

3 juillet 2025

GATINEAU
POUR
LA
VIE



Plan particulier d'urbanisme (PPU) du Vieux-Aylmer

Objectif de la présentation: Orientation

Service de l'urbanisme et du
développement durable

Comité plénier



GATINEAU

Objectif de la présentation

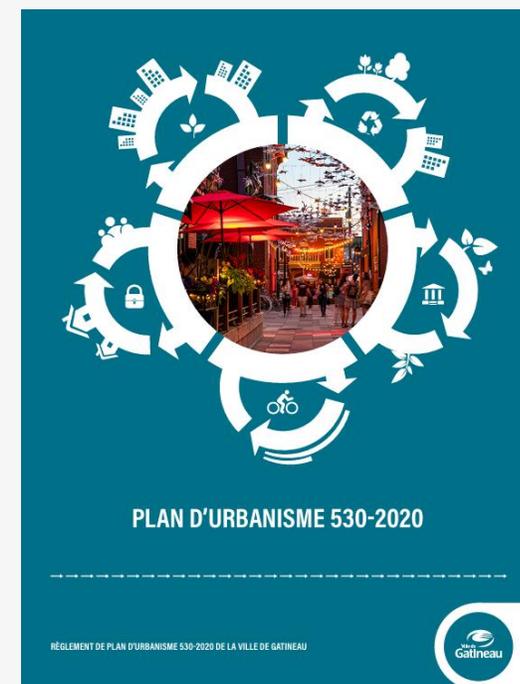


- Présenter l'état d'avancement du PPU.
- Présenter les moyens de mise en œuvre.
- Présenter la stratégie réglementaire.
- Obtenir des orientations du comité plénier sur les moyens de mise en œuvre à privilégier.

Mise en contexte

Historique

- Pour assurer la mise en valeur et le développement de certaines parties du territoire, le nouveau Plan d'urbanisme (2020) identifie un Plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le Vieux-Aylmer.
- Présentation à la Commission du développement du territoire et de l'habitation (CDTH) à 5 reprises entre 2020 et 2025.
- Le 5 juin 2025, la CDTH a recommandé que le PPU du Vieux-Aylmer soit complété tel que présenté en vue de son adoption officielle.



Mise en contexte

Pourquoi nous sommes ici

- Faire un compte-rendu de toute la démarche globale du PPU du Vieux-Aylmer.
- Présenter:
 - La démarche participative
 - La vision et le concept
 - Les moyens de mise en œuvre
 - La stratégie réglementaire
 - Les bases du plan d'action
 - L'échéancier
- Obtenir des orientations quant aux moyens de mise en œuvre proposés et la stratégie réglementaire en appui afin de finaliser le PPU.



Plan de la présentation

01

Diagnostic territorial participatif

04

Moyens de mise en œuvre et plan d'action

07

Discussion

02

Démarche participative

05

Stratégie réglementaire

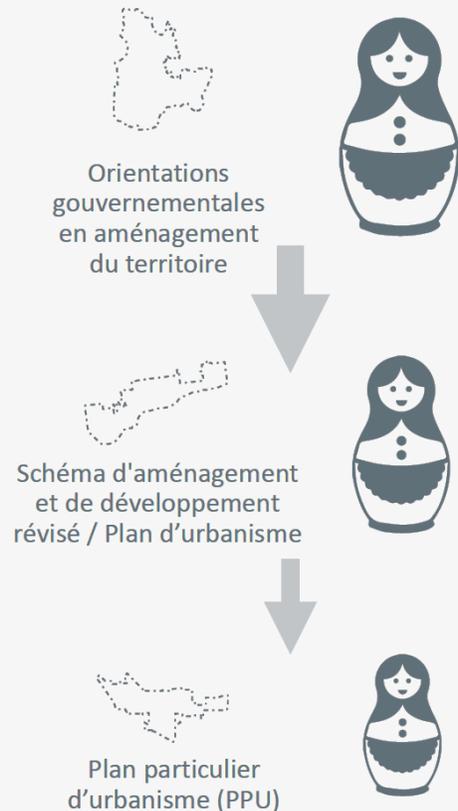
03

Vision et concept

06

Échéancier

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 : Grande planification et localisation des secteurs à échelle régionale.

Plan d'urbanisme : Planification générale des quartiers.

Plan particulier d'urbanisme : Planification détaillée d'un quartier.

Pourquoi un PPU dans le Vieux-Aylmer ?

Le secteur du Vieux-Aylmer nécessite une vision et des orientations pour :

- Préciser, encadrer et harmoniser le (re)développement du Vieux-Aylmer.
- Développer des lignes directrices pour l'aménagement, l'architecture et le design.
- Mettre en place des interventions pour la revitalisation urbaine, communautaire et commerciale et l'intégration dans le milieu bâti existant.
- Développer un milieu de vie agréable, complet et attractif pour les citoyens.
- Améliorer la mobilité et la connexion entre les parcours.
- Mettre en place des interventions pour un environnement sain et résilient.
- Développer une identité et une signature distinctive pour le Vieux-Aylmer.

Diagnostic territorial participatif

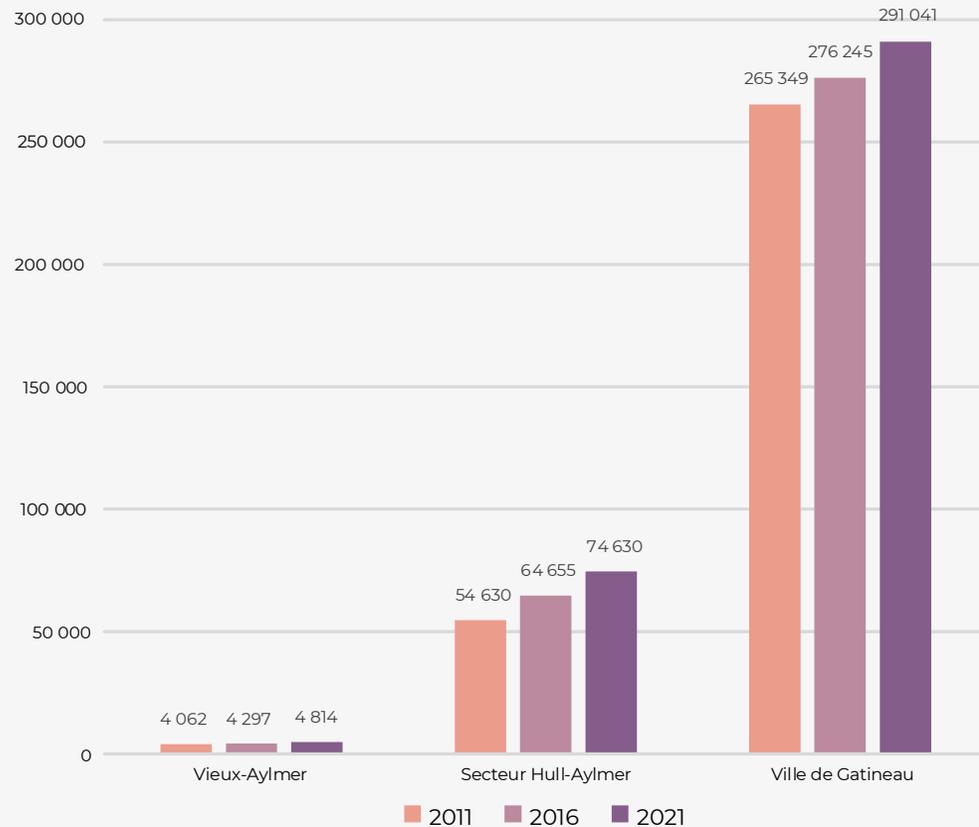


GATINEAU

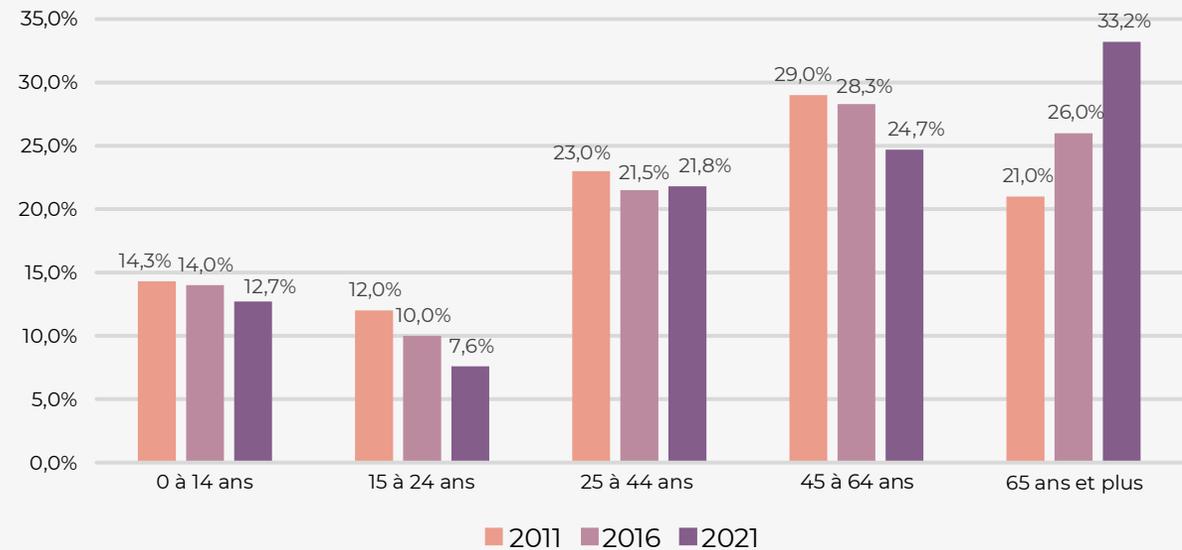
Diagnostic - Faits saillants

Profil démographique

Évolution de la population de 2011 à 2021



Évolution par tranche d'âge



Tendances du Vieux-Aylmer :

- De plus petits ménages
- Vieillesse de la population
- Stabilité des familles
- Forte croissance de la population

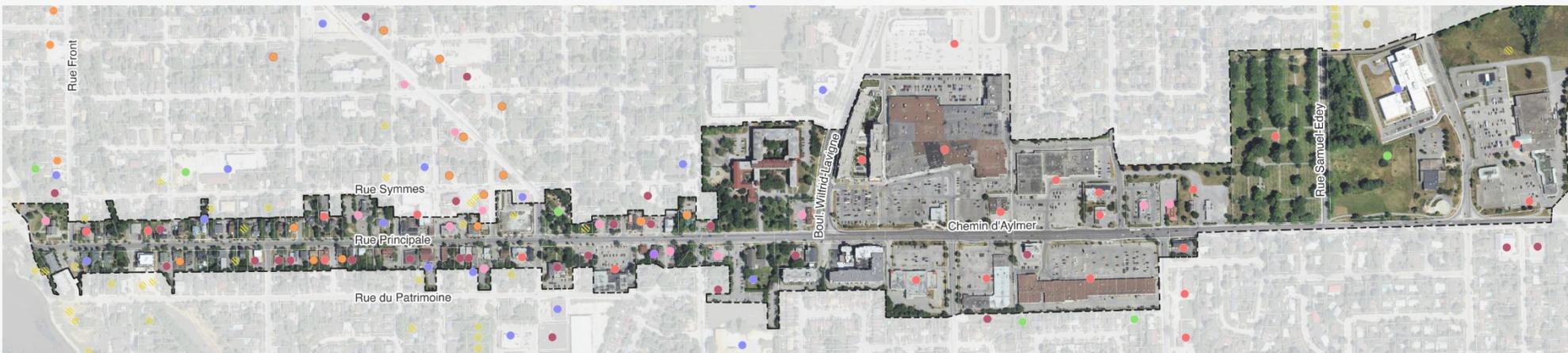
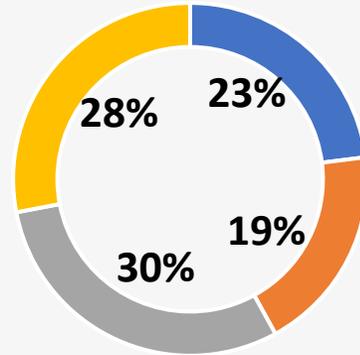


Diagnostic - Faits saillants

Profil commercial

Répartition de l'offre commerciale du Vieux-Aylmer

- Restauration et divertissement
- Courant
- Semi-courant
- Réfléchi



LÉGENDE

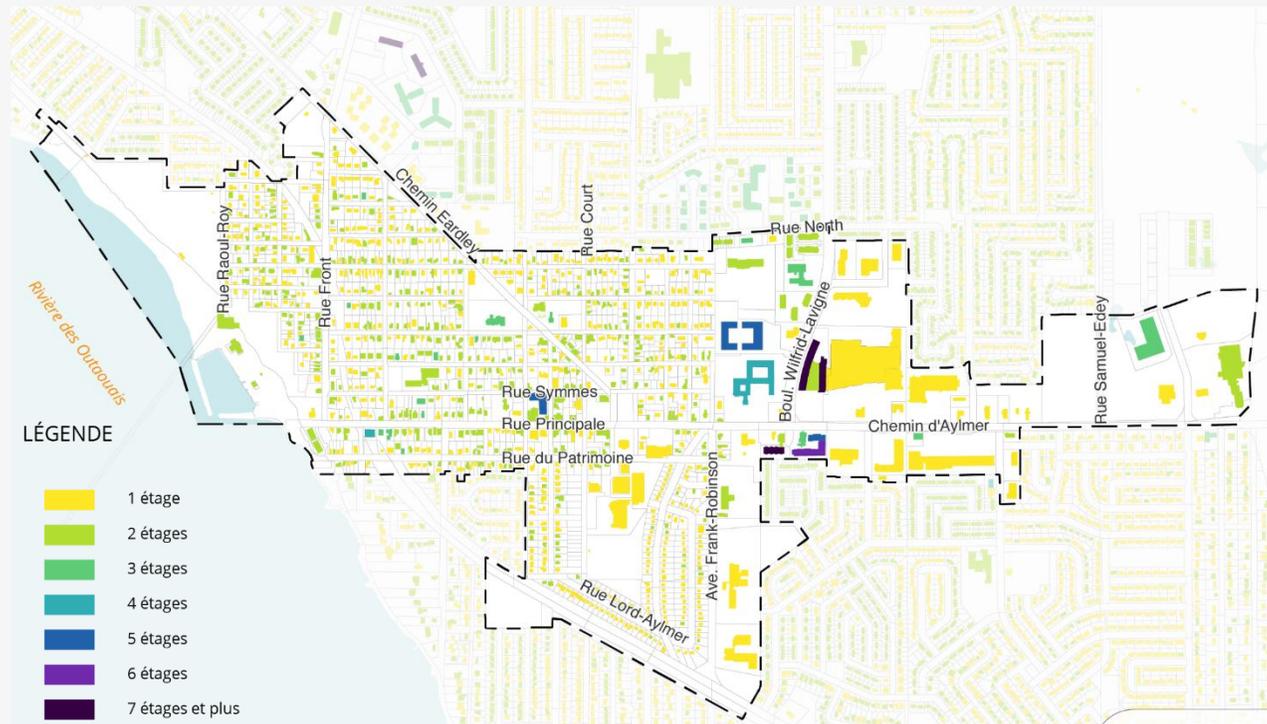
- Usage mixte résidentiel
- Commerce de détail ou service personnel
- Hébergement ou restauration
- Bureau ou service professionnel
- Institution ou établissement communautaire
- Parc ou espace vert
- Terrain non exploité



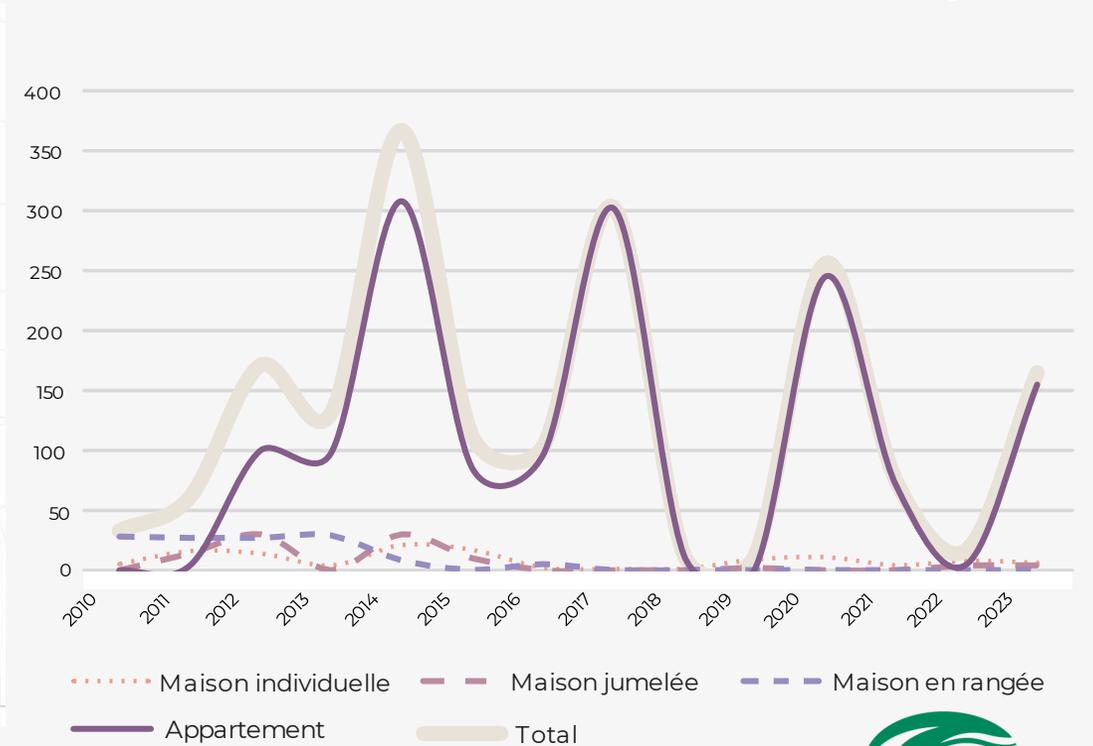
Diagnostic - Faits saillants

Cadre bâti

Carte des hauteurs des bâtiments existants

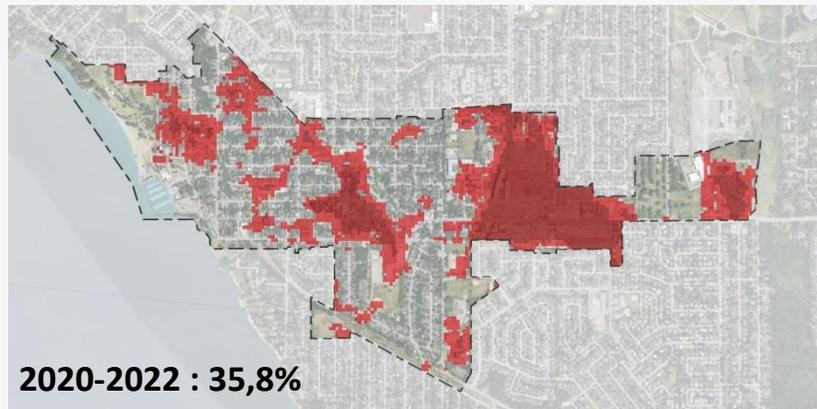
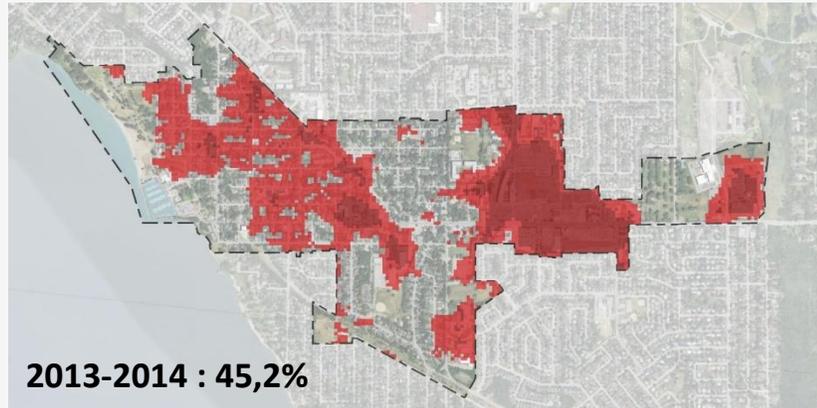


Mises en chantier d'habitation dans le Vieux-Aylmer

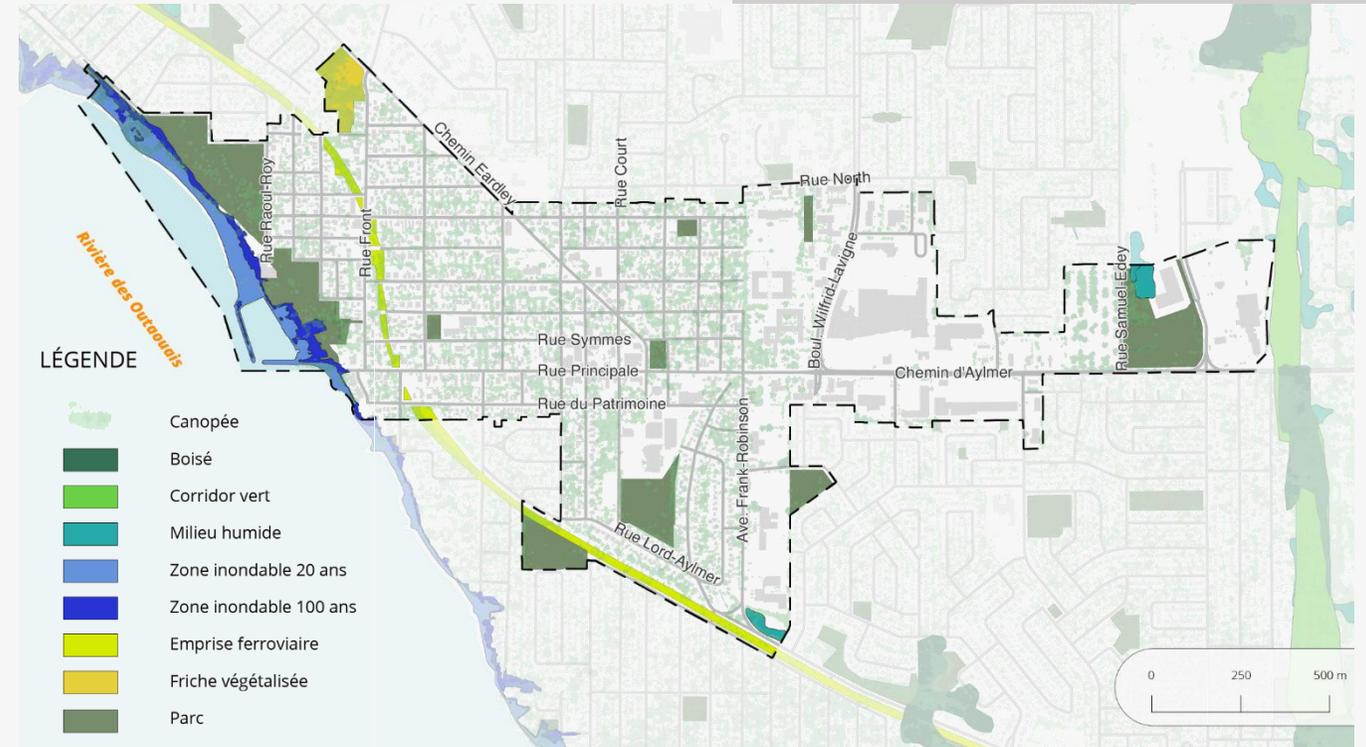


Diagnostic - Faits saillants

Environnement



Îlots de chaleur



Réseau vert existant



Démarche participative



GATINEAU

Cheminement

Diagnostic déjà réalisé



MARCHE
EXPLORATOIRE



PLATEFORME
EN LIGNE
INTERACTIVE



SOIRÉE
« PORTES
OUVERTES »

*Nous
sommes ici !*



**Portrait
diagnostic
et enjeux**

Déjà réalisé



**Consultation 1
Atelier
de vision**

18 septembre 2024



**Vision et
orientations
d'aménagement**

Automne 2024



**Élaboration
d'un parti
d'aménagement**

Hiver 2025



**Finalisation
et validation
du PPU**

Mai-Juillet 2025



**Plan d'action
et plan de
monitorage**

Mars-Juin 2025



**Consultation 3
Consultation
en ligne**

Mars 2025



**Consultation 2
Rencontres
ciblées**

Mars 2025



**Consultation 4
Portes
ouvertes**

Juillet 2025



**Adoption
du PPU**

Automne 2025



**Règlements de
concordance**

Hiver 2026



Mise en oeuvre



Rencontres et consultations

1 Consultation 1: Atelier de vision – 18 septembre 2024 (48 participants)

2 Consultation 2: 5 rencontres ciblées – mars-avril 2025 (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/Galleries d'Aylmer – 7 avril 2025 (5 participants)
- Commerçants du secteur d'Aylmer – 9 avril 2025 (19 participants)

3 Consultation 3: Consultation en ligne – 14 au 30 mars 2025 (184 participants)

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

4 Consultation 4: Journée portes ouvertes – 13 juillet 2025 (à venir)

- Une équipe mobile sera présente au Marché du Vieux-Aylmer.
- Présentation du PPU complet au Cabaret la Basoche.



Faits saillants – consultation 3

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)

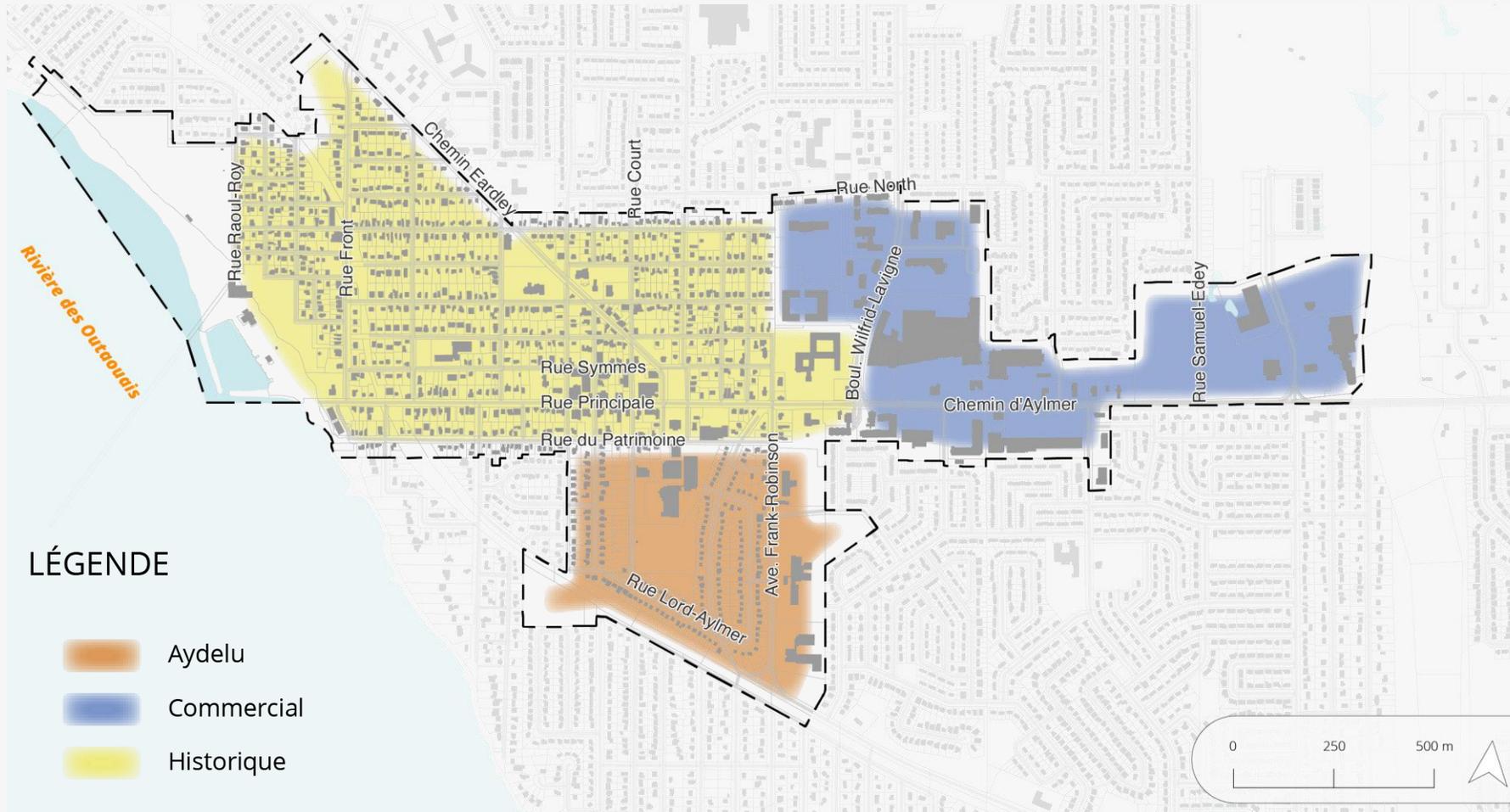
Verdissement : arbres à grand déploiement le long des rues (71%), préserver les arbres matures lors de nouvelles constructions (83%), pratiques de construction durables (89% favorable)

Vision et concept



GATINEAU

Territoire de planification



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.



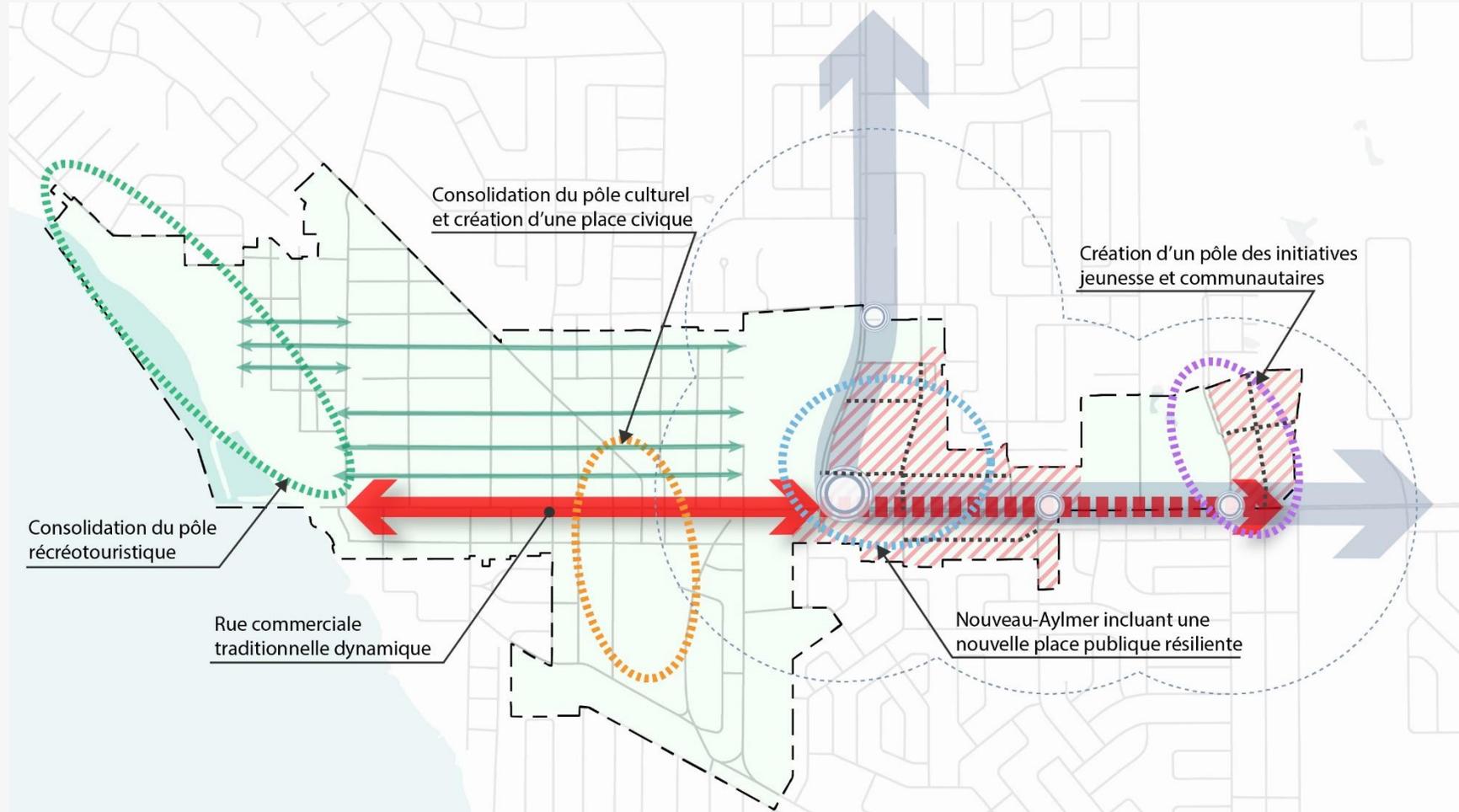
Énoncé de vision

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

2

Une mobilité durable au service de l'urbanité¹

3

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

4

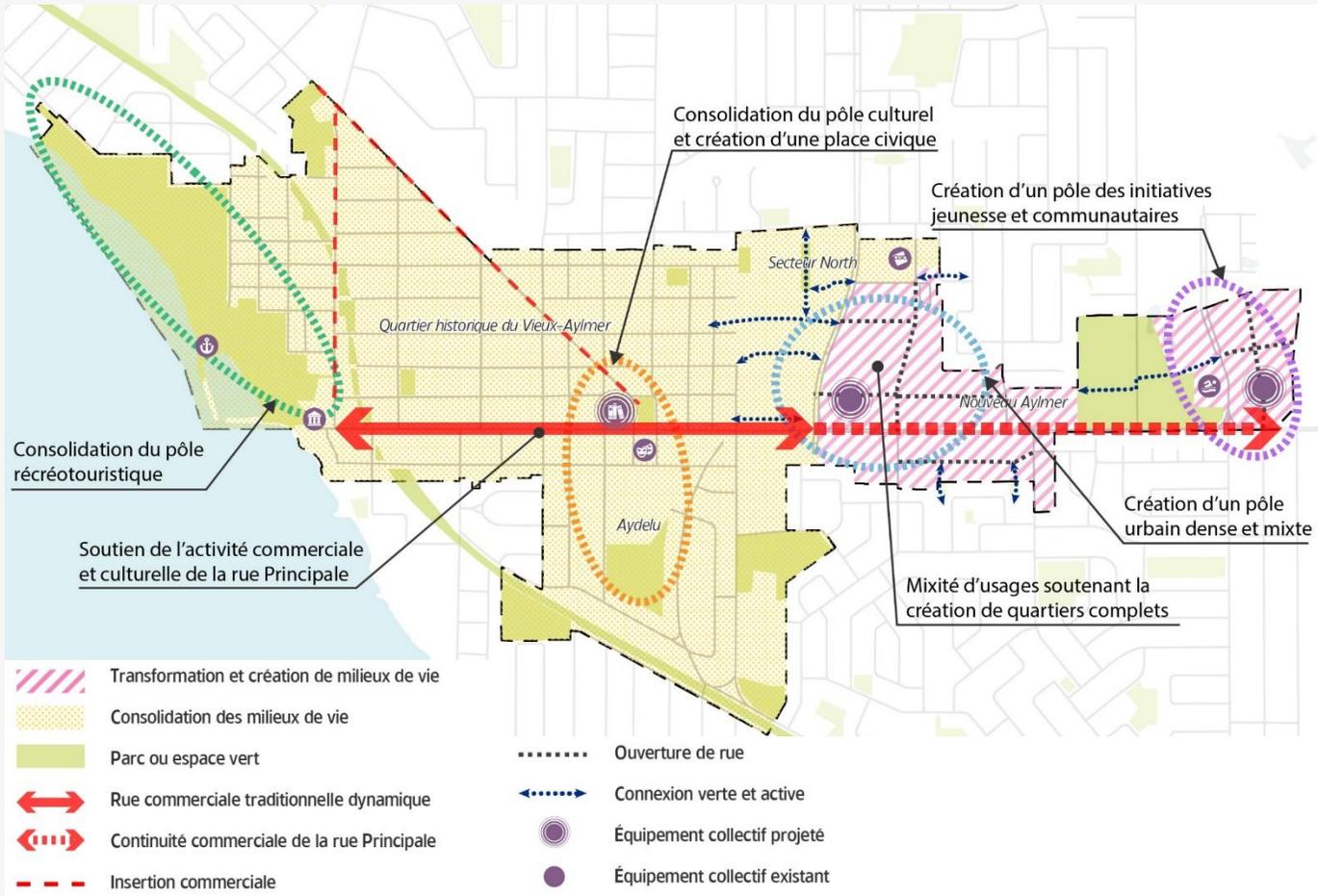
Une qualité environnementale et une résilience améliorée

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.

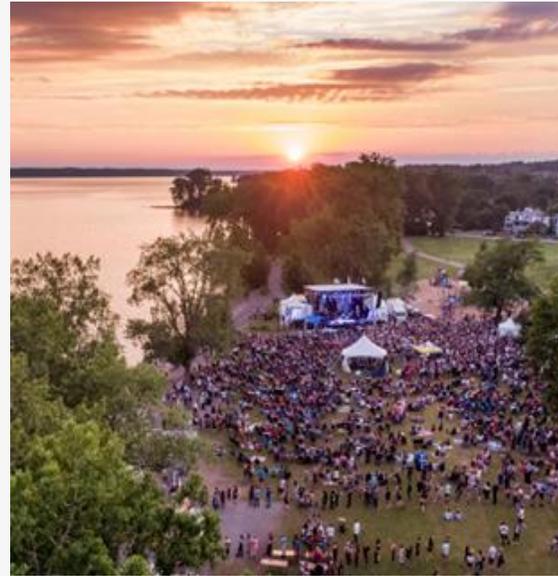


Orientation d'aménagement

1

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

Projet collectif structurant: Parc des Cèdres



- Poursuivre la mise en œuvre du plan directeur déjà amorcé.
- 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-Faris, le Cabaret La Basoche et le parc Aydelu 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



- Compléter le pôle émergent afin de répondre au développement du secteur et les besoins des familles qui s'y installent et le fréquentent
- Un endroit pour flâner et mémorable pour le sentiment d'appartenance, été comme hiver (réf. Place Laval).
- Un tiers-lieu intégrant plusieurs activités (ex. films, alimentation, « safe space », spectacles, boîte de nuit pour ados, fablab, etc.).

Orientation d'aménagement

1

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



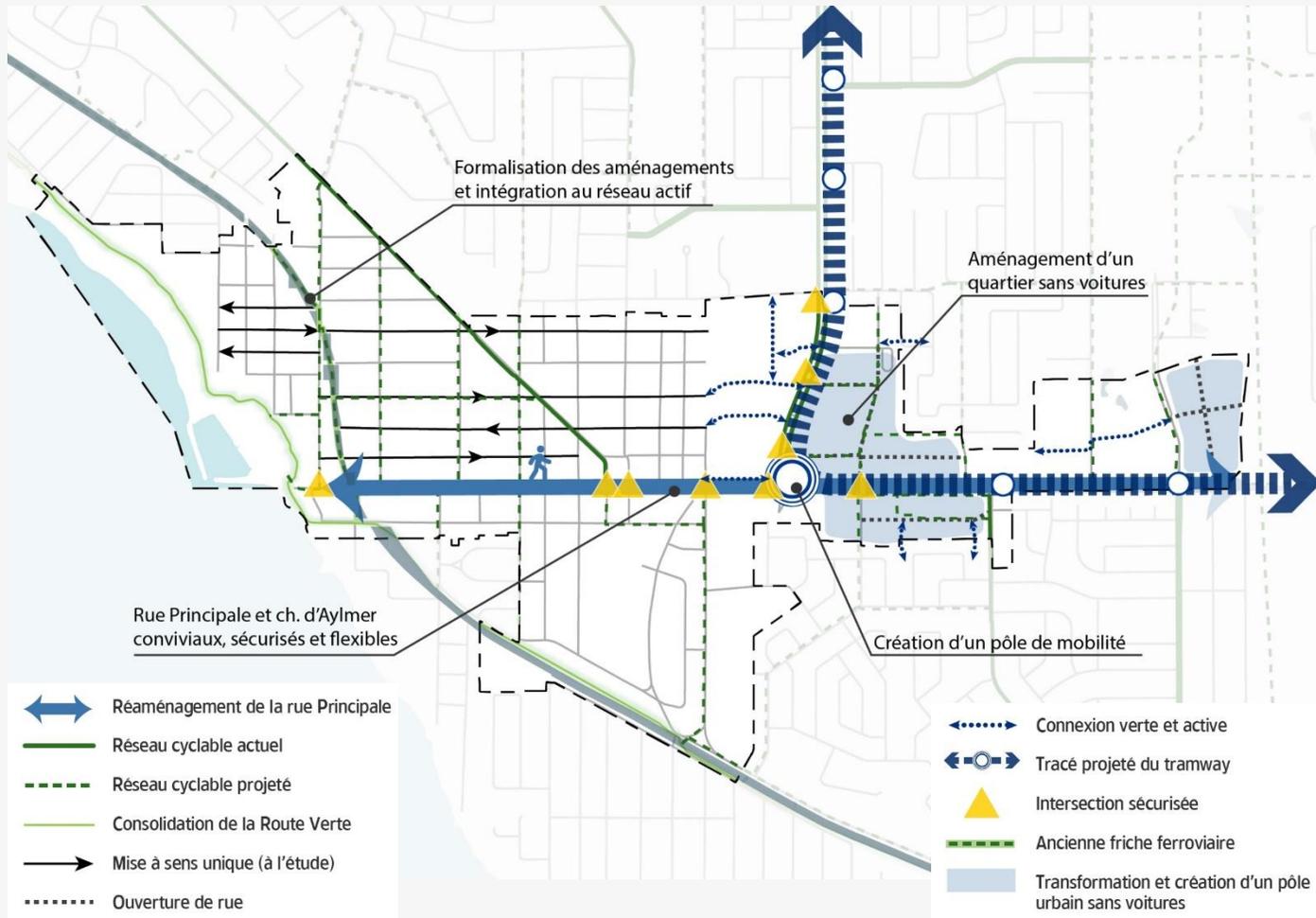
PRINCIPAUX MOYENS DE MISE EN ŒUVRE :

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.



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 ».
- Possibilité de rendre la rue piétonne temporairement.

Orientation d'aménagement

Une mobilité durable au service de l'urbanité



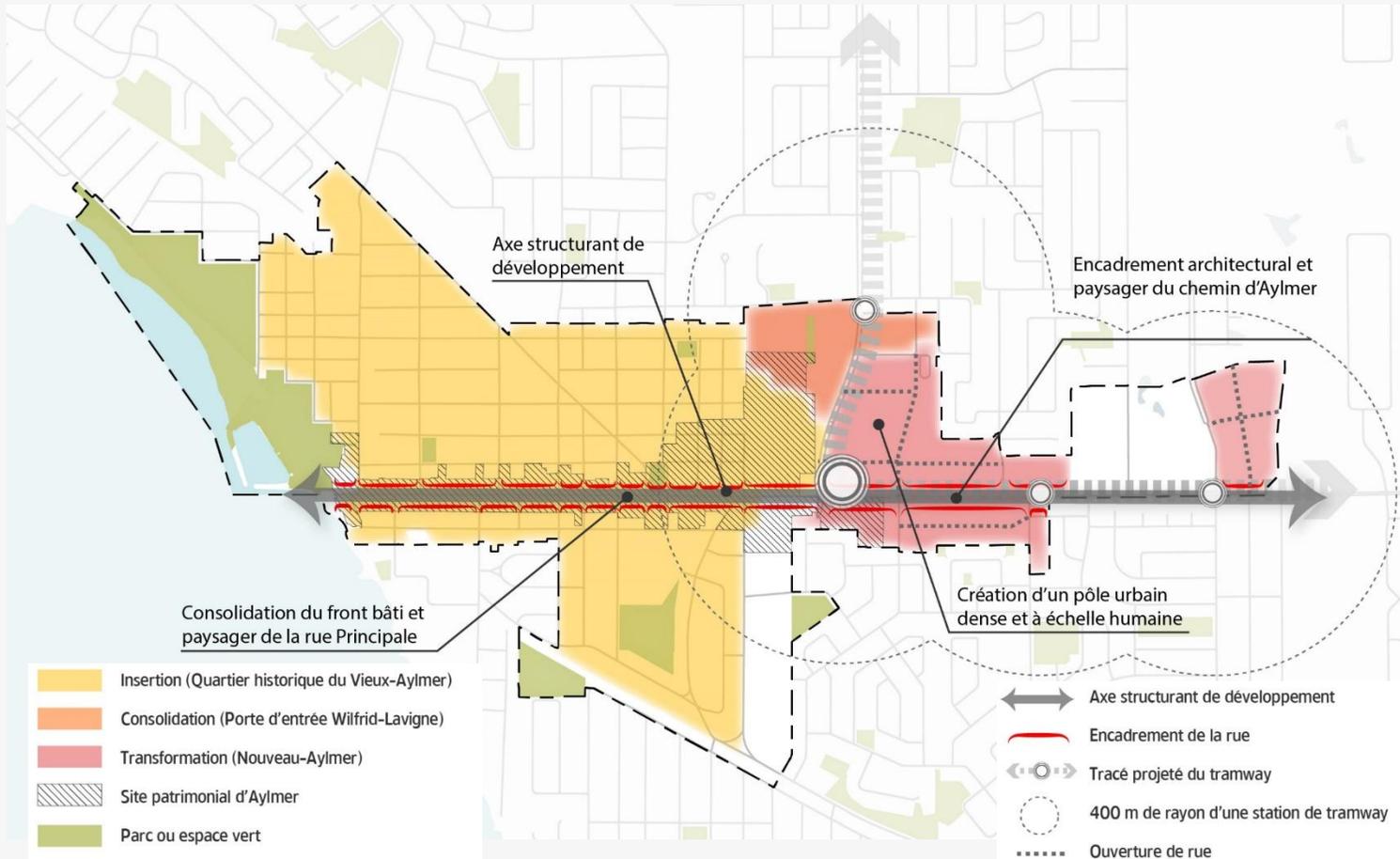
PRINCIPAUX MOYENS DE MISE EN ŒUVRE :

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

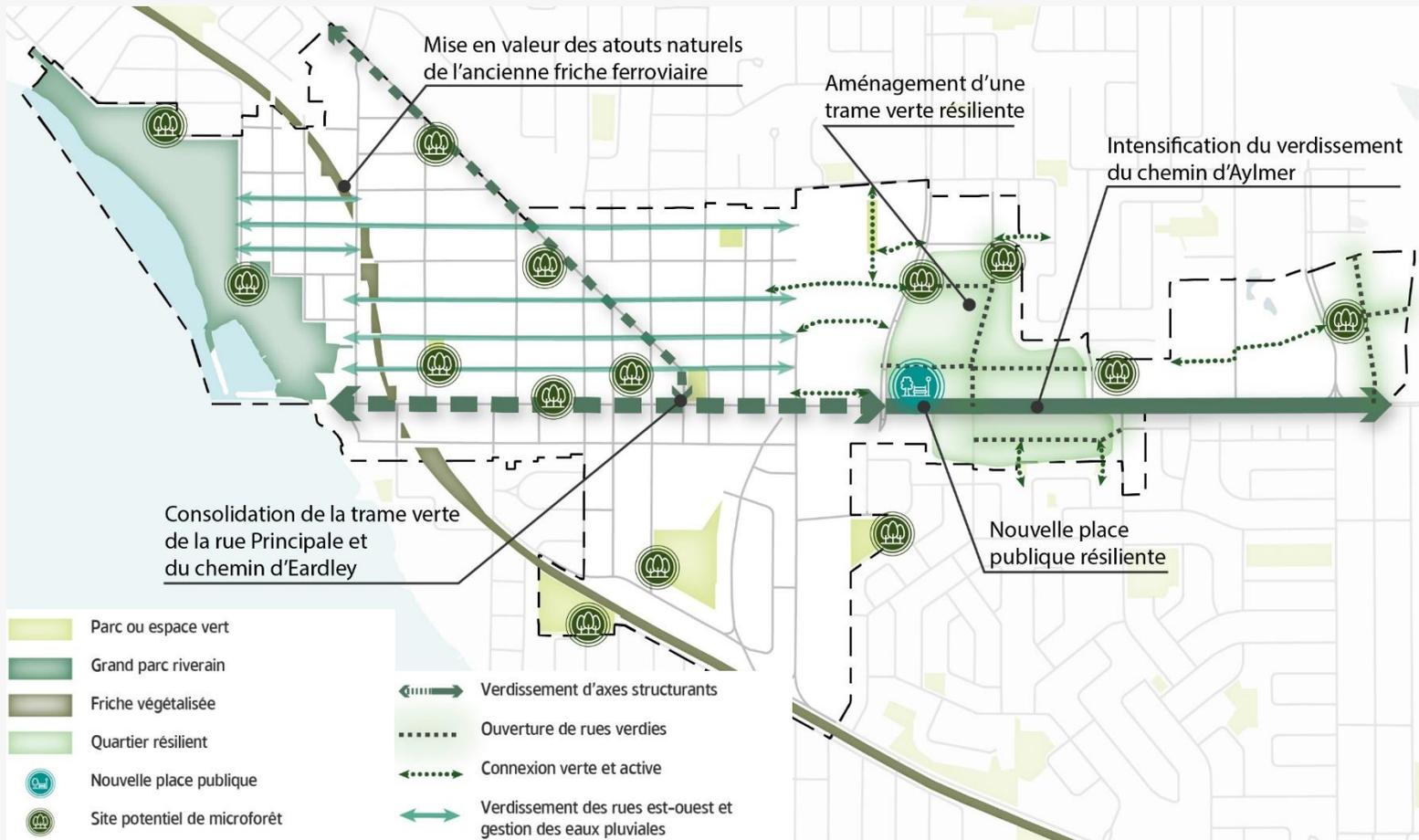


PRINCIPAUX MOYENS DE MISE EN ŒUVRE :

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.

Orientation d'aménagement

Une qualité environnementale et une résilience améliorée



Objectifs:

1. Réaliser des aménagements de rues qui augmentent 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.



Orientation d'aménagement

Une qualité environnementale et une résilience améliorée



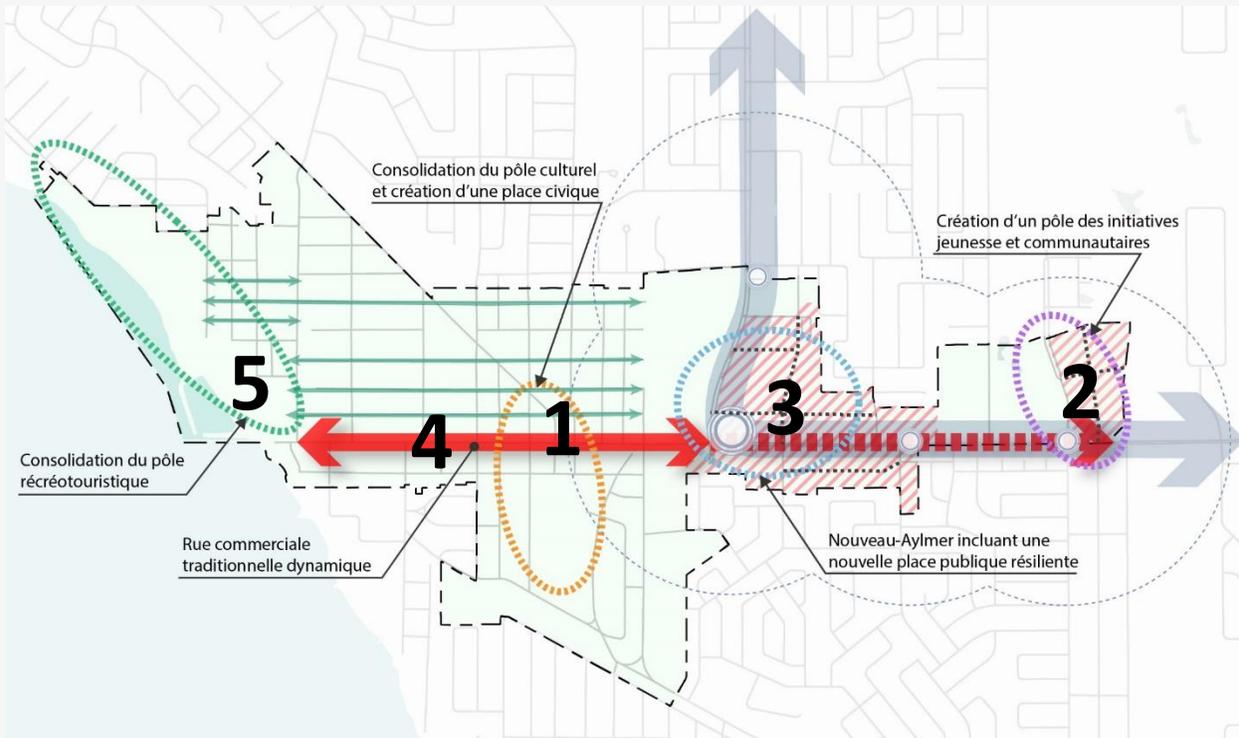
PRINCIPAUX MOYENS DE MISE EN ŒUVRE :

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 surface¹.
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.



Projets collectifs structurants



1. Place culturelle



2. Pôle de la relève



3. Nouveau pôle urbain



4. Réaménagement de la rue Principale



5. Pôle récréotouristique

Plan d'action



GATINEAU

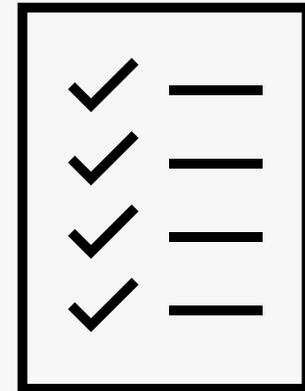
Plan d'action

Concerté

Le plan d'action en bref : **Réaliste**

Ciblé

- Le plan d'action guidera les interventions en précisant **les besoins** (ressources financières et humaines) et **les retombées potentielles** (dans le temps) de leur mise en œuvre.
- Le plan d'action **sur 15 ans** facilitera la **planification stratégique et financière** des différents services (plans triennaux, PIVM, etc.) et les mécanismes de financement possibles.
- Les actions sont regroupées selon les **orientations** et les **objectifs** soutenant la vision long-terme du PPU du Vieux-Aylmer.
- Les actions sont dotées de **cibles et d'indicateur** pour faciliter le suivi et le monitoring de leur avancement.



Plan d'action

Orientation 1

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

4 objectifs | 10 actions | 3 projets collectifs structurants

Orientation 2

Une mobilité durable au service de l'urbanité

5 objectifs | 23 actions | 1 projet collectif structurant

Orientation 3

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

4 objectifs | 21 actions | 1 projet collectif structurant

Orientation 4

Une qualité environnementale et une résilience améliorée

4 objectifs | 19 actions | 1 projet collectif structurant

Plan d'action

Extrait du plan en préparation

Plusieurs actions sont existantes et se retrouvent dans d'autres plans d'action municipaux.

58 nouvelles
15 existantes
6 projets structurants

Orientation 1: Intensité et authenticité: une requalification à l'est supportant la vocation du secteur historique

Le secteur Est du Vieux-Aylmer se transforme et s'appuie sur l'implantation du Tramway pour revitaliser les secteurs commerciaux, accueillir une croissance importante de sa population et développer un nouveau pôle mixte, dense et adapté aux besoins de résidents et visiteurs. Le secteur historique rayonne grâce à une complémentarité renforcée avec la transformation du secteur est et des initiatives de design et d'animation mettant en valeur sa vocation culturelle et récréotouristique.

			Catégorie					Acteurs clés		Échéancier				Coûts		
			Études et stratégies	Planifications	Programmes et incitatifs	Projet d'aménagement	Réglementation	Responsable	Partenaires	Court terme (0-5)	Moyen terme (0-10)	Long terme (0-15)	En continue	\$ = moins de 250 000 \$\$ = 250 001 à 1 000 000 \$\$\$ = 1 000 001 à 5 000 000 \$\$\$\$ = Plus de 5 000 001	Indicateurs d'évaluation	
Moyen de mise en œuvre	Action															
Objectif 2: Accroître le rayonnement du caractère culturel et événementiel du secteur historique à l'échelle de la Ville de Gatineau																
1.2.2	Accroître le soutien à l'offre événementielle dans le secteur historique, particulièrement en hiver	1.2.2.1	Créer une table de concertation composé d'intervenants du milieu commercial, communautaire et municipal avec la responsabilité de coordonner les événements et activités qui se déroulent dans la Place culturelle			•			DT	SACL, SLSDC	•				\$	Nb. d'événements programmés et répartition dans l'année
		1.2.2.2	Développer une stratégie pour créer un « tiers lieu » sur le site Aydelu.	•					BDE	SUDD, SLSDC		•			\$	Nb. de visiteurs fréquentant les lieux
1.2.3	Soutenir et poursuivre les initiatives de diffusion visant à positionner le secteur comme destination culturelle et récréotouristique à l'échelle métropolitaine	1.2.3.1	Développer une stratégie d'image de marque et de marketing territorial du Vieux-Aylmer, en collaboration avec les designers locaux, qui analysera le contexte local pour définir l'identité visuelle du secteur	•					SC	BDE, SUDD		•			\$	



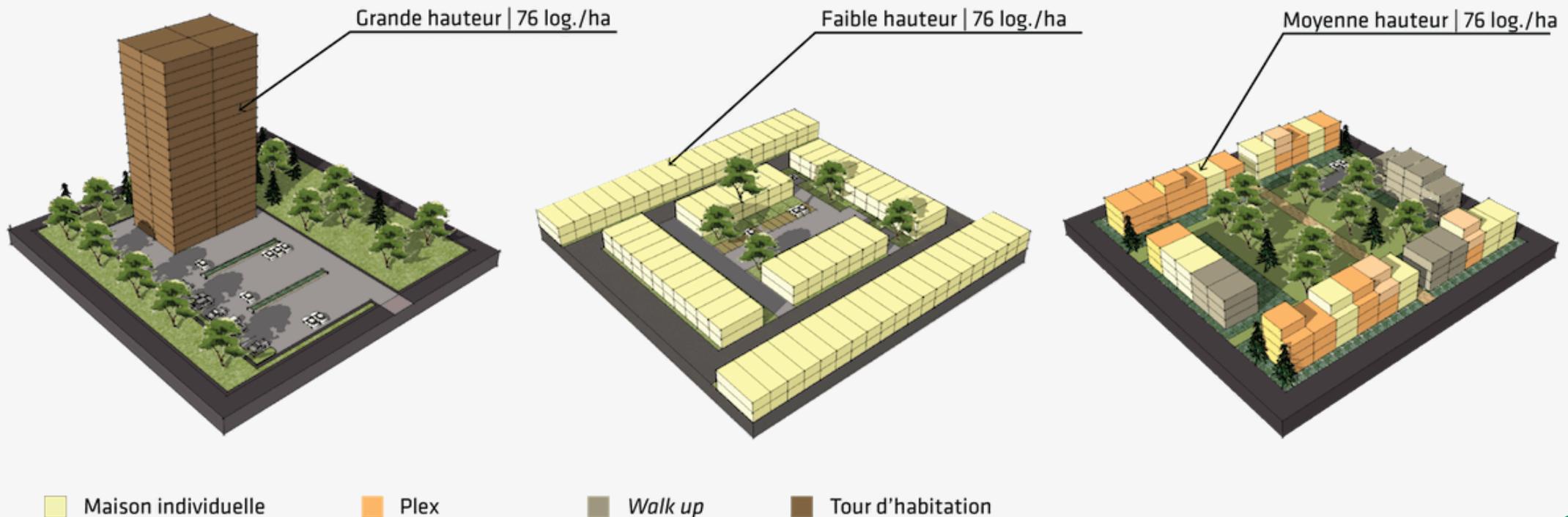
Stratégie réglementaire



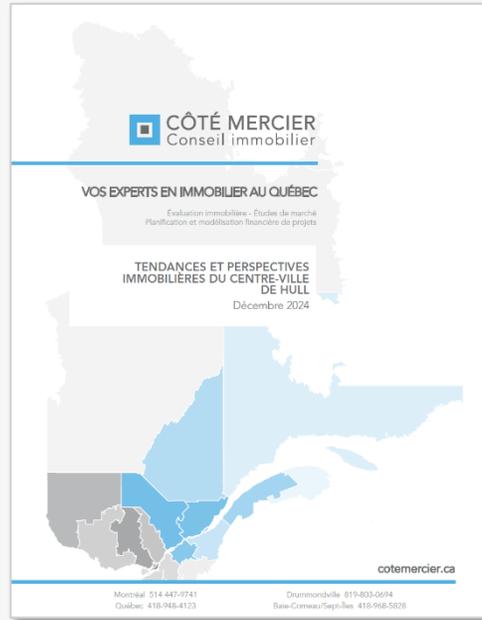
GATINEAU

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:

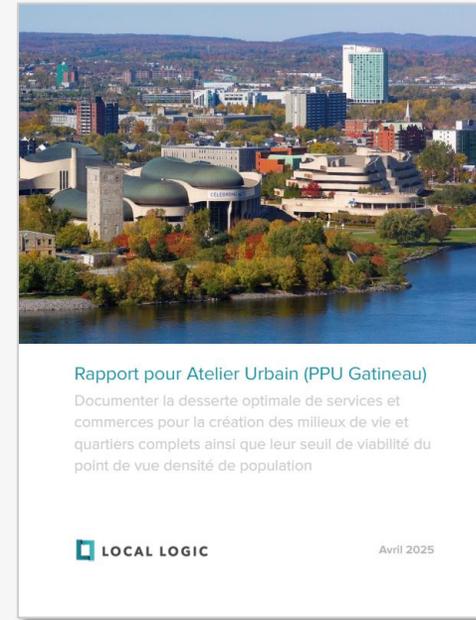


Des études supportant le PPU



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 d'Aylmer)**, 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.

Contrôle de la densité

Pôle urbain « Nouveau-Aylmer » (est de Wilfrid-Lavigne)

Intention de transformation

- Mixité d'usages autorisée.
- Encadrement urbain de la rue requis.
- 6 étages autorisés au règlement de zonage (ajout d'un étage par rapport à la réglementation en vigueur).
- Surhauteur (10 ou 12 étages max.) autorisée par le zonage incitatif afin d'exiger une contrepartie (bénéfices collectifs).
- Cession en terrains pour fins de parcs.
- Application du nouveau PIIA « projet de développement ».



Contrôle de la densité

Secteur historique (ouest de Wilfrid-Lavigne)

Intention de maintien ou consolidation

- Maintenir la majorité des normes (hauteurs, marges, densités) actuellement vigueur.
- Favoriser le développement des terrains vacants par des acquisitions municipales (ex. droit de préemption) et l'optimisation de la taxe foncière des terrains vacants pour stimuler le développement.
- Autoriser la densification douce: unités d'habitation accessoires (UHA), petits plexs, petits multilogements.
- Application du nouveau PIIA « projet patrimonial ».



Qualité des projets

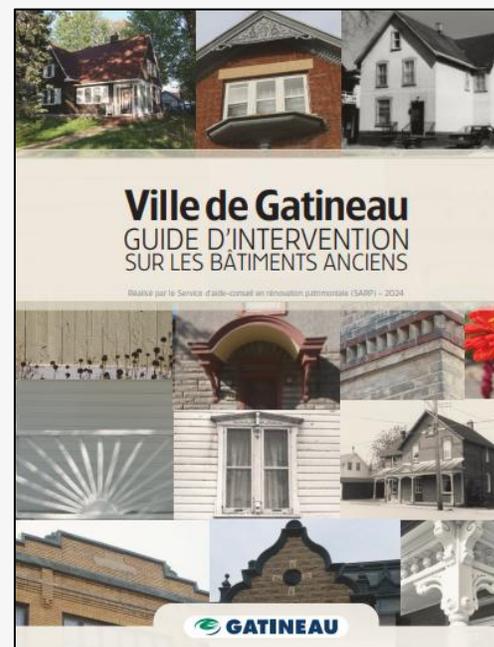
Promouvoir des projets exemplaires

1. Outils pour une plus-value

Regroupés sur [la page web dédiée au patrimoine bâti](#)

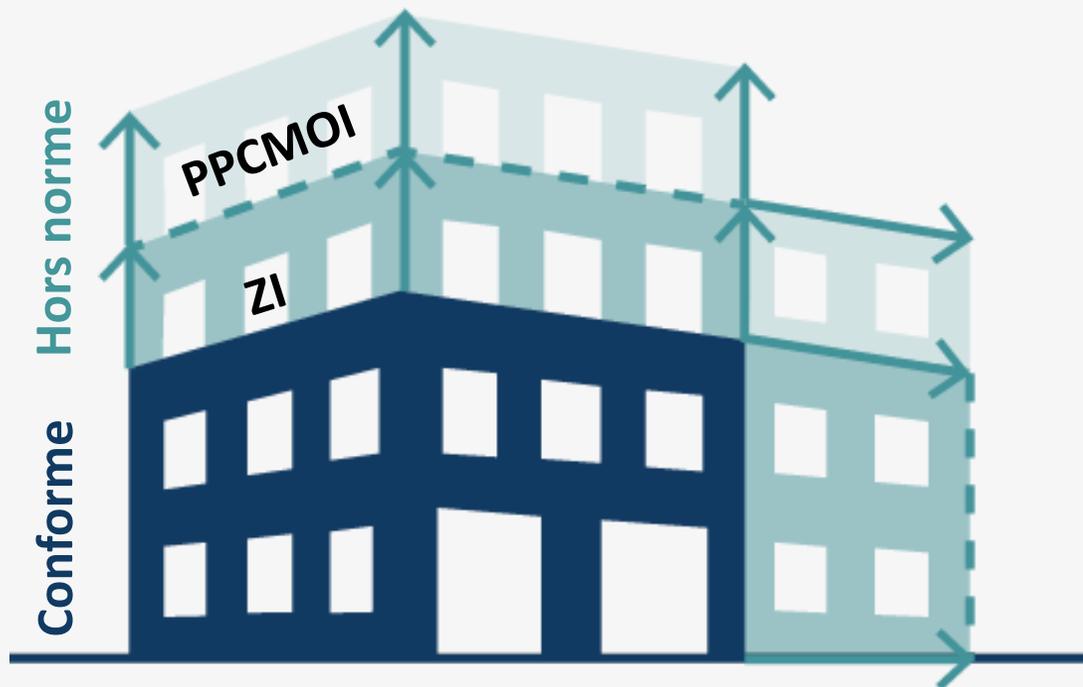
- Guide d'intégration architecturale dans les milieux sensibles.
- Guide d'intervention sur les bâtiments anciens.
- Fiches sur les types architecturaux résidentiels dominants à Gatineau.

2. Guide illustré: Bonnes pratiques et principes architecturaux et de design urbain – fin 2025.



Le zonage incitatif

- Augmentation des normes maximales (hauteur, densité) en échange de contreparties (en terrains et/ou monétaires) pour favoriser l'atteinte d'objectifs d'intérêt collectif.
- Doit être encadré par un règlement et des critères clairs pour garantir un cheminement prévisible.



Plan particulier d'urbanisme du Vieux-Aylmer

Les contreparties (\$ ou projets)

Le zonage incitatif



Logement abordable,
social ou familial



Performance
environnementale
du projet



Préservation/restauration
d'un immeuble à valeur
patrimoniale sur le site



Aménagement ou
équipement
d'intérêt public

Le PPCMOI



Qualité
architecturale



Contribution à la
mobilité durable



Mixité
fonctionnelle



GATINEAU

Le zonage incitatif

Fonctionnement



Plein droit - conforme

Bâtiment de 6 étages
Environ 90 logements
COS de 3,1

Contrepartie monétaire:

0 \$

Zonage incitatif (10 étages)

Basilaire de 6 étages avec tour
de 10 étages
Environ 130 logements (+40)
COS de 4,2 (+1,1)

Contrepartie monétaire:

(250\$/m²)

720 000 \$

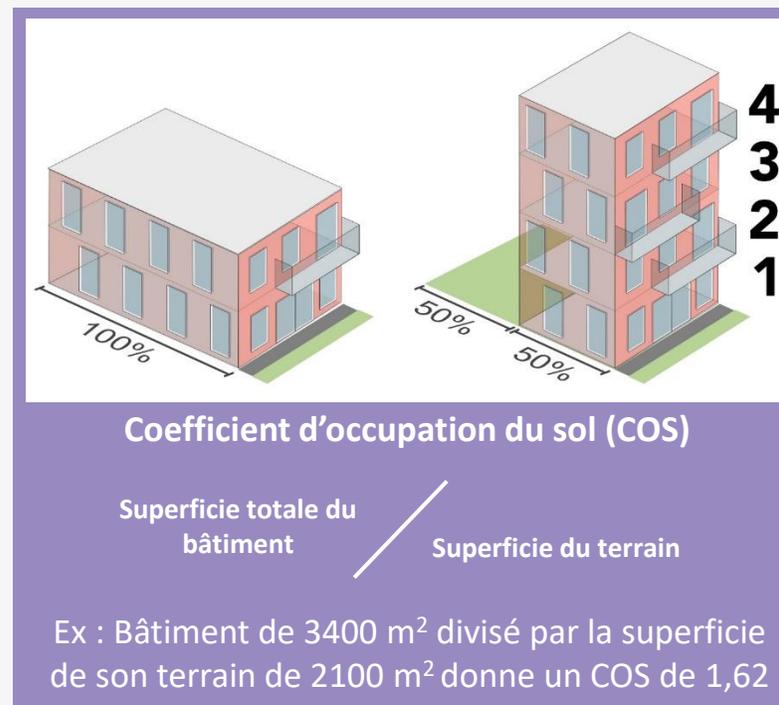
Zonage incitatif (12 étages)

Basilaire de 6 étages avec tour
de 12 étages
Environ 150 logements (+60)
COS de 4,8 (+1,7)

Contrepartie monétaire:

(250\$/m²)

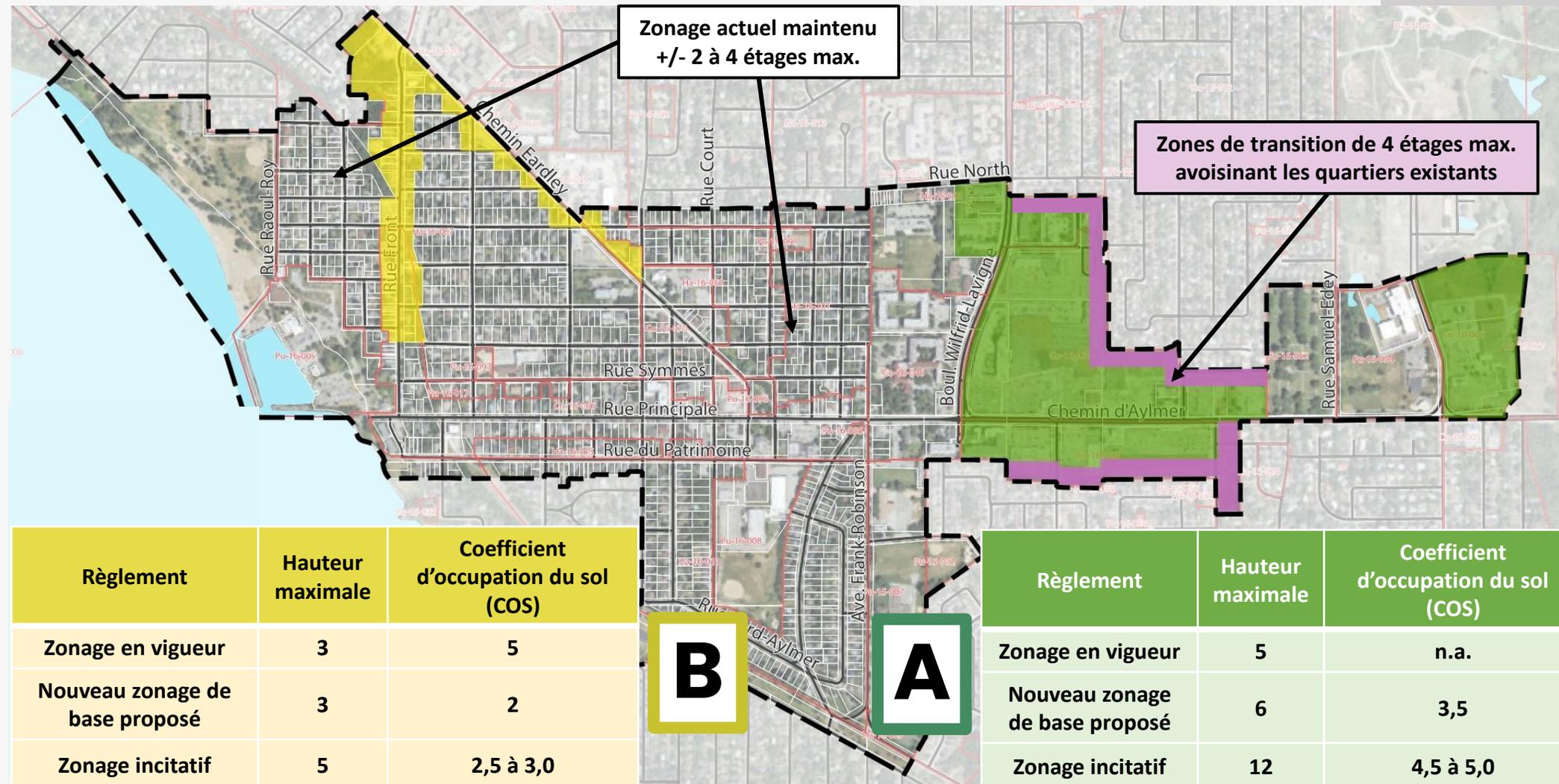
1 080 000 \$



GATINEAU

Le zonage incitatif

En évaluation

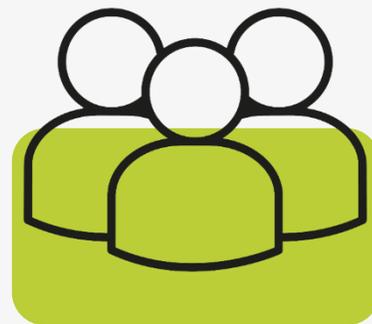


Résultats anticipés



Acteurs économiques:

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

Échéancier



GATINEAU

Prochaines étapes

Portes ouvertes pour présenter le PPU

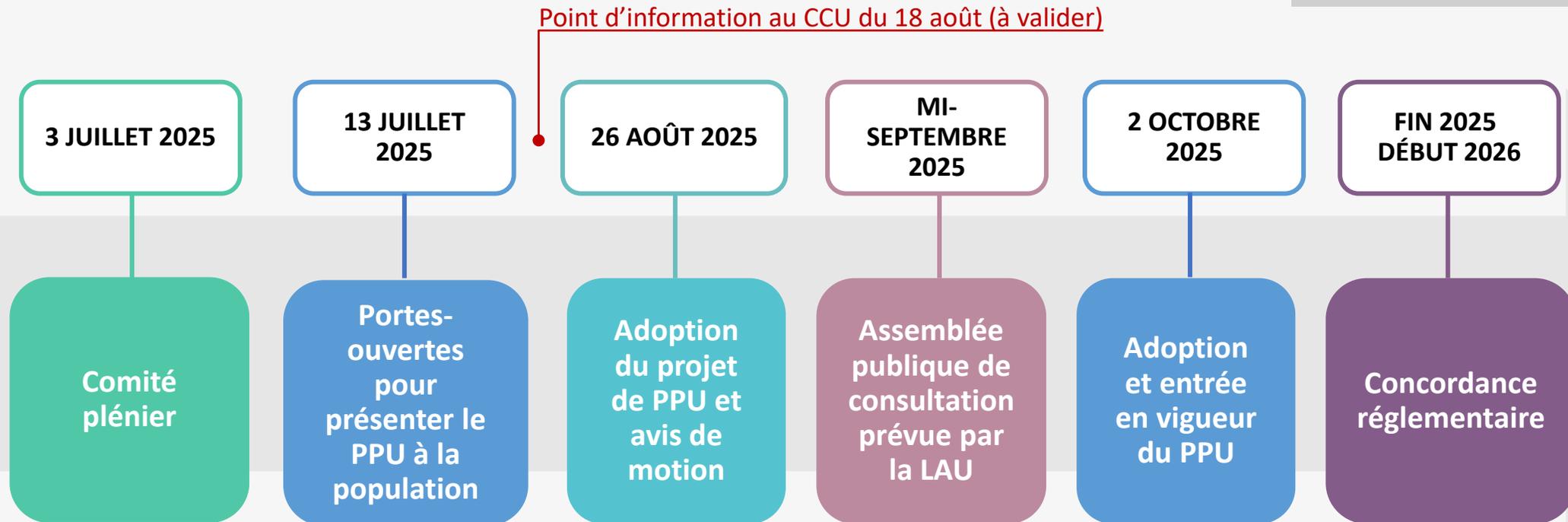


- L'activité se déroulera sous un format d'exposition.
- Des panneaux explicatifs seront affichés pour chaque chapitre du PPU, accompagnés par le personnel de la Ville et le consultant.
- Les participants pourront poser des questions et partager leurs commentaires en personne ou via un formulaire web.

Déroulement :

- Date visée: dimanche le 13 juillet lors du marché Vieux-Aylmer.
- Emplacement : Cour avant et rez-de-chaussée du Cabaret La Basoche.
- Les panneaux seront ensuite disponibles pour consultation au pavillon Robert-Middlemiss (parc des Cèdres) durant la semaine suivante.

Prochaines étapes



Discussion



GATINEAU

Discussion

Priorisation des projets collectifs structurants

- Y a-t-il des éléments à ajuster pour les 5 projets collectifs structurants ?
- Quels projets sont à prioriser au plan d'action ?

Priorisation des moyens de mise en œuvre

- Y a-t-il d'autres moyens de mise en œuvre qu'on devrait intégrer au plan d'action ?
- Quelles actions sont prioritaires à court terme (0-5 ans) ?

Approche de la stratégie réglementaire

- Y a-t-il des inquiétudes quand à l'approche (zonage de base + zonage incitatif) et quant aux normes (hauteurs maximales) ?
- Y a-t-il des contreparties à privilégier pour le zonage incitatif ?

Merci !



GATINEAU