

5 juin 2025

GATINEAU
POUR
LA
VIE



Plan particulier d'urbanisme de l'île de Hull

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 des recommandations sur les stratégies de mise en œuvre, les projets collectifs structurants et la stratégie réglementaire.

Mise en contexte

Historique

- 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



Mise en contexte



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.



Plan de la présentation

01

**Démarche
participative**

02

**Concept
d'aménagement**

03

**Projets collectifs
structurants**

04

**Stratégie
réglementaire**

05

**Prochaines
étapes**

06

Recommandation

Démarche participative



GATINEAU

Démarche participative



27
participants

1. Rencontres ciblées



65
participants

2. Atelier de cocréation ouvert à tous



25
participants

3. Atelier avec la Table de concertation du centre-ville



21
mémoires

4. Prise en compte des mémoires



237
participants

5. Consultation en ligne (questionnaire)



5 juin
2025

6. Atelier sur la densité avec la Table de concertation du centre-ville

Démarche participative

Points de convergence :

- Besoin d'accroître l'habitation et la densité.
- Améliorer la mobilité durable et réduire la dépendance à l'automobile.
- Valoriser et intégrer le verdissement et les espaces publics.

Points de divergence :

- L'échelle et l'intégration de la densification versus la préservation du patrimoine bâti.
- Hauteurs acceptables de la densification.
- Destination attrayante ou milieu de vie complet.

Consultation en ligne 14 au 30 mars 2025:

- **Priorité:** Une mixité d'usages pour animer le centre-ville et répondre à tous les besoins.
- Un centre-ville comme milieu de vie et de destination.
- Du soutien à la diversité résidentielle.
- Une transformation respectueuse du cadre bâti.



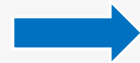
Concept d'aménagement



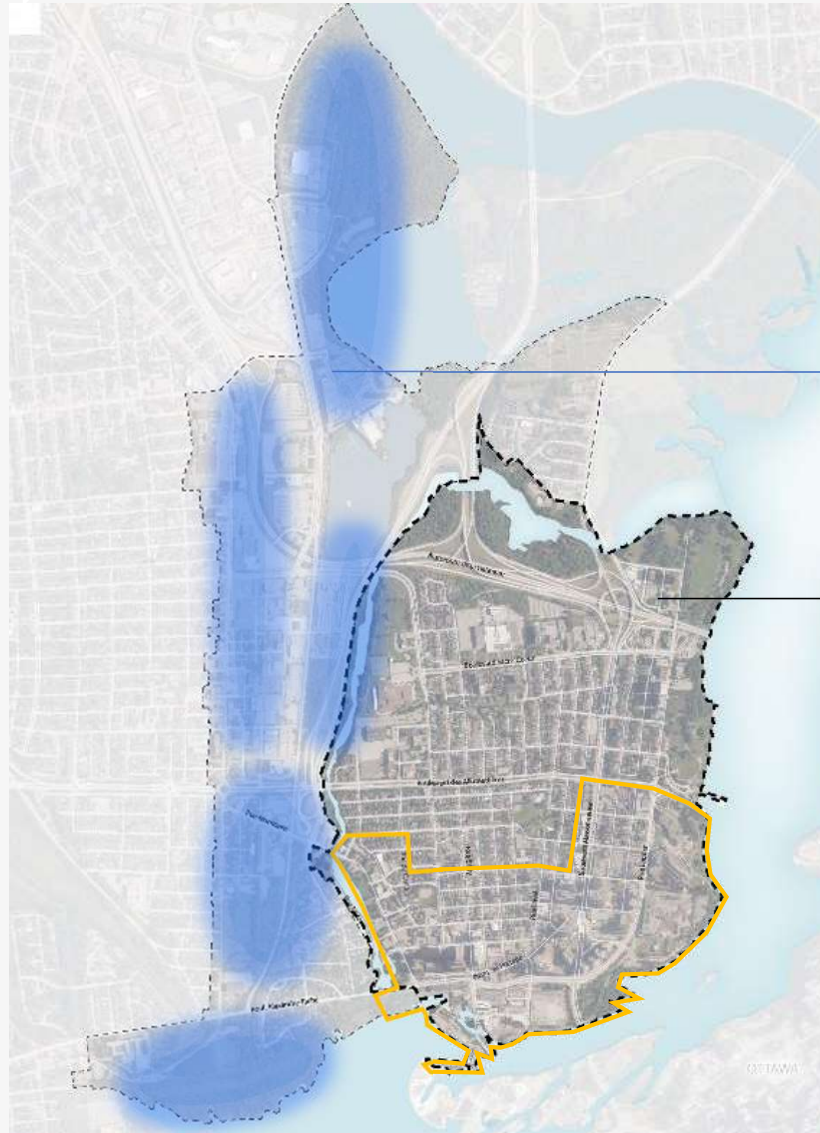
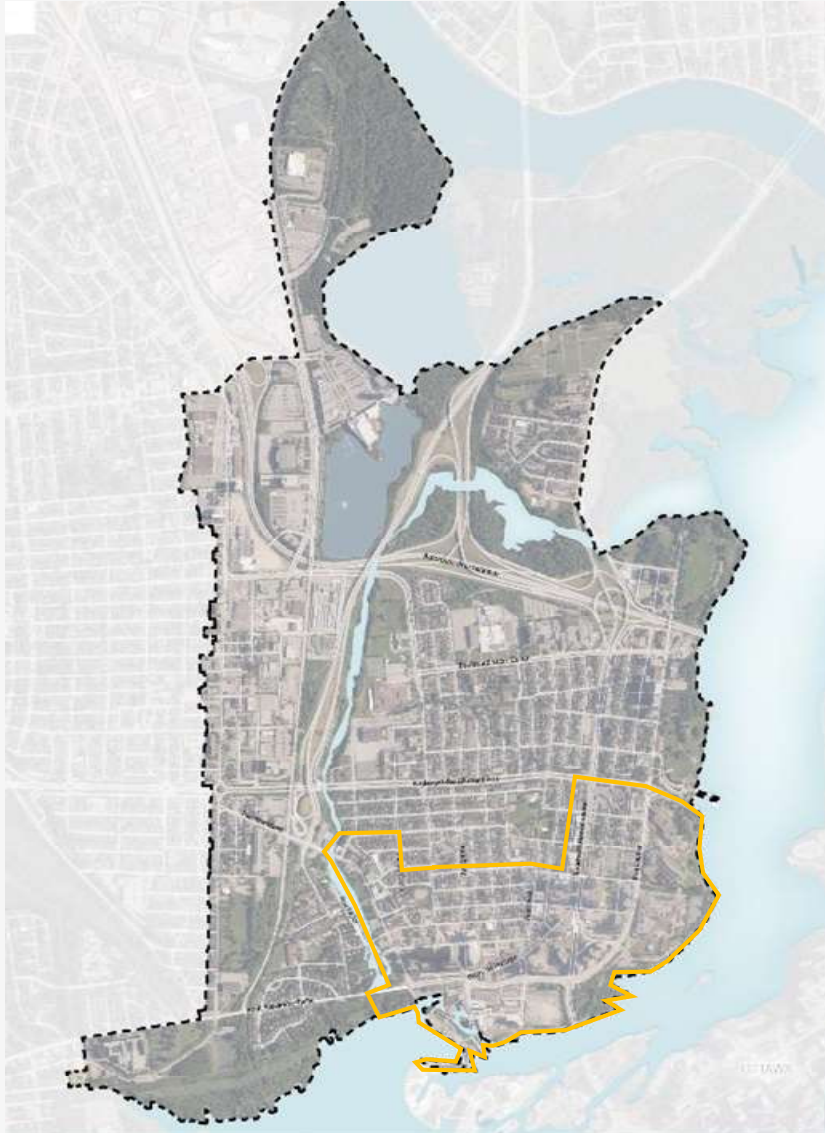
GATINEAU

De nouvelles limites

PPU du centre-ville (2010)



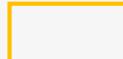
PPU de l'île de Hull (2025)



Le périmètre du centre-ville ne sera pas modifié.

Planification de l'aire d'influence (sous-secteurs) intégrée au Plan d'urbanisme

Planification concentrée sur l'île de Hull dans le cadre du PPU

 Cœur du centre-ville

Aire d'influence

Dans le Plan d'urbanisme, l'aire d'influence serait divisée **en sous-secteurs** et planifiée comme des **secteurs particuliers de la structure urbaine**, où seront définis:

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

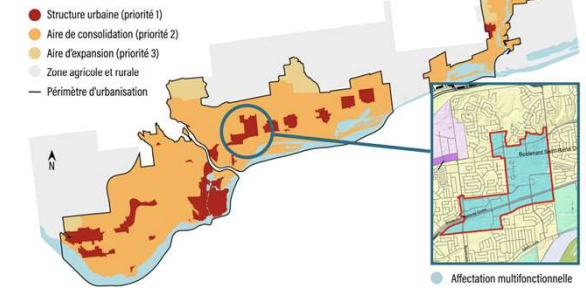
Des plans directeurs pourraient compléter la planification de certains projets structurants (ex. Fonderie, UQO, quartier industriel, etc.).

6.1 PÔLE MIXTE DE LA CITÉ

1. VISION

Équipements de santé, infrastructures sportives et culturelles, commerces à rayonnement régional : le pôle mixte de la Cité est le cœur de la vie civique, culturelle, institutionnelle et commerciale à l'est de la rivière Gatineau. Il est facilement accessible par le transport en commun et le réseau routier supérieur. Le développement des terrains vacants et la requalification graduelle des grands terrains commerciaux et de leurs espaces de stationnements offrent l'occasion d'augmenter et diversifier l'offre résidentielle, créer de nouveaux lieux d'emplois et atteindre les objectifs de mixité et de densification du territoire. Destiné à devenir un milieu de vie complet et écoresponsable, ce pôle renforcera le sentiment d'appartenance et consolidera les infrastructures sportives et culturelles. L'aménagement des espaces publics doit être soutenu par un verdissement des emprises de rues, la création d'espaces publics permettant la rencontre et la socialisation, l'amélioration des liens actifs au sein du pôle, ainsi que depuis et vers les stations du Rapibus.

2. PLAN CLÉ ET AFFECTATION DU SOL

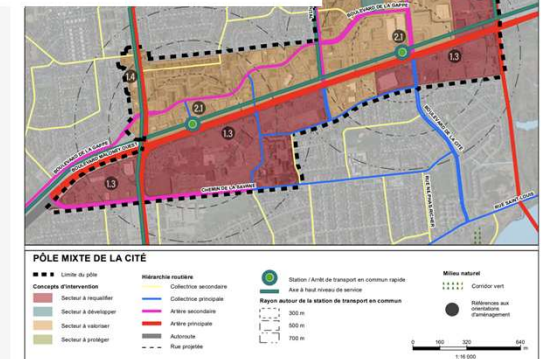


3. DENSITÉ ET HAUTEUR



Hauteur en étages : 2 à 25 étages

Les hauteurs les plus élevées sont privilégiées :
- Sur les terrains situés dans un rayon de 700 mètres, d'une station du système de transport collectif structurant existant ou projeté représentée au Plan n°1 - Organisation spatiale. Le parcours entre les terrains et la station existante ou projetée doit être accessible pour les piétons, sans contrainte environnementale ou anthropique.
- Sur les terrains ayant front sur une artère ou une collectrice existante ou projetée.



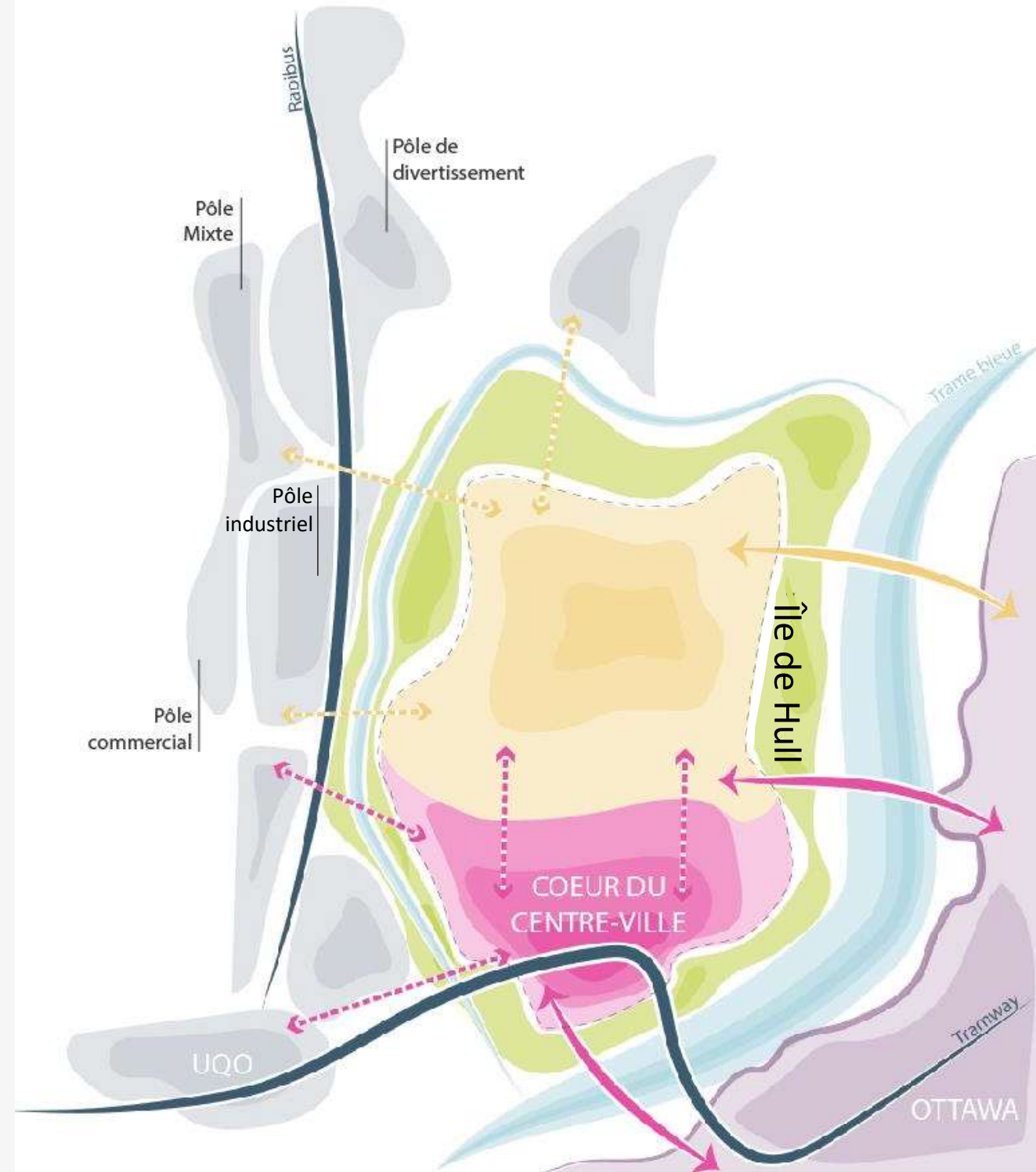
Énoncé de vision

À l'horizon 2041, l'île de Hull accueille un centre-ville dynamique et attrayant, au rayonnement dépassant largement les frontières de la Ville. L'île est un milieu de vie vibrant, ancré dans la richesse de son patrimoine, et devient un symbole de bien-être pour ses résidents et visiteurs.

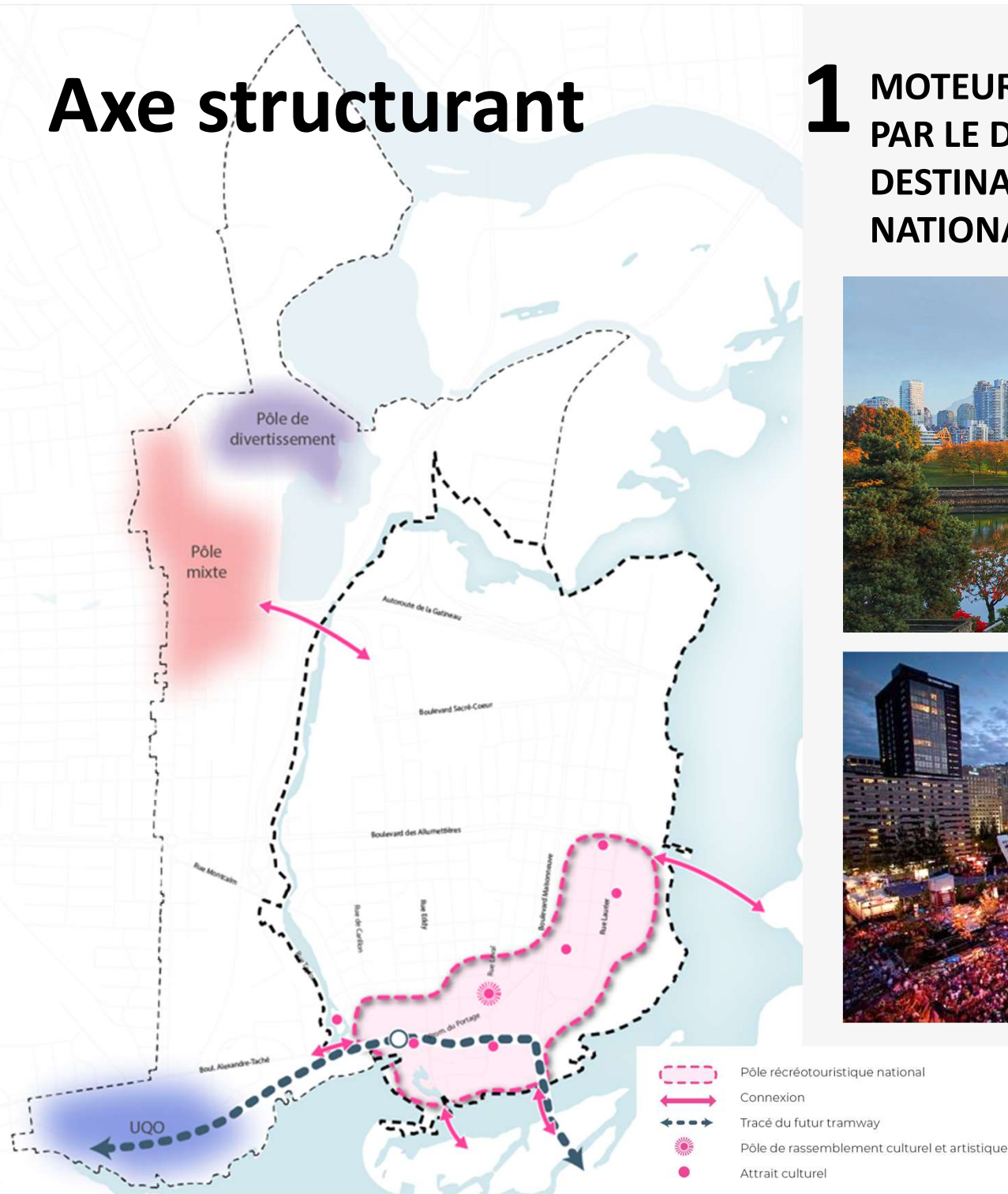
Entourée par ses cours d'eau emblématiques, l'île transforme ses atouts naturels en un réseau résilient d'espaces verts et bleus, intégrés et animés par des activités diversifiées qui transforment chaque contrainte en une force distinctive.

Accessible et connectée, l'île tisse des liens fluides et forts avec les quartiers environnants grâce à une mobilité innovante et inclusive, renforçant ainsi son attractivité.

L'île de Hull, un territoire francophone d'exception au cœur de la Capitale fédérale où nature, patrimoine et vitalité urbaine s'harmonisent pour un futur durable et inspirant.



Axe structurant



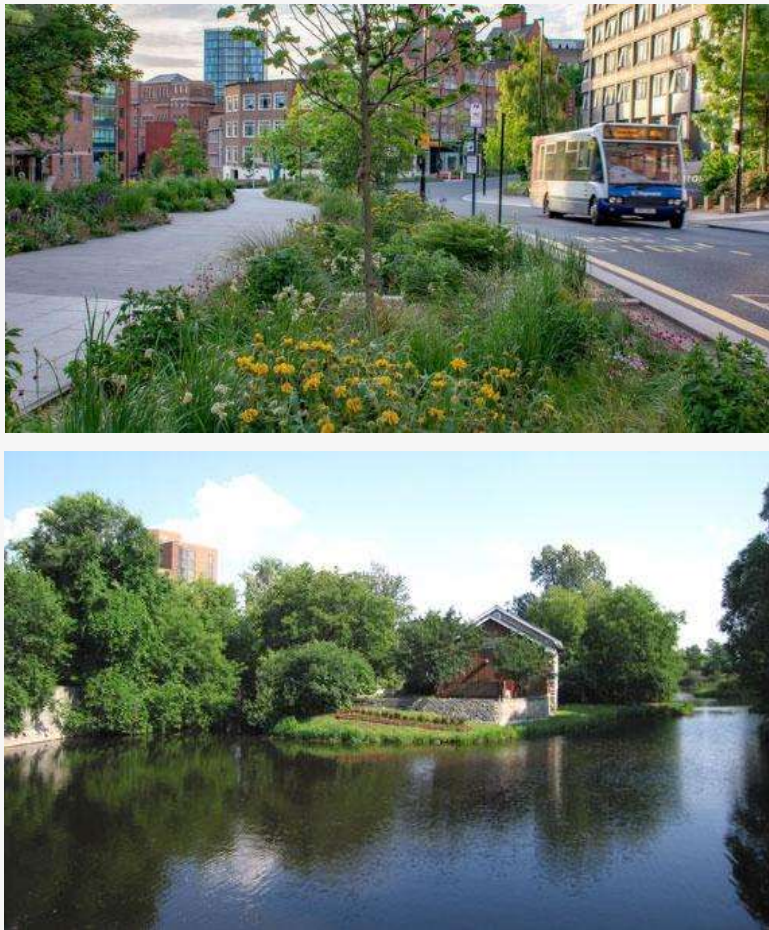
1 MOTEUR D'ATTRACTIVITÉ PORTÉ PAR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE DESTINATION RÉCRÉOTOURISTIQUE NATIONALE



- Volonté de positionner le cœur et de mettre en valeur le statut de la ville comme 4^e plus grande au Québec.
- Cœur vibrant et rayonnant: pôle récréotouristique national.
- Arrivée du tramway.
- Complémentarité des secteurs périphériques plutôt qu'en compétition.

Axe structurant

2 RÉINTÉGRATEUR DE LA RIVIÈRE ET DE LA NATURE



The top photograph shows a modern urban landscape with a paved walkway, lush greenery, and a bus. The bottom photograph shows a river with a small wooden structure and dense trees.

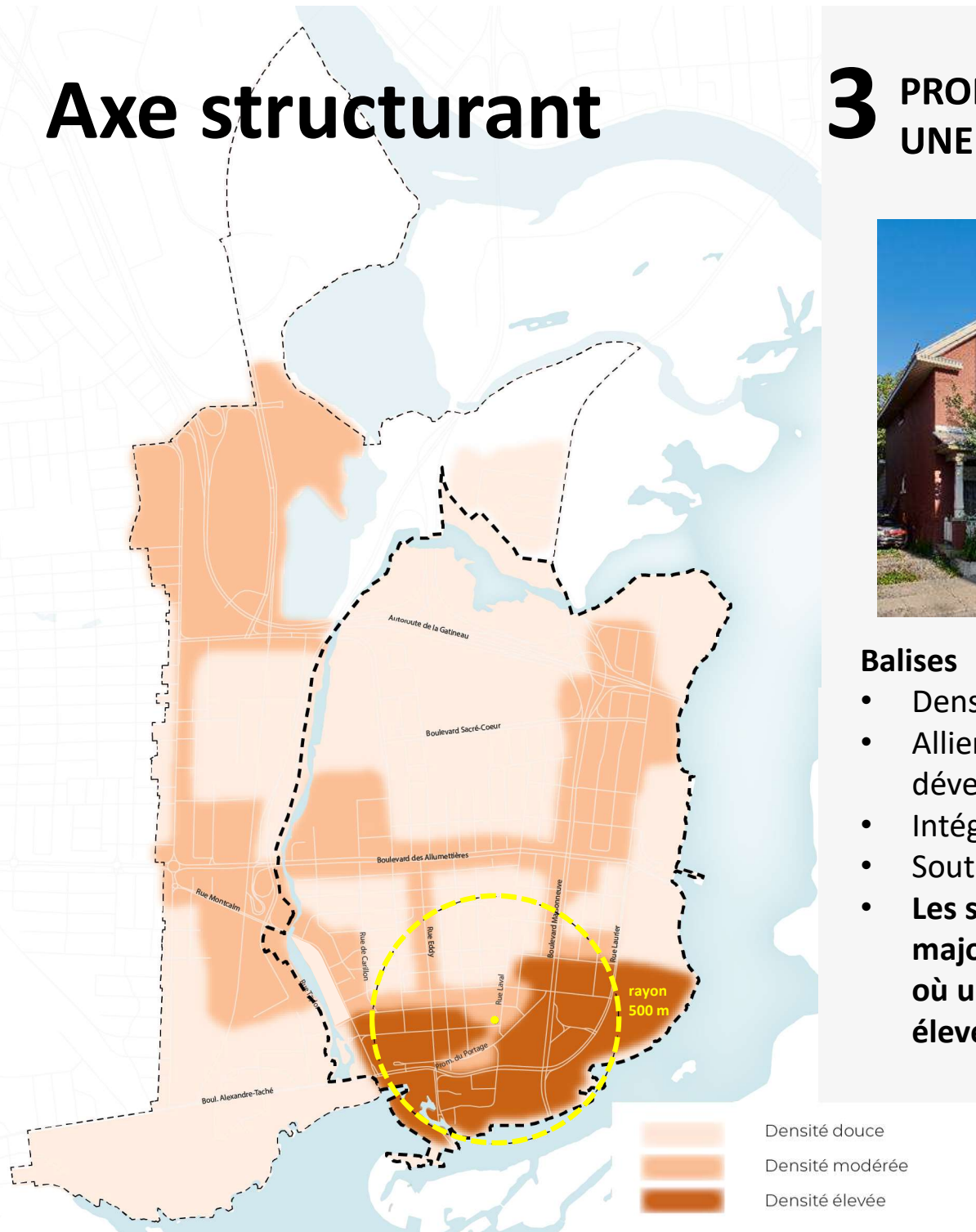
orte
de biodiversité
assemblage récréotouristique
eue



- Connexion des différents espaces verts de l'île.
- Verdissement des rues, saillies.
- Verdissement des terrains privés.

- Parcs éponges.
- Micro-forêt.
- Ceinture verte et mise en valeur de la rivière et du ruisseau.

Axe structurant



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

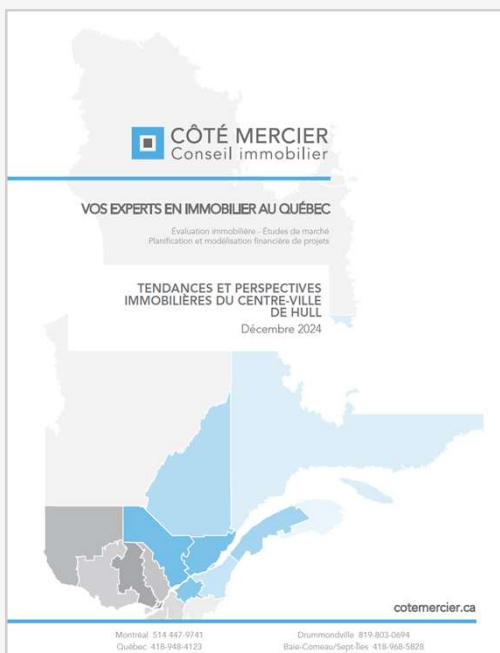


Balises

- Densité réfléchié selon le contexte.
- Allier protection du patrimoine et développement résidentiel plus dense.
- Intégration harmonieuse et sensible.
- Soutient à l'activité commerciale.
- **Les services et commerces majoritairement concentrés au cœur, où une densité de population plus élevée en garantit la viabilité.**

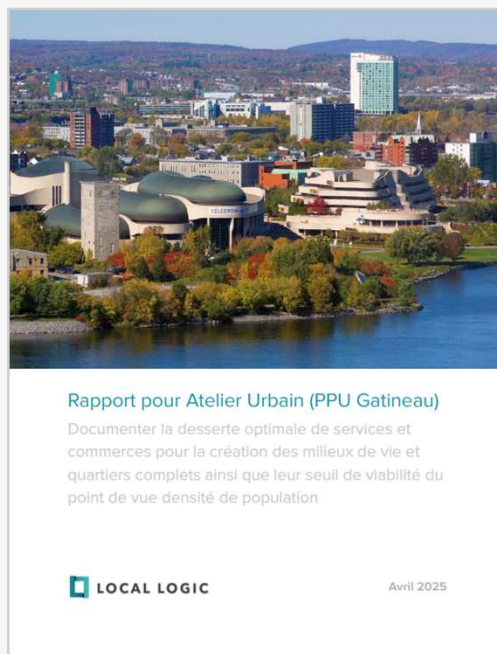


Des études supportant le PPU



Analyse de l'offre et la demande en habitation (Côté-Mercier)

Ce rapport **fournit une analyse approfondie du marché immobilier, commercial et hôtelier de Gatineau (notamment le secteur de Hull)**, afin de soutenir la Ville dans la révision de son plan particulier d'urbanisme (PPU) en identifiant les créneaux de développement les plus prometteurs.



Étude sur la desserte optimale de services et commerces pour la création de milieu de vie (Local logic)

L'objectif de cette étude est de documenter la desserte optimale en services et commerces nécessaires à la création de milieux de vie et de quartiers complets, ainsi que d'en déterminer le seuil de viabilité en fonction de la densité de population.

Orientations



4 MOBILITÉ

Des quartiers interconnectés et aménagés pour favoriser une mobilité durable



1 VOCATION

Un cadre de vie dynamique et un pôle économique attractif, répondant aux besoins des habitants, des travailleurs et des visiteurs



3 ENVIRONNEMENT

Des quartiers qui se développent en réintégrant la nature



2 FORME BÂTIE

Une identité forte et attractive pour le cœur et l'île de Hull, mobilisant citoyens, investisseurs et touristes

Orientations

VOCATION

1

Un cadre de vie dynamique et un pôle économique attractif, répondant aux besoins des habitants, des travailleurs et des visiteurs



LÉGENDE

- Pôle récréotouristique nationale
- Quartier urbain en consolidation
- Revitalisation de la rue Eddy
- Aménagement de parcs
- Équipement institutionnel ou culturel
- Mise en valeur du quartier du musée
- Secteur en évolution
- Continuité commerciale
- Parcours culturel
- Attrait actuel
- Nouvel attrait
- Nouveau pôle de quartier

PRINCIPAUX MOYENS DE MISE EN OEUVRE:

Études, stratégies, planification et incitatifs

- Développer un pôle culturel dynamique en regroupant des équipements et espaces culturels et publics majeurs.
- Utiliser les terrains publics pour développer des logements abordables ou sociaux.
- Bonifier les programmes d'aide financière pour attirer de nouveaux commerces et entreprises innovantes.

Projet d'aménagement

- Pérenniser et aménager la place Laval.
- Réaménager la rue Eddy pour en faire une rue principale locale de proximité.
- Créer un parcours culturel est-ouest connectant les attraits entre eux.

Réglementation

- Modifier le règlement de zonage afin d'assurer la présence de commerces et services : continuité commerciale le long des axes stratégiques, création de pôles de quartier, etc.

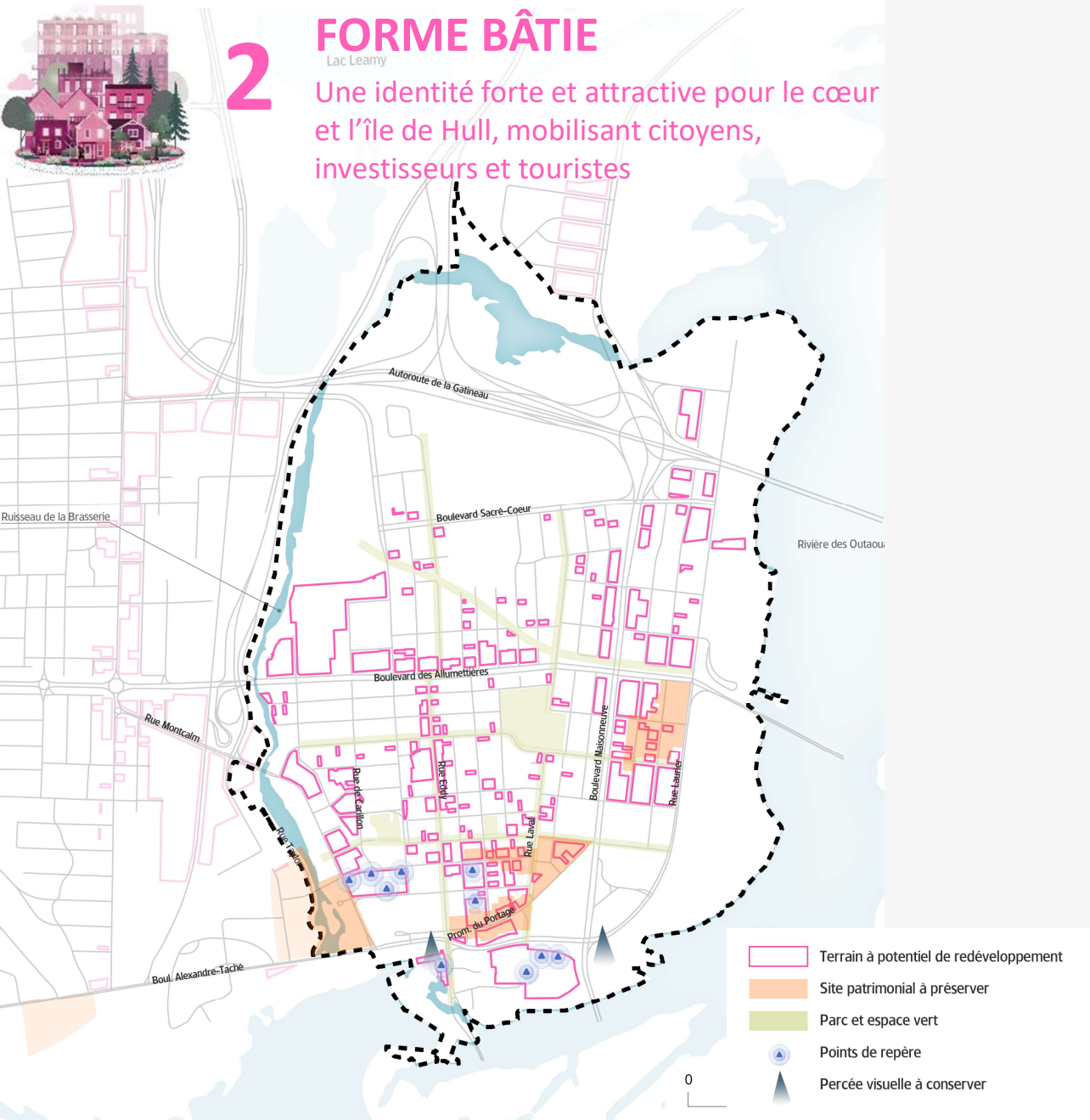
Orientations

2

FORME BÂTIE

Lac Leamy

Une identité forte et attractive pour le cœur et l'île de Hull, mobilisant citoyens, investisseurs et touristes



PRINCIPAUX MOYENS DE MISE EN OEUVRE:

Études, stratégies, planification et incitatifs

- Développer une stratégie d'image de marque et de marketing territorial, en collaboration avec les designers locaux (mobilier, signalisation, etc.).
- Lancer des concours de design pour les projets municipaux afin de réaliser des projets identitaires.

Réglementation

- Développer une stratégie réglementaire afin d'autoriser des bâtiments de plus grande densité en échange de contreparties (ex. zonage incitatif).
- Définir des types de densité adaptés à chaque milieu, avec des balises claires, notamment pour la protection du patrimoine.
- Développer des critères d'excellence architecturale et des lignes directrices claires afin de s'assurer d'une qualité architecturale.

Orientations

3 ENVIRONNEMENT

Des quartiers qui se développent en réintégrant la nature



PRINCIPAUX MOYENS DE MISE EN OEUVRE:

Projet d'aménagement

- Créer des corridors de biodiversité sur le domaine public en réduisant l'emprise de l'automobile.
- Intégrer une gestion des eaux à la source.
- Planter des arbres à grand déploiement dans les rues, les emprises autoroutières, les parcs et les espaces publics.
- Aménager un grand parc linéaire le long du ruisseau de la Brasserie et à vocation régionale le long de la rivière des Outaouais (CCN).
- Compléter l'offre actuelle de places publiques et de parcs, et optimiser leurs aménagements.

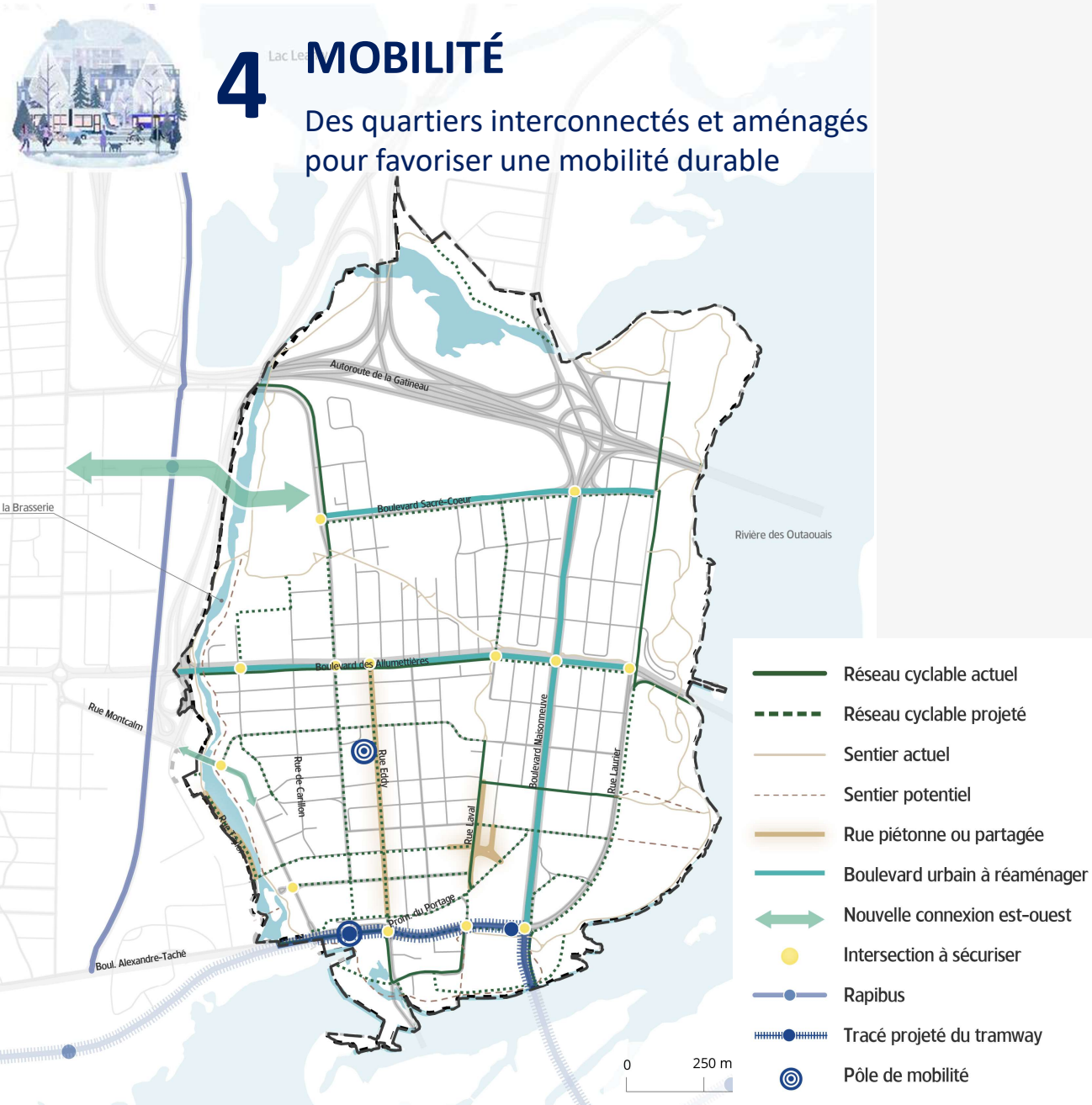
Réglementation

- Assurer la présence de superficies végétalisées privées proportionnelles à la densité.
- Ajouter des critères sur la diversité et la qualité de la végétation.

Orientations

4 MOBILITÉ

Des quartiers interconnectés et aménagés pour favoriser une mobilité durable



PRINCIPAUX MOYENS DE MISE EN OEUVRE:

Études, stratégies, planification et incitatifs

- Intégrer le tramway comme un projet structurant de transformation urbaine.
- Optimiser la gestion des stationnements public (mutualisation, tarification, affichage, pôle de mobilité au cœur).

Projet d'aménagement

- Renforcer les connexions entre l'île de Hull et la rive ouest en sécurisant les itinéraires de mobilité active.
- Réaménager les artères constituant des barrières physiques afin de sécuriser les déplacements actifs.
- Mettre en place un secteur à priorité piétonne.

Réglementation

- Réviser les exigences relatives au stationnement pour les adapter aux caractéristiques d'un centre-ville compact (stationnement intérieur, ratios, aménagements écoresponsables, etc.).

Projets collectifs structurants



GATINEAU

Projets collectifs structurants



Le point d'accueil



Les quais de la Brasserie



La Place Laval pérenne et habitée



La rue Eddy redynamisée



Le parcours culturel du cœur



Les coulées écologiques

LE POINT D'ACCUEIL

Un carrefour identitaire fort



- Vitrine culturelle et touristique majeure.
- Concentration d'équipements collectifs publics et du musée régional de l'Outaouais.



Espaces publics polyvalents pour événements d'envergures



Accessibilité aux rives, sentiers accessibles en toutes saisons



Bâtiments à l'architecture emblématique et plus dense

LES QUAIS DE LA BRASSERIE

1^{er} projet prioritaire
selon le sondage

Joyaux cachés du ruisseau *Espace à vocation locale*



Espace de détente et espace de rencontre connecté par un sentier 4 saisons



Aménagement d'une diversité de quais (belvédère, estrade, plateforme de mise en l'eau)



Activités récréatives : location d'embarcations nautiques légères, bâtiment de service, patinoire, etc.

LA PLACE LAVAL PÉRENNE ET HABITÉE

L'expérience urbaine



- Pérennisation d'un espace public vibrant.
- Construction d'une série de bâtiments avec rez-de-chaussée commerciaux, qui viendront l'encadrer et l'animer.
- Ouverture de la place sur les rues.
- Rues Wellington et Laval piétonnes.



Aménagements conviviaux et ludiques



Lieu de destination attractive et polyvalente 4 saisons: place du quotidien et place événementielle

LA RUE EDDY REDYNAMISÉE

Ambiance commerciale de quartier



- Réaménagement de la rue pour améliorer l'expérience piétonne.
- Rue partagée pour encourager les déplacements à pied et à vélo, élargissement des trottoirs avec un pavé perméable identitaire.
- Marchés, événements et art public 4 saisons.



Dynamiser les activités commerciales et embellir son apparence



- Mobilier urbain identitaire : bancs, poubelles, stationnement pour vélos, fontaines et éclairage signature, signalétique.
- Placotoirs et terrasses pour mettre en valeur les espaces commerciaux.

LE PARCOURS CULTUREL DU CŒUR

Célébration culturelle



- Célébration de la culture gatinoise dans l'espace public par un parcours artistique, historique et identitaire.
- Relie les différents attraits de façon fluide et agréable, afin de maximiser l'expérience des visiteurs et stimuler l'exploration.
- Éclairage signature tout au long du parcours et éclairage mettant en valeur les bâtiments d'intérêt.



Panneaux informatifs et directionnels identitaires (informations historiques, culturelles et artistiques sur les lieux, directions des attraits, etc.)



Intégration du Sentier culturel et ajout d'arts publics



Bancs et zones d'ombre entre les attraits

LES COULÉES ÉCOLOGIQUES

2^e projet prioritaire
selon le sondage

Armature verte de l'Île



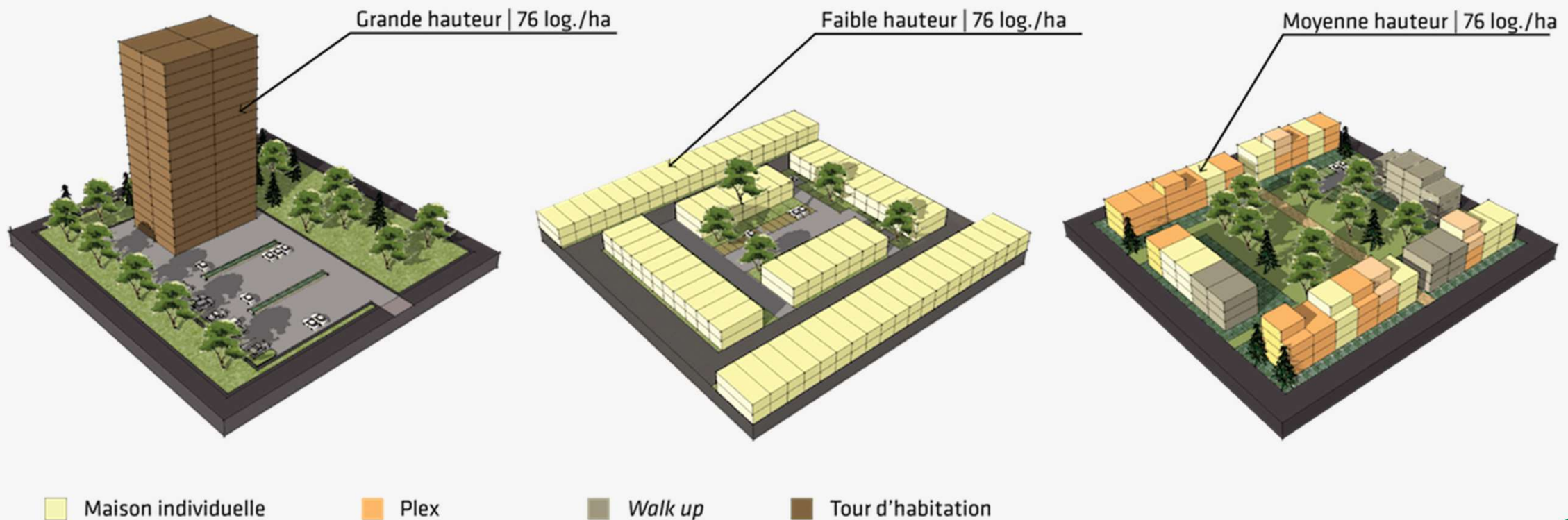
- Réintégration de la nature dans les rues de l'île par des infrastructures écologiques, générant des corridors de biodiversité.
- Pénétration de la nature riveraine en mettant en réseaux les berges, les parcs et les micros-forêts.
- Changement des rues à double sens en sens unique.
- Noues végétalisées, arbres à grand déploiement, conifères, strates et espèces indigènes, etc.
- Projet visé: rue de l'Hôtel de Ville.



Stratégie réglementaire

Densité et forme urbaine

La densité peut être réalisée de manière adaptée à son milieu et à l'échelle humaine, toujours selon le contexte d'insertion:

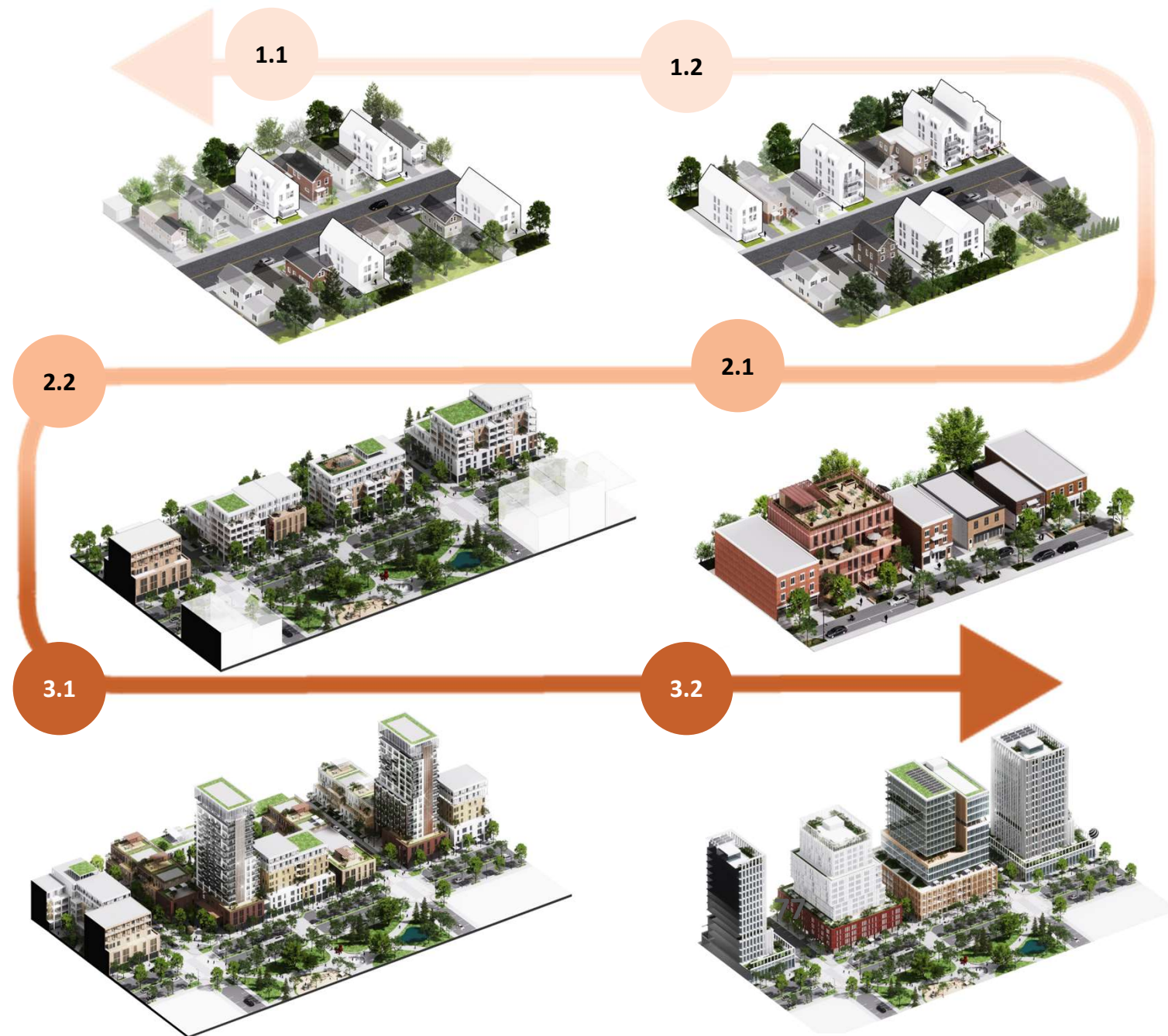


Découpage du territoire selon les types de densité

3 typologies pour l'île

- Des types de densité adaptés adaptés au cadre bâti existant, au patrimoine et à la vision d'aménagement.
- Des balises architecturales associées à chaque type de densité afin de favoriser l'intégration des nouveaux bâtiments.

Plan particulier d'urbanisme de l'île de Hull



1

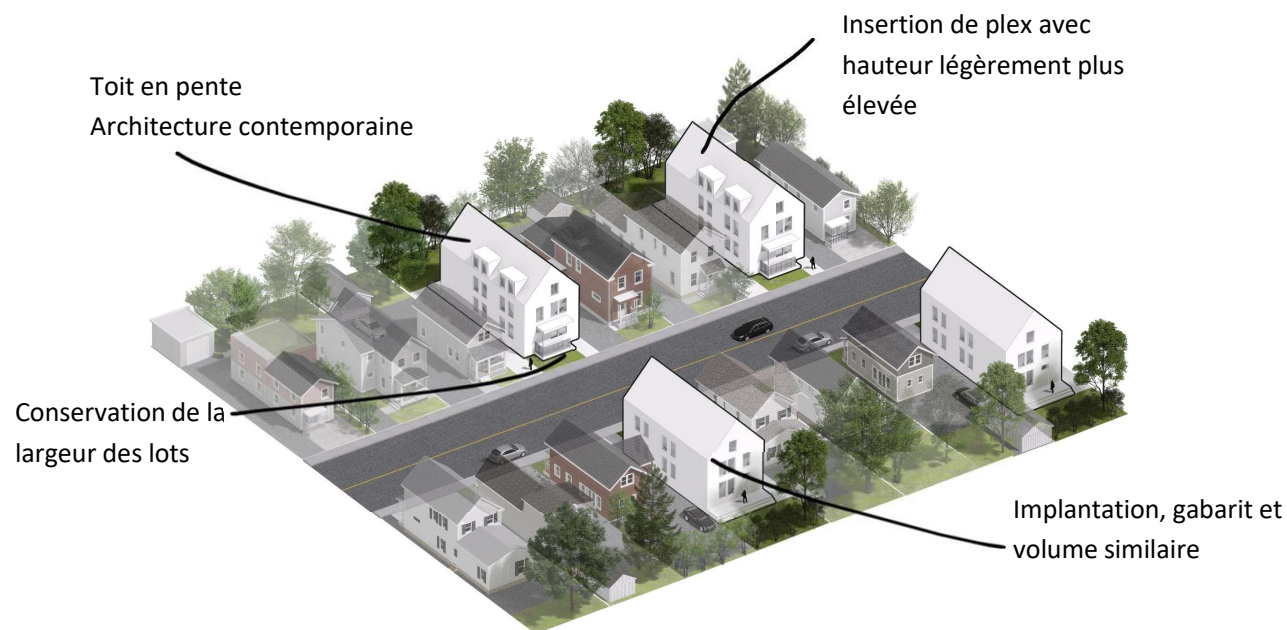


Secteur de maintien

Type de milieu présentant les enjeux de conservation du patrimoine et propice à des formes de faible densité

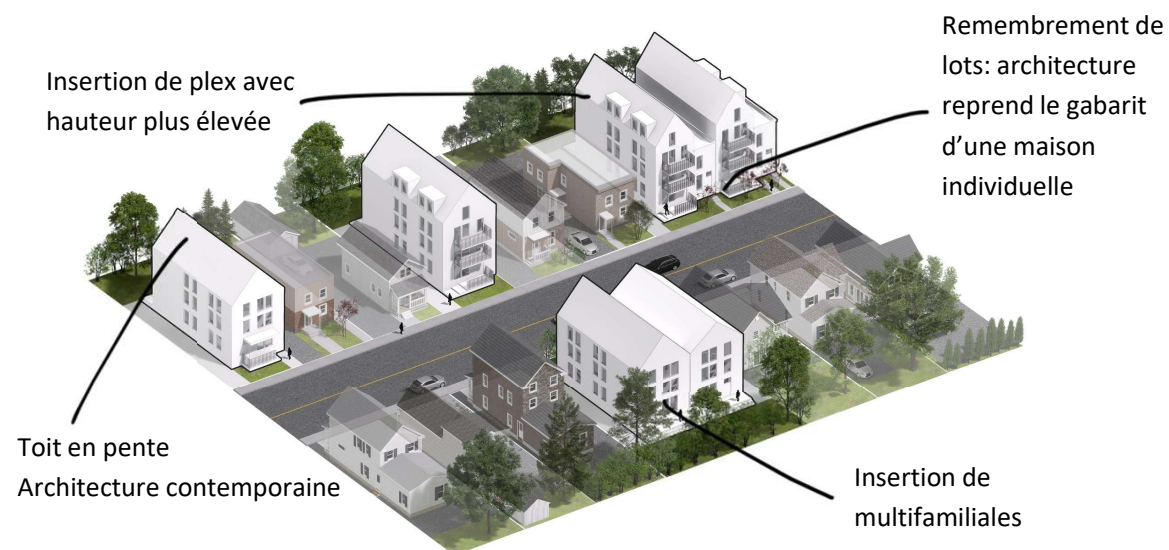
1.1 Densification douce - milieux patrimoniaux

Insertion d'UHA et de petits plexs de volumes similaires pour l'ajout des logements dans des ensembles identitaires.



1.2 Densification douce de transition

Insertion de volumes de faible densité, mais plus compact, dans les secteurs où la valeur patrimoniale est dégradée ou à proximité de secteurs de plus grande densité.



2

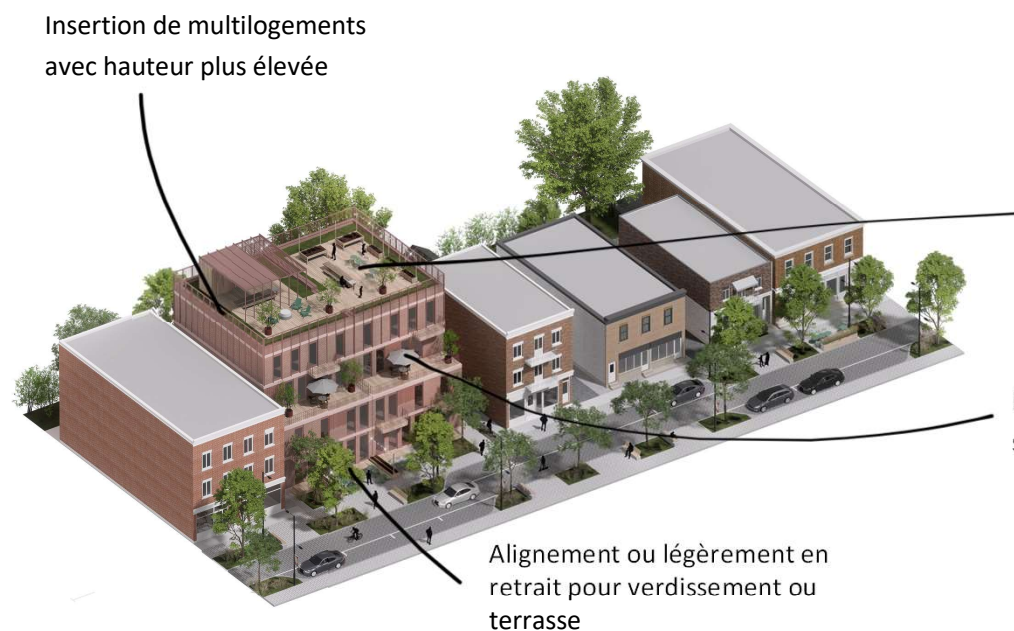


Secteur en évolution

Type de milieu présentant un potentiel de (re)développement et propice à des formes de densité modérée

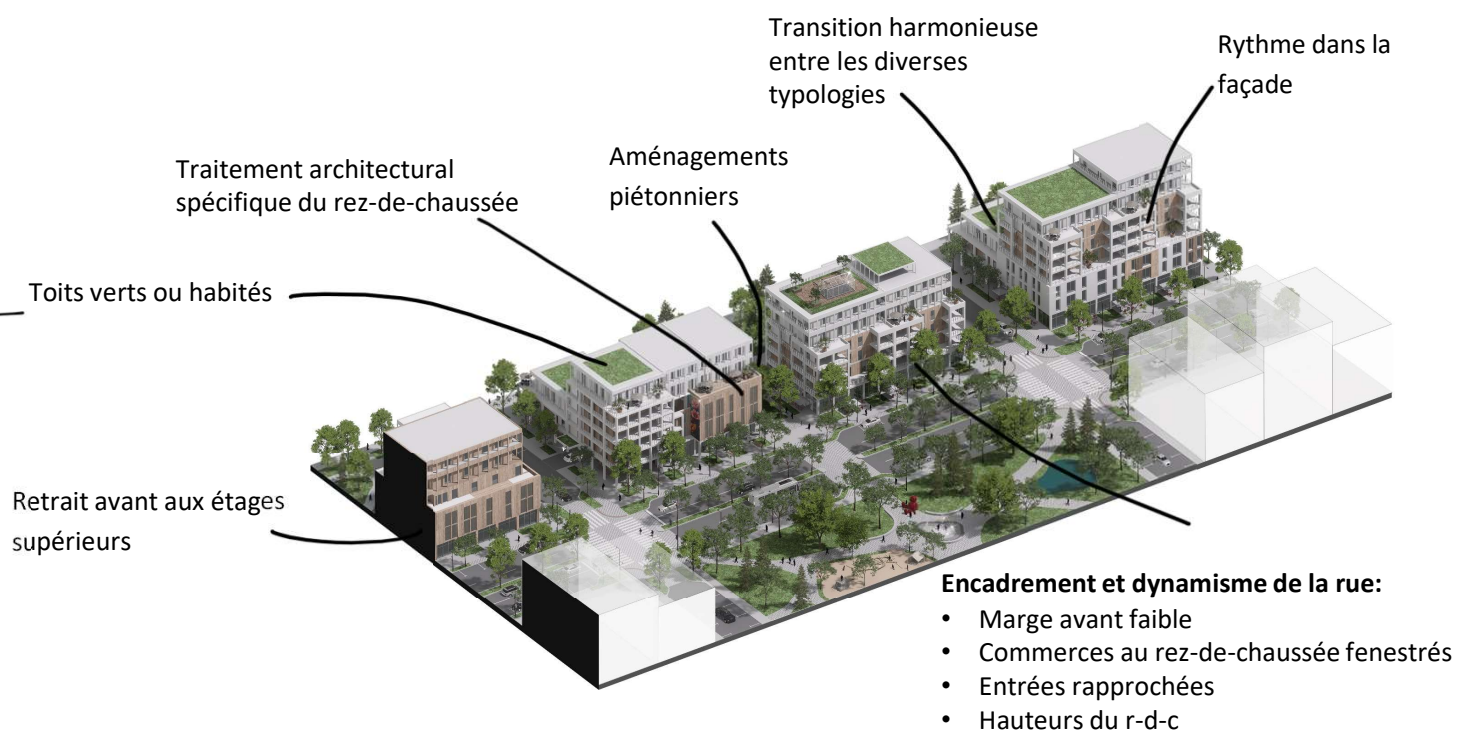
2.1 Densification modérée

Insertion de bâtiments plus compacts dans un environnement plus dense.



2.2 Densification modérée compacte

Insertion de bâtiments compacts et barres avec surhauteur sur les grands boulevards.



3



Secteur en transformation

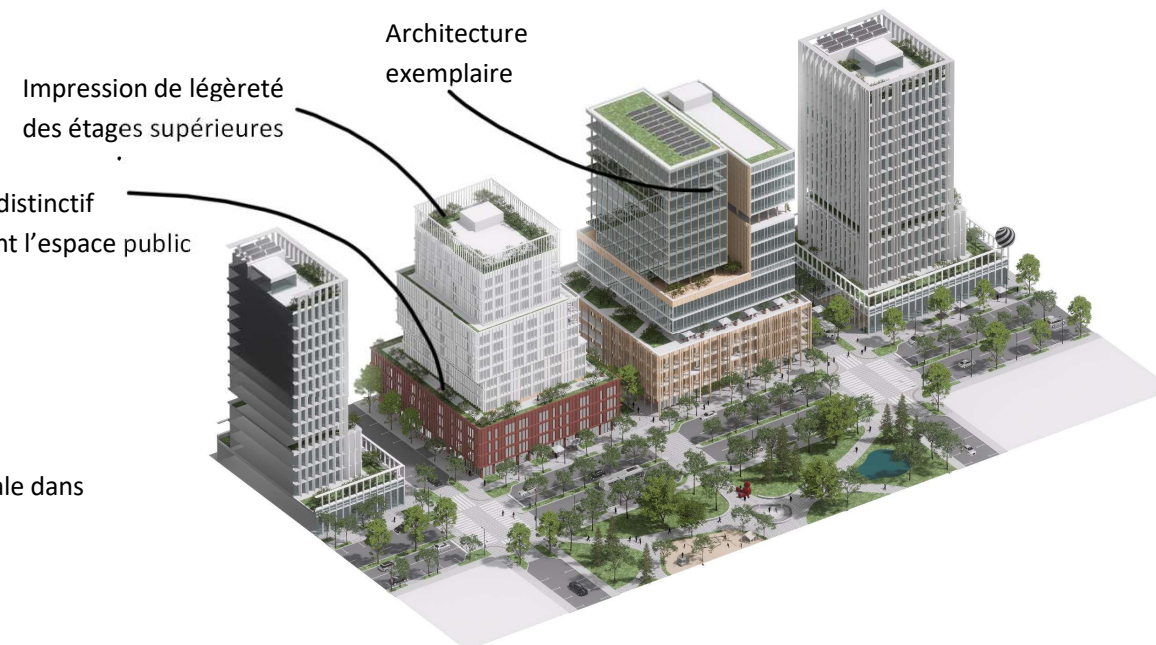
Type de milieu présentant un grand potentiel de (re)développement et de transformation, et propice à des formes de densité plus forte

3.1 Densification élevée - résidentiel

Barres avec surhauteur et moyennes tours, s'adaptant à des milieux de plus faible densité situé à proximité.

3.2 Densification élevée - emploi

Barres avec surhauteur et tours dans un centre-ville, créant une silhouette distinctive.



Contrôle de la densité

Zonage incitatif et PPCMOI

- 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:



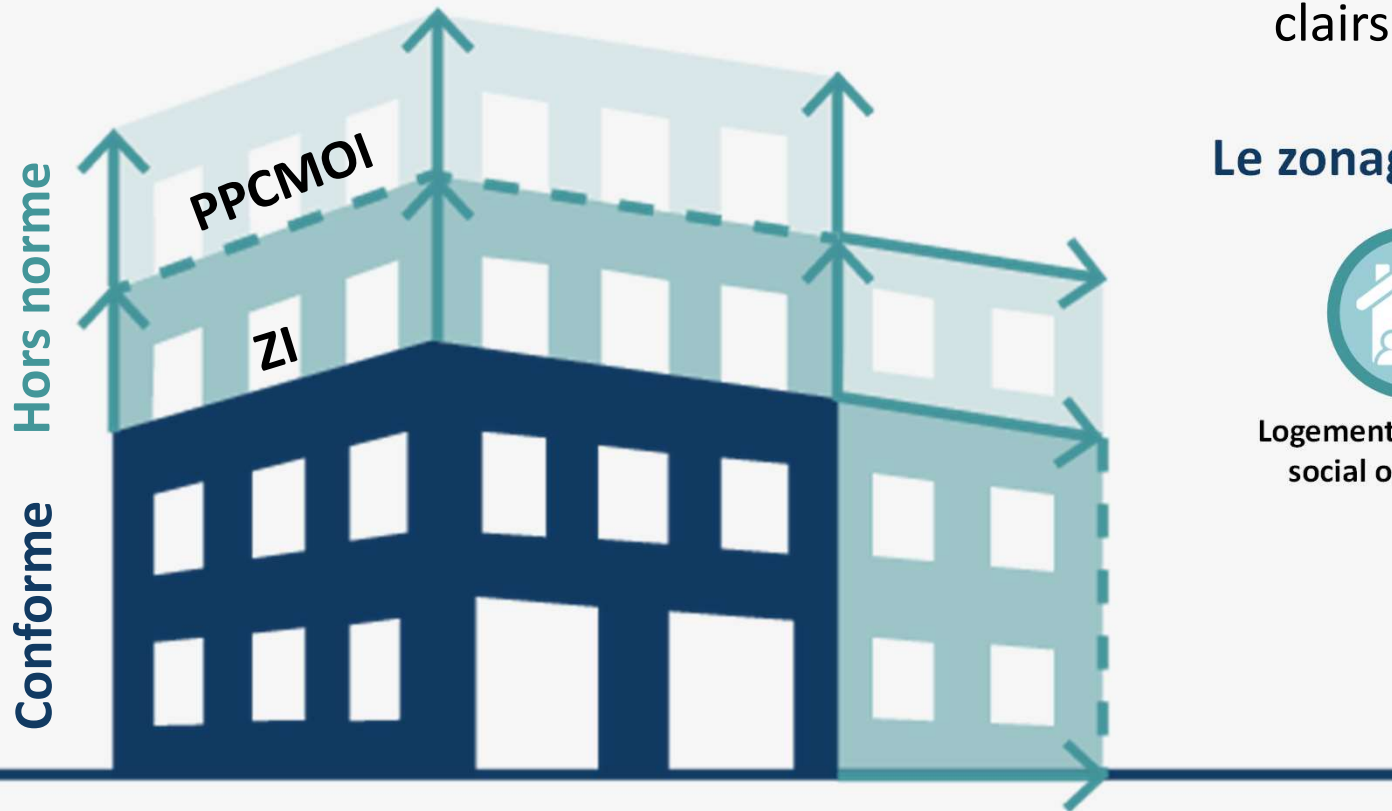
Qualité
architecturale



Contribution à
la mobilité
durable



Mixité
fonctionnelle



Plan particulier d'urbanisme de l'île de Hull

Prochaines étapes



GATINEAU

Échéancier

Prochaines étapes

5 JUIN 2025

Présentation
à la CDTH et
à la Table de
concertation
du centre-
ville

EN ÉVOLUTION

Comité
plénier

Adoption du
projet de
PPU et avis
de motion

Porte
ouverte et
assemblée
publique

Adoption du
PPU

Concordance
réglementaire

Entrée en
vigueur des
règlements

Recommandation



GATINEAU

Recommandation

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.

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 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.

Merci !

