanité. Cela fait référence à un milieu rassemblant plusieurs qualités, dont la proximité, la marchabilité, la mixité et la densité.

# Orientation d'aménagement

1

## Intensité et authenticité: une requalification à l'est renforçant la vocation de destination récréotouristique et culturelle de premier choix



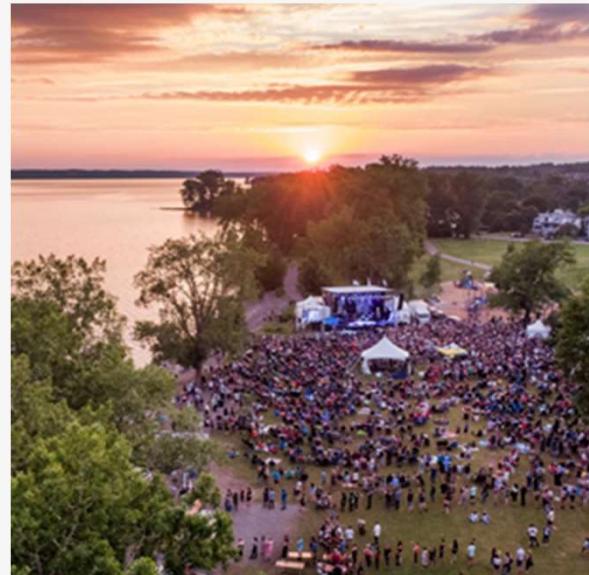
### Objectifs:

1. Consolider la vocation récréotouristique du secteur historique.
2. Soutenir le rayonnement du caractère culturel et événementiel du secteur historique à l'échelle de la Ville de Gatineau.
3. Créer un pôle urbain dense et mixte à l'est du boulevard Wilfrid-Lavigne, contribuant à supporter les vocations du secteur historique.
4. Assurer une mixité de commerces, services et équipements soutenant la création de quartiers complets.

## Orientation d'aménagement

- 1 **Intensité et authenticité: une requalification à l'est renforçant la vocation de destination récréotouristique et culturelle de premier choix**

# Projet collectif structurant: La consolidation du pôle récréotouristique



- Ouvrir le parc et améliorer son accessibilité en prolongeant les infrastructures piétonnes de la rue Principale vers le parc.
- Redonner l'espace riverain à la communauté en y créant une véritable promenade riveraine dotée de mobilier urbain et d'éclairage public.
- Accroître la présence de la nature en végétalisant les aires de stationnement afin d'y réduire les îlots de chaleur.

## Orientation d'aménagement

- 1 **Intensité et authenticité: une requalification à l'est renforçant la vocation de destination récréotouristique et culturelle de premier choix**

# Projet collectif structurant: Création d'une place culturelle



- Relier le parc Commémoratif, la bibliothèque Lucy-Farris et le Cabaret La Basoche par un grand un parvis accessible aux piétons.
- Reconfigurer l'intersection et les rues Park et Broad pour adapter la circulation entre les institutions.

## Orientation d'aménagement

- 1 **Intensité et authenticité: une requalification à l'est renforçant la vocation de destination récréotouristique et culturelle de premier choix**

# Projet collectif structurant: Création d'un pôle de la relève



- Un endroit pour flâner, été comme hiver (réf. Place Laval).
- Un tiers-lieu intérieur regroupant plusieurs activités (ex. projections de film, alimentation, « safe space », spectacles, boîte de nuit pour ados, fablab, etc.).
- Un lieu avec de la couleur et de l'inattendu: mémorable pour le sentiment d'appartenance.

## Orientation d'aménagement

### 1 Intensité et authenticité: une requalification à l'est renforçant la vocation de destination récréotouristique et culturelle de premier choix



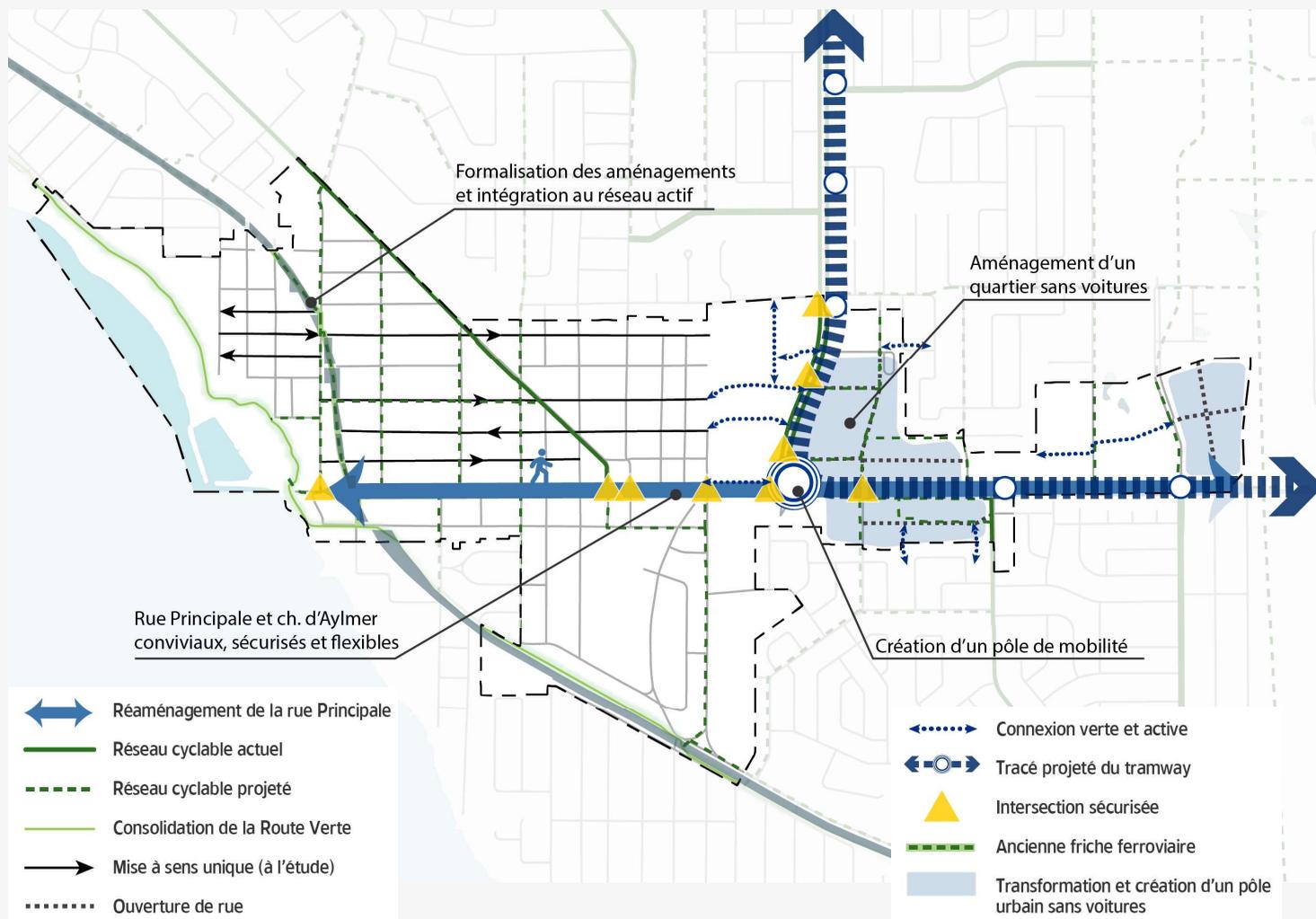
#### PRINCIPAUX MOYENS DE MISE EN ŒUVRE :

1. Développer une stratégie d'image de marque et de marketing territorial, en collaboration avec les designers locaux.
2. Élaborer une étude sur les besoins en équipements collectifs et publics.
3. Étudier la possibilité de développer une stratégie d'acquisition afin d'assurer la présence d'une offre en équipements collectifs et services.
4. Modifier le règlement de zonage afin d'assurer une continuité commerciale adaptée le long des axes stratégiques.

## 2

## Orientation d'aménagement

### Une mobilité durable au service de l'urbanité



### Objectifs:

1. Accroître la sécurité et la convivialité des déplacements actifs pour tous, notamment sur les rues collectrices (ex. chemin Eardley) et les artères (ex. chemin d'Aylmer).
2. Renforcer le rôle de rue commerciale traditionnelle de la rue Principale en y augmentant et en y agrémentant l'espace destiné aux piétons.
3. Accroître la perméabilité de la trame de rue.
4. Favoriser l'émergence de « quartiers sans voiture » à proximité des stations de tramway.
5. Rééquilibrer l'aménagement des rues locales afin, notamment, de gérer les enjeux de stationnement sur rue.

2

Orientation d'aménagement

Une mobilité durable au service de l'urbanité

Projet collectif structurant:

# Réaménagement de la rue Principale



- Sécuriser les intersections.
- Créer un aménagement plus flexible pour la piétonnisation lors d'événements.
- Bonifier l'espace accordé aux piétons et pour des terrasses.
- Verdir et ajouter du mobilier urbain « signature ».

## 2

## Orientation d'aménagement

### Une mobilité durable au service de l'urbanité

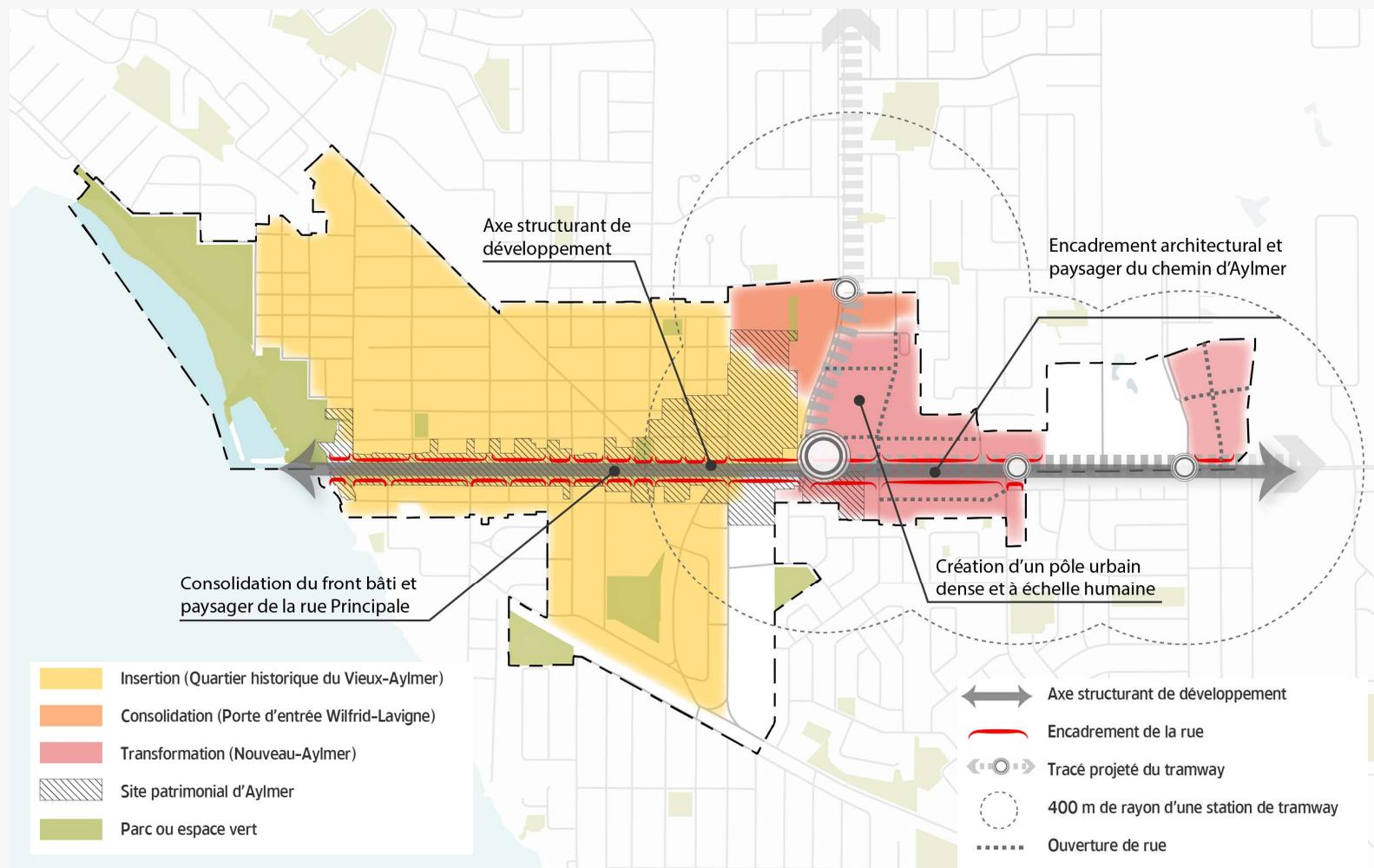


#### PRINCIPAUX MOYENS DE MISE EN ŒUVRE :

1. Créer un pôle de mobilité avec la station de tramway projetée Principale/Wilfrid-Lavigne.
2. Reconfigurer les intersections présentant des enjeux particuliers de sécurité et participant à la création de barrières artificielles.
3. Reconfiguration de rues locales à sens unique dans le secteur patrimonial afin d'accroître l'espace dédiés à d'autres modes et au verdissement.
4. En collaboration avec les partenaires régionaux, mettre en place un système de vélo-partage ou autre micromobilité.

## Orientation d'aménagement

### 3 Entre transformation et consolidation: l'émergence d'un pôle moderne et compact supportant l'identité patrimoniale et paysagère du secteur historique



#### Objectifs:

1. Accroître considérablement l'offre en logement (principes *TOD*) près des futures stations du tramway [...] sans perturber l'identité du secteur historique.
2. Générer une excellence en matière de design urbain [...]
3. Favoriser la densification douce sur les terrains sous-utilisés du quartier historique en respectant les caractéristiques architecturales patrimoniales.
4. Réviser l'encadrement des projets d'intensification dans le secteur historique et assurer une intégration mettant en valeur le paysage urbain.

## Orientation d'aménagement

- 3** Entre transformation et consolidation: l'émergence d'un pôle moderne et compact supportant l'identité patrimoniale et paysagère du secteur historique

# Projet collectif structurant: un nouveau pôle urbain – le Nouveau-Aylmer –



- Créer un nouveau quartier urbain témoin de son époque et du développement d'Aylmer et Gatineau.
- Appliquer les principes *TOD* en concentrant la croissance urbaine autour des 4 stations de tramway.
- Prolonger la trame commerciale.
- Soutenir le dynamisme de la rue Principale par la croissance de la population.
- Créer un grand espace public: la « place d'Aylmer ».

## Orientation d'aménagement

### 3 Entre transformation et consolidation: l'émergence d'un pôle moderne et compact supportant l'identité patrimoniale et paysagère du secteur historique

**Insertion harmonieuse avec le cadre bâti patrimonial**



**Requalification des grands ensembles commerciaux**



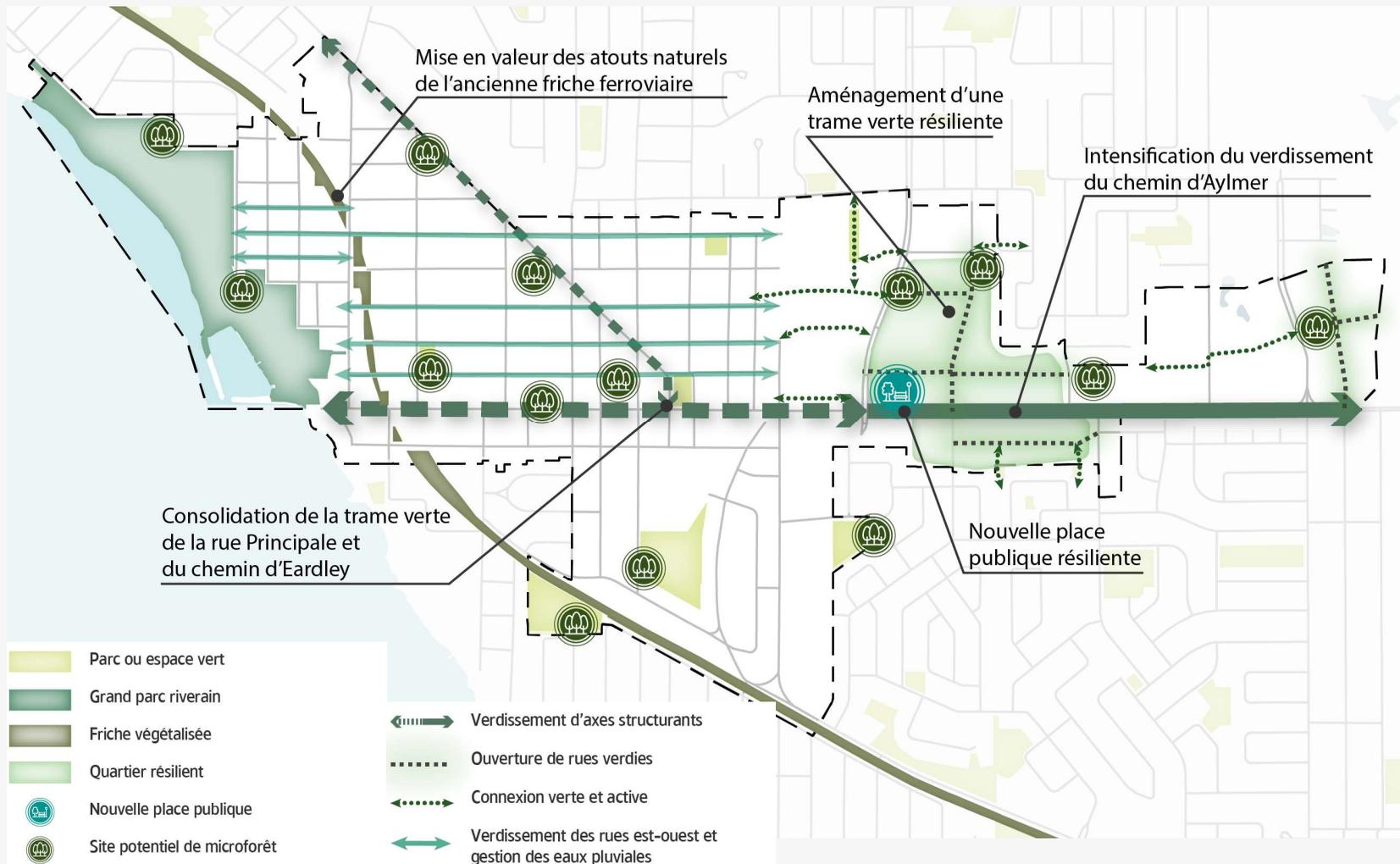
#### PRINCIPAUX MOYENS DE MISE EN ŒUVRE :

1. Créer un règlement de zonage différencié pour bonifier les hauteurs et densités permises pour les projets de logements sociaux ou abordables.
2. Créer un règlement de zonage incitatif afin d'autoriser des bâtiments de plus grande hauteur et densité en échange de contreparties.
3. Réviser les exigences relatives au stationnement automobile.
4. Adopter une politique de mise en lumière.
5. Développer une stratégie d'encadrement des projets d'art public.

## 4

## Orientation d'aménagement

## Une qualité environnementale et une résilience améliorée



## Objectifs:

1. Réaliser des aménagements de rue qui augmentent la présence de la végétation sur le domaine public et qui appliquent les pratiques de gestion naturalisée des eaux pluviales.
2. Créer de nouveaux parcs et augmenter les espaces verts, notamment dans le « Nouveau-Aylmer », dans le cadre de la requalification des centres commerciaux.
3. Hausser la qualité écologique des parcs et espaces verts existants.
4. Prévoir des exigences en matière de qualité environnementale et de résilience dans les projets privés.

4

Orientation d'aménagement

Une qualité environnementale et une résilience améliorée

## Projet collectif structurant: Parcs du Nouveau-Aylmer, dont la « Place d'Aylmer »



- Créer des nouveaux espaces verts dans le « Nouveau-Aylmer » contribuant à réduire les îlots de chaleur.
- Maximiser la canopée des arbres.
- Aménager des parcs-éponges ou places publiques résilientes.
- Trouver l'équilibre entre des espaces appropriables par la population et la recherche de bénéfices environnementaux.

## 4

## Orientation d'aménagement

### Une qualité environnementale et une résilience améliorée

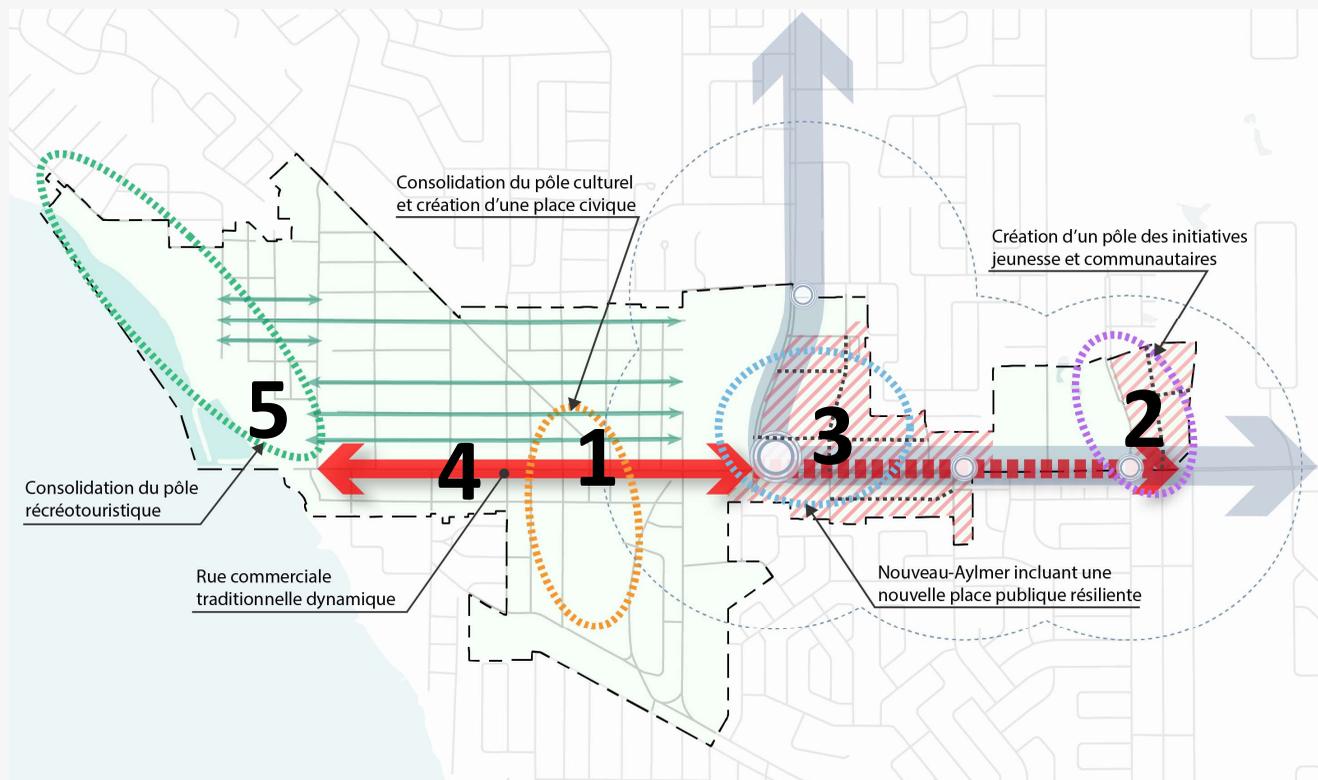


#### PRINCIPAUX MOYENS DE MISE EN ŒUVRE :

1. Identifier les terrains municipaux propices à l'accueil de micro-forêts.
2. Créer et soumettre les projets de développement à l'atteinte d'un coefficient de biotope par surface<sup>1</sup>.
3. Profiter des projets de réaménagement de rues locales pour accroître les bénéfices des aménagements en matière environnementale.

1. Cadre réglementaire favorable aux initiatives de végétalisation.

# Plan concept d'aménagement



# Stratégie réglementaire



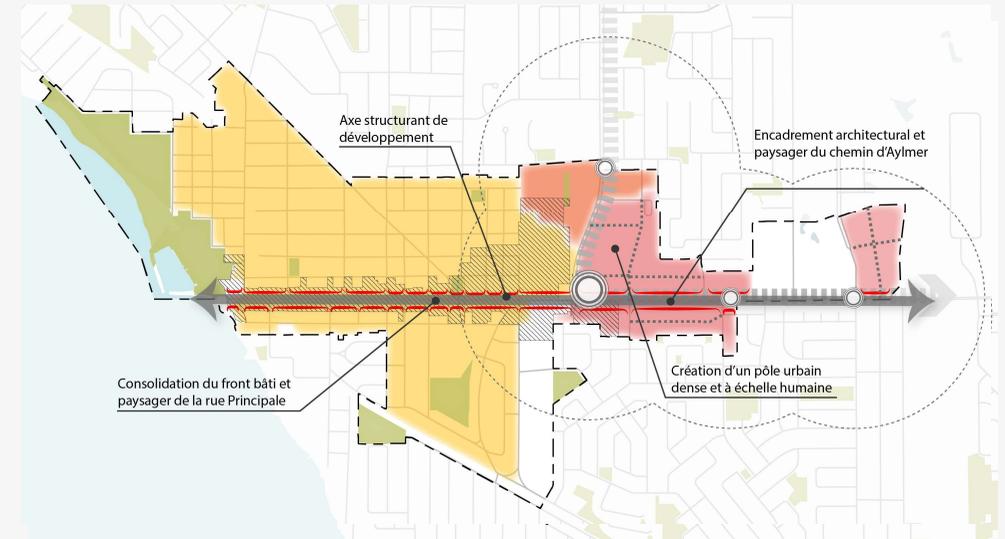
**GATINEAU**

# Un cadre réglementaire favorable à la densification

## Secteur historique

### *Intention de maintien ou consolidation*

- Favoriser le développement des «dents creuses» par des acquisitions municipales (ex. droit de préemption) et l'optimisation de la taxe des terrains vacants.
- Autoriser la densification douce: unités d'habitation accessoires (UHA), petits plexs, petits multilogements.
- Maintien et bonification du PIIA.

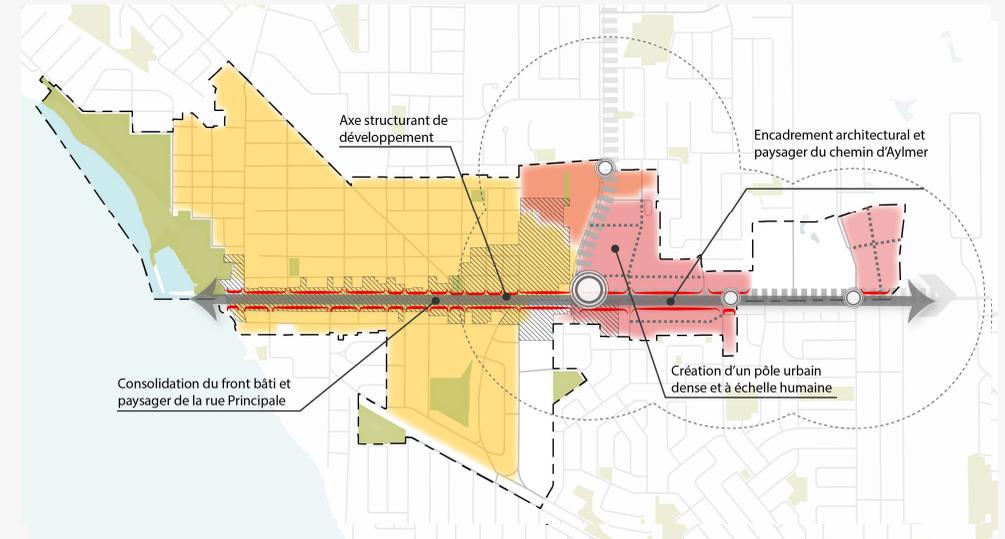


# Un cadre réglementaire favorable à la densification

## *Nouveau-Aylmer*

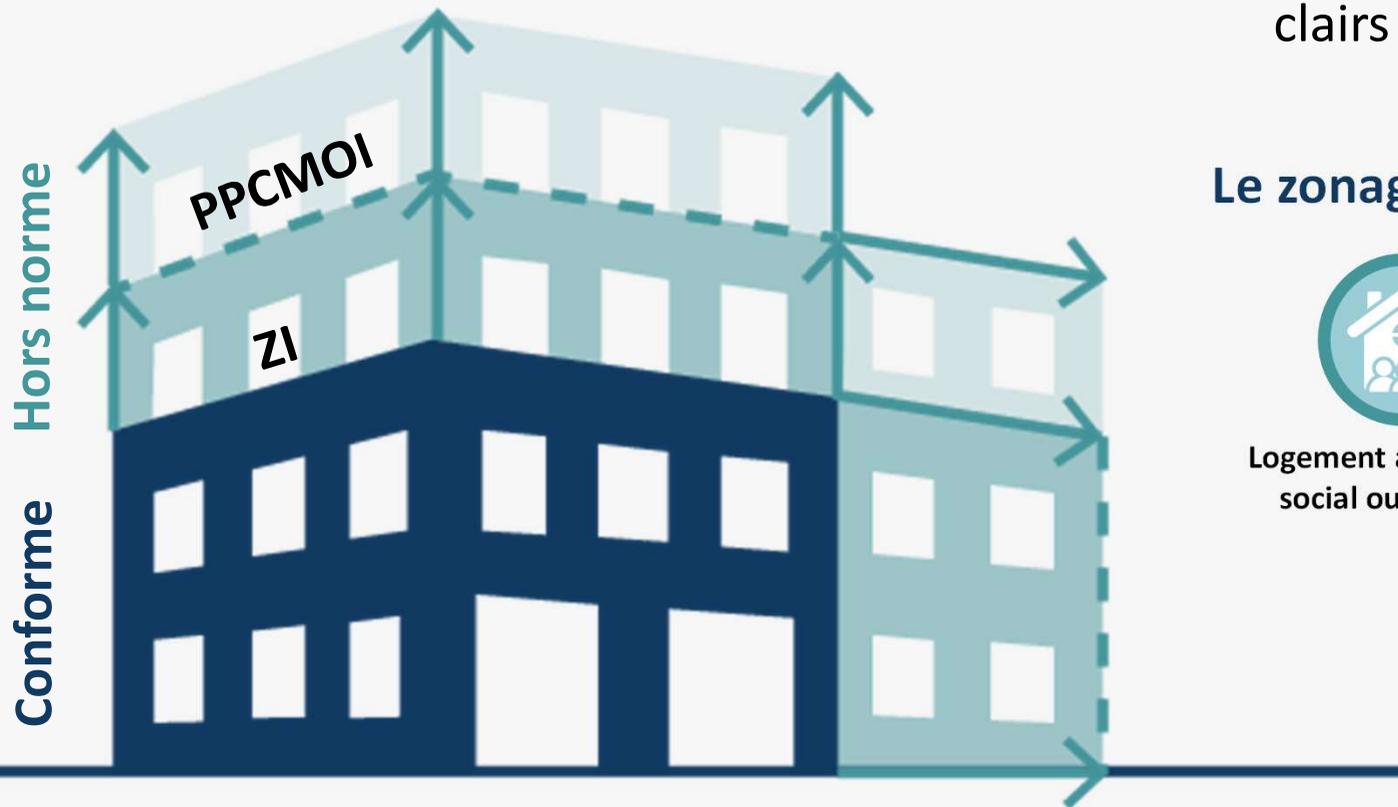
### *Intention de transformation*

- Mixité d'usages autorisée/requise.
- Encadrement urbain de la rue requis.
- 6 étages autorisés au règlement de zonage.
- Surhauteur (10-12 étages max.) autorisée par zonage incitatif afin d'exiger une contrepartie (bénéfices collectifs).
- Contribution pour fins de parcs en terrains.
- Nouveau PIIA adapté et de nouvelle génération.



# Contrôle de la densité

## Zonage incitatif et PPCMOI



Plan particulier d'urbanisme du Vieux-Aylmer

- Assouplissement des normes (ex. densité, hauteur, implantation) en échange de contreparties pour favoriser l'atteinte d'objectifs d'intérêt collectif.
- Doit être encadré par un règlement et des critères clairs pour garantir un cheminement prévisible.

### Le zonage incitatif permet:



Logement abordable,  
social ou familial



Performance  
environnementale  
du projet



Préservation/restauration  
d'un immeuble à valeur  
patrimoniale



Aménagement ou  
équipement  
d'intérêt public

### Le PPCMOI permet:



Qualité  
architecturale



Contribution à  
la mobilité  
durable



Mixité  
fonctionnelle

# Enjeux à considérer



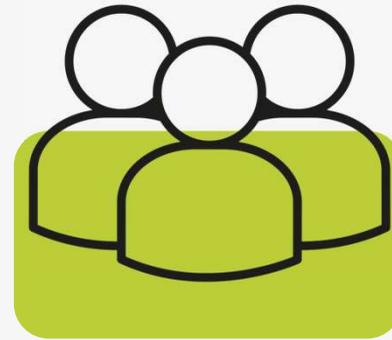
1. Projets privés nécessitant des négociations avec la Ville (PIIA, zonage incitatif, nouvelles voies et cession de terrain des espaces verts).
2. Obtenir les terrains pour les parcs, et ce, relativement en amont du redéveloppement du secteur.
3. Phasage du redéveloppement et des nouvelles voies dépendant de baux commerciaux.
4. Gestion délicate de l'interface avec les milieux habités existants.

# Résultats anticipés



## Acteurs économiques:

1. Plus de prévisibilité aux investisseurs.
2. Limite le risque de recours à l'approbation référendaire.
3. Valeur globale des propriétés augmentée.
4. Nouveaux résidents: source de résilience pour les commerçants du secteur.



## Citoyens:

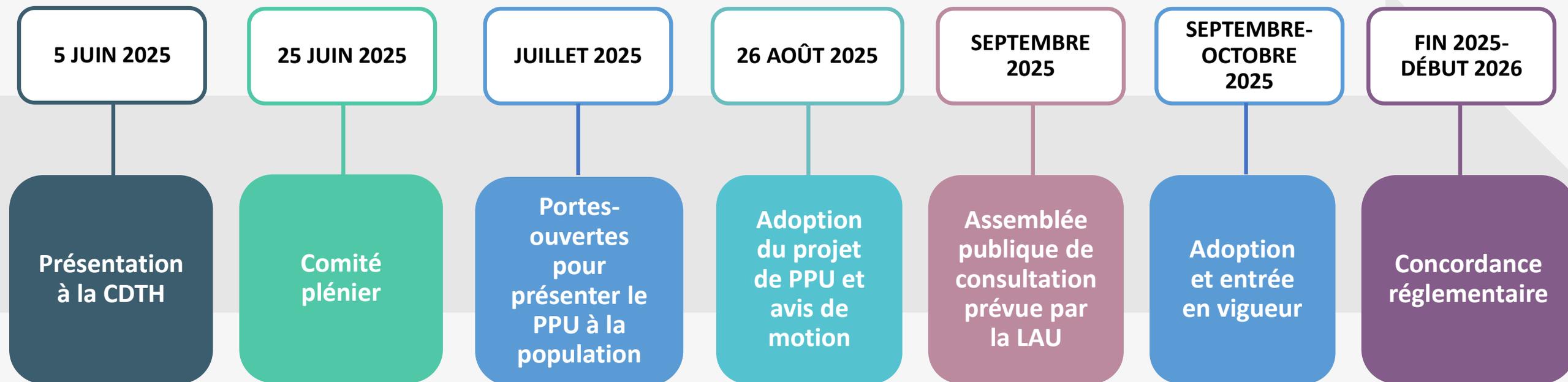
1. Plus de prévisibilité pour les citoyens sur la forme du développement du secteur.
2. Nouveaux espaces publics et amélioration de ceux existants.
3. Milieux de vie bonifiés (ambiance, logements, mobilité, sécurité, verdissement, etc.).

# Échéancier



**GATINEAU**

# Prochaines étapes



# Recommandation



**GATINEAU**

# Recommandation

## Considérant que :

- Le PPU constitue un outil stratégique essentiel pour orienter le développement cohérent et durable du Vieux-Aylmer.
- La réalisation du PPU du Vieux-Aylmer est une volonté municipale exprimée dans le Plan d'urbanisme 530-2020.
- Le PPU est le fruit d'un important travail de concertation.
- La CDTH a exprimé son appui à la vision et aux orientations du PPU à sa séance du 12 décembre 2024.

## Recommandation :

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 PPU du Vieux-Aylmer soit complété dans l'esprit des éléments présentés et que la Ville poursuive la démarche en vue de son adoption officielle.

**Merci !**



**GATINEAU**