

GATINEAU

POUR

LA

VIE

Second bilan du PPU centre-ville Plan d'action 2021-2025

Service de l'urbanisme et du développement durable



Comité plénier | juin 2021



CONTEXTE



- Le Plan de travail 2021 de la Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement (CDTHE), adopté par le conseil municipal le 16 mars dernier (CM-2021-170), prévoit la réalisation d'un bilan du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville, ainsi que la mise à jour des programmes d'aide financière au développement au centre-ville.
- Le 5 mai dernier, la CDTHE a recommandé au Conseil municipal l'adoption du plan d'action 2021-2025 du second bilan du PPU centre-ville.
- Ce plan d'action guidera les actions de l'administration municipale au cours des prochaines années.

LE PPU CENTRE-VILLE



- Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville est une composante du Plan d'urbanisme qui est entrée en vigueur le 22 février 2010 (CM-2009-936).
- Ce document est le fruit d'une démarche de consultation qui s'est déroulée entre 2007 et 2009 et qui a permis à la population résidente et aux parties prenantes de se prononcer sur la planification et les actions à mettre en œuvre afin d'assurer le développement du centre-ville.
- L'horizon de planification énoncé au PPU est de 15 ans, soit entre 2010 et 2025. Un premier bilan a été réalisé en mai 2016.
- Après dix années d'existence, et suivant la révision du Plan d'urbanisme dans le cadre du processus de la concordance au Schéma d'aménagement et de développement révisé, la Ville de Gatineau souhaite effectuer un bilan de la mise en œuvre du PPU.
- En 2020, le SUDD a entrepris la réalisation d'un second bilan de mise en œuvre dans le cadre des travaux de la CDTHE.

LES OBJECTIFS DU BILAN DU PPU

Un bilan du PPU a été présenté en juin 2020 à la CDTHE. La réalisation du bilan avait pour objectifs :

- D'évaluer l'atteinte des objectifs énoncés et mesurer les effets sur le territoire du centre-ville;
- D'identifier les enjeux;
- D'entreprendre un dialogue avec la population résidente et les parties prenantes quant à l'atteinte des objectifs et lancer une réflexion sur les actions à mettre en œuvre pour l'avenir du centre-ville.

À la suite du bilan et après les consultations publiques avec les parties prenantes du centre-ville, la démarche doit permettre de :

- Établir un plan d'action en vue d'atteindre les grands objectifs d'ici 2025;
- Renouveler les programmes municipaux de subvention en vigueur sur le territoire du centre-ville;
- Au besoin, ajuster les paramètres réglementaires en vigueur au centre-ville.

LA CONSULTATION SUR LE BILAN DU PPU



1. Présentation d'une analyse portant sur l'atteinte des grands objectifs du PPU à la CDTHE (17 juin 2020);
2. Soirée de consultation avec la population (21 octobre 2020);
2. Rencontres de travail avec les parties prenantes du centre-ville (décembre 2020 à janvier 2021);
3. Présentation d'une synthèse des rencontres de travail avec les parties prenantes du centre-ville et proposition d'un plan d'action 2021-2025 à la CDTHE (14 avril 2021);
4. Révision et bonification du plan d'action à la CDTHE (5 mai 2021);
5. Finalisation du plan d'action et mise en œuvre (avril 2021 jusqu'en 2025).

LES GRANDS OBJECTIFS DU PPU

De façon générale, le PPU a pour grands objectifs de :

- Repeupler et densifier le centre-ville – 10 000 nouvelles personnes résidentes et 4000 nouveaux logements d’ici 2025;
- Créer un milieu de vie de qualité et un réseau de parcs et d’espaces publics;
- Animer le cœur du centre-ville;
- Améliorer l’accessibilité et les déplacements en favorisant le transport durable et actif;
- Utiliser les espaces verts et l’eau pour structurer la trame urbaine;
- Développer les différents secteurs du centre-ville selon leurs propres caractéristiques.

ATTEINTE DES GRANDS OBJECTIFS*



Repeupler et densifier le centre-ville – 10 000 nouveaux résidents et 4000 nouveaux logements d’ici 2025

Cet objectif n’a pas encore été atteint. Il est nécessaire de poursuivre la mise en œuvre et de réaliser des actions supplémentaires afin d’atteindre une masse critique de population résidente.

Créer un milieu de vie de qualité – réseau de parcs et espaces publics

Cet objectif a été partiellement atteint. Il est nécessaire de poursuivre la mise en œuvre et des actions supplémentaires de la part de la Ville sont nécessaires.

Animer le cœur du centre-ville

Cet objectif a été partiellement atteint. Il est nécessaire de poursuivre la mise en œuvre et des actions supplémentaires de la part de la Ville sont nécessaires.

* Une analyse détaillée de l’atteinte des objectifs a été présentée à la CDTHE lors de la séance du 17 juin 2020. Ce document est disponible en ligne : https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet_municipal/participation_citoyenne/consultations_publicques/consultations_publicques_2020/bilan_programme_particulier_urbanisme_centre_ville

RAPPEL : ATTEINTE DES GRANDS OBJECTIFS

Améliorer l'accessibilité et les déplacements en favorisant le transport durable et actif

Cet objectif a été partiellement atteint. Il est nécessaire de poursuivre la mise en œuvre et des actions supplémentaires de la part de la Ville sont nécessaires.

Utiliser les espaces verts et l'eau pour structurer la trame urbaine

Cet objectif a été partiellement atteint et nécessite la poursuite des démarches entreprises par la Ville et ses partenaires.

Développer les différents secteurs du centre-ville selon leurs propres caractéristiques

Cet objectif a été partiellement atteint. Il est nécessaire de poursuivre la mise en œuvre et des actions supplémentaires de la part de la Ville sont nécessaires.



PROPOSITION DE PLAN D'ACTION 2021-2025

SENTIER
CULTUREL
↑

CAFÉ
MERKEL

WOOLHEAD
LAGER
MINOTAURE
BAR
SPECTACLES
ARCADES
TERRASSE

PROPOSITION DE PLAN D'ACTION 2021-2025

Repeupler et densifier le centre-ville

10 000 nouveaux résidents et 4000 nouveaux logements d'ici 2025

No.	Actions	2021	2022	2023	2024	2025	Porteur
1	Adopter une stratégie et un règlement d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels d'initiative privée. ➤ <i>Au centre-ville, la stratégie doit permettre une diversification des typologies de logements offerts aux ménages et permettre de faciliter le développement de logements subventionnés dans le cadre du programme AccèsLogis</i>	Septembre					SUDD
2	Réviser, puis reconduire les programmes de subvention à la construction résidentielle au centre-ville, jusqu'à l'atteinte des 4000 nouveaux logements ou jusqu'à l'épuisement des enveloppes disponibles	Septembre					SUDD FINANCES GREFFE
3	Évaluer la convivialité des différents secteurs du centre-ville pour l'accueil de ménages familiaux et mettre en place une approche intégrée d'amélioration de l'offre de services dédiés		Hiver				SUDD SLSDC
4	Réaliser une analyse des changements associés au mode d'occupation des espaces à bureau, notamment dans la perspective d'une certaine pérennisation du télétravail post-pandémie, et évaluer l'opportunité de transformation de bâtiments à bureaux en bâtiments mixtes comprenant des usages résidentiels		Hiver				SUDD

PROPOSITION DE PLAN D'ACTION 2021-2025

Repeupler et densifier le centre-ville

10 000 nouveaux résidents et 4000 nouveaux logements d'ici 2025

No.	Actions	2021	2022	2023	2024	2025	Porteur
5	Mener une veille au cours de la saison estivale de l'offre en logements entiers sur les plateformes d'hébergement collaboratif et intervenir auprès des propriétaires de logements qui s'inscrivent dans la définition des « résidences de tourisme », mais qui ne disposent pas des autorisations appropriées	Été	Été	Été	Été	Été	SUDD
6	En respect des orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre du PPU en vigueur (notamment en ce qui a trait aux hauteurs), procéder à une analyse comparative des hauteurs du PPU et ce, afin de favoriser un meilleur arrimage. ➤ <i>La démarche doit assurer la préservation des hauteurs actuelles dans les secteurs visés par un PIIA de préservation ou de consolidation. L'analyse des hauteurs pourra mener à une proposition au CM d'ajustements ciblés du zonage, et l'exercice comprendra une consultation publique</i>		Hiver				SUDD
7	Mener une analyse sur les hauteurs et densités prévues le long des stations du Rapibus et aux abords des axes à haut niveau de service en transport en commun. ➤ <i>La démarche doit assurer la préservation des hauteurs actuelles dans les secteurs visés par un PIIA de préservation ou un PIIA de consolidation. L'analyse des hauteurs pourra mener à une proposition au CM d'ajustements ciblés du zonage, et l'exercice comprendra une consultation publique</i>		Hiver				SUDD

PROPOSITION DE PLAN D'ACTION 2021-2025



Créer un milieu de vie de qualité et un réseau de parcs et d'espaces publics

No.	Actions	2021	2022	2023	2024	2025	Porteur
8	Mettre en œuvre le Plan directeur des infrastructures récréatives, sportives et communautaires et réfléchir sur comment répondre aux besoins évolutifs de la communauté dont ceux des familles		En continu	En continu	En continu	En continu	SLSDC
9	Réaliser un plan directeur spécifique pour le parc Fontaine		Hiver				SLSDC
10	Planifier la réalisation d'un plan directeur pour les parcs Ste-Bernadette et St-Jean-Bosco			Hiver			SLSDC
11	Évaluer l'offre en équipements scolaires (avec la collaboration du CSSPO) selon les besoins à long terme et les cibles de densités prévues pour le centre-ville		Été				SUDD
12	Mener une réflexion sur les normes réglementaires associées à l'obligation de continuité commerciale, notamment au niveau des tronçons visés et afin de diversifier les usages autorisés		Hiver				SUDD
13	Appuyer l'élaboration et la mise en place d'une stratégie commerciale afin d'assurer une meilleure desserte en commerces et services de proximité et soutenir les entreprises locales et d'économie sociale		Printemps				Appui par SUDD DT HULL

PROPOSITION DE PLAN D'ACTION 2021-2025



Animer le cœur du centre-ville

No.	Actions	2021	2022	2023	2024	2025	Porteur
14	Faire de la culture un moteur de développement du centre-ville en soutenant le développement de lieux de diffusion et d'infrastructures culturelles, et en accompagnant les projets des organismes culturels déjà présents	En continu	SACL				
15	Soutenir, en collaboration avec Tourisme O., le développement d'infrastructures culturelles et touristiques dans le cadre d'une stratégie intégrée	En continu	SACL				

Améliorer l'accessibilité et les déplacements en favorisant le transport durable et actif

No.	Actions	2021	2022	2023	2024	2025	Porteur
16	Mettre en œuvre le Plan directeur du réseau cyclable et réaliser les tronçons prioritaires au centre-ville	En continu	SUDD INFRA				
17	Mettre à jour la hiérarchisation du réseau routier et la stratégie d'aménagement des rues locales du PPU sur la base de la nouvelle Politique des rues conviviales, du Plan directeur du réseau cyclable et du SADR		Hiver				SUDD INFRA
18	Évaluer l'opportunité de modifier les exigences règlementaires minimales de stationnement dans certains secteurs du centre-ville		Hiver				SUDD

PROPOSITION DE PLAN D'ACTION 2021-2025



Utiliser les espaces verts et l'eau pour structurer la trame urbaine

No.	Actions	2021	2022	2023	2024	2025	Porteur
19	Mettre à jour le plan du réseau vert et des espaces publics du PPU en vue de favoriser le verdissement et améliorer les déplacements actifs		Printemps				SUDD SLSDC
20	Dans le cadre du chantier visant la protection et la mise en valeur des arbres et du couvert forestier mené par la CDTHE, assurer une modernisation du cadre réglementaire afin de permettre un verdissement du domaine privé au sein du territoire du centre-ville	Août					SUDD ENVIRONNEMENT
21	Accompagner et soutenir le projet de verdissement de l'île de Hull mené par le CRÉDDO en priorisant les efforts en fonction des îlots de chaleur et des vulnérabilités sociales	En continu	En continu	En continu			ENVIRONNEMENT
22	En collaboration avec la CCN, améliorer l'accessibilité pour le public à la rivière des Outaouais et au ruisseau de la Brasserie		Printemps				SUDD
23	En collaboration avec Services publics et Approvisionnement Canada, assurer l'intégration des complexes Terrasses de la Chaudière et Portage à la trame urbaine du centre-ville, notamment en assurant un verdissement et une plus grande fluidité dans les espaces extérieurs pour les piétons et un meilleur accès aux bâtiments		En continu	En continu			SUDD

PROPOSITION DE PLAN D'ACTION 2021-2025



Développer les différents secteurs du centre-ville selon leurs propres caractéristiques

No.	Actions	2021	2022	2023	2024	2025	Porteur
24	En collaboration avec Services publics et Approvisionnement Canada, assurer une intégration harmonieuse du projet de redéveloppement du site de l'Imprimerie nationale, notamment en ce qui a trait à la mobilité et l'offre de commerces et services de proximité sur le boulevard Sacré-Cœur		En continu	En continu			SUDD INFRASTRUCTURE
25	Mener une consultation sur la mise en œuvre du PDAD révisé de la Fonderie et soutenir le développement du projet de la zone d'innovation	Été					SUDD SDÉ
26	Mettre à jour le concept d'intervention du secteur Carrière / Brasserie et évaluer l'opportunité de permettre une plus grande mixité des usages dans une optique de création d'une nouvelle ZATC		Hiver				SUDD

PROPOSITION DE PLAN D'ACTION 2021-2025



Accompagnement et encadrement du développement

No.	Actions	2021	2022	2023	2024	2025	Porteur
27	Appuyer les travaux du Comité de la relance du centre-ville et faciliter la mise en œuvre des actions et des interventions proposées	En continu					SUDD DT HULL
28	Mettre à jour le règlement de zonage sur le territoire du centre-ville en ce qui a trait aux classes d'usages commerciaux puisque ce volet n'a pas été réalisé dans le cadre des travaux de concordance au SADR		Hiver				SUDD
29	Procéder à la révision du règlement relatif aux PIIA dans une optique de simplification du règlement, d'encouragement à l'innovation architecturale, et afin d'assurer que les projets de densification s'inscrivent à l'échelle du piéton		Automne				SUDD
30	Favoriser la collaboration entre les citoyens, les promoteurs et la Ville en amont des projets afin de s'assurer de susciter l'adhésion sociale et d'assurer le respect des objectifs du PPU lorsque des dérogations sont nécessaires	En continu	SUDD				
31	Développer un réflexe « centre-ville » au sein de la communauté gatinoise	En continu	VILLE				
32	Établir un processus de monitoring de l'atteinte des objectifs du PPU centre-ville	Automne					SUDD

RECOMMANDATION



CONSIDÉRANT QUE le programme particulier d'urbanisme est entré en vigueur le 22 février 2010 et que ce dernier est une composante du Plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE ce PPU est document est le fruit d'une démarche de consultation qui s'est déroulée entre 2007 et 2009 et qui a permis à la population résidente et aux parties prenantes de se prononcer sur la planification et les actions à mettre en œuvre afin d'assurer le développement du centre-ville;

CONSIDÉRANT QU'un premier bilan de la mise en œuvre du PPU a été réalisé en 2016;

CONSIDÉRANT QUE l'horizon de planification du PPU est de 15 ans, soit entre 2010 et 2025, et qu'un second bilan a été réalisé en 2020 et 2021 par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

CONSIDÉRANT QUE ce second bilan a permis de mener un exercice de consultation de la population et des parties prenantes quant à l'atteinte des objectifs du PPU;

RECOMMANDATION



CONSIDÉRANT QUE le second bilan permet de conclure que, malgré le succès de plusieurs actions réalisées par la Ville, certains objectifs ne sont pas encore atteints;

CONSIDÉRANT QUE la Ville et ses partenaires peuvent mener des actions concrètes à court et moyen termes en vue de l'atteinte des six grands objectifs du PPU;

CONSIDÉRANT QUE la Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement a recommandé lors de sa séance du 5 mai 2021 l'adoption par le Conseil municipal du plan d'action 2021-2025 du second bilan du PPU centre-ville.

CP-SUDD-2021-002

Il est recommandé d'adopter le plan d'action 2021-2025 du second bilan du PPU centre-ville.

