

DIAGNOSTIC TERRITORIAL PARTICIPATIF DU VIEUX-AYLMER

RÉALISÉ DANS LE CADRE DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME



FÉVRIER 2023
VERSION FINALE

Ville de
Gatineau

Conseils stratégiques

BRODEUR FRENETTE

CRÉDITS

Équipe Brodeur Frenette :

Stéphane Doré, urbaniste | Cardo Urbanisme

François Letard, urbaniste | Brodeur Frenette

Audrey Huot, urbaniste | Brodeur Frenette

Vianney Ross, technicien en urbanisme | Brodeur Frenette

Ariane Paradis, chargée de projet | Passerelles

Stéphanie Beaugard, chargée de projet | Cocoriko

Équipe Ville de Gatineau :

Christine Gonthier-Gignac, cheffe de section | SUDD, Ville de Gatineau

Guillaume St-Jean, coordonnateur de projet | SUDD, Ville de Gatineau

Jérémie Maillé-Côté, coordonnatrice de projet | SUDD, Ville de Gatineau

TABLE DES MATIÈRES

1	MISE EN CONTEXTE	1		
1.1	CONTEXTE DE PLANIFICATION	1		
1.2	TERRITOIRE VISÉ.....	2		
1.3	PROCESSUS DE CARACTÉRISATION ET DE CONSULTATION	2		
1.4	PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE	5		
2	FORME URBAINE.....	10		
2.1	ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE	10		
2.2	APERÇU DES GRANDS LIENS DE TRANSPORT	12		
2.3	PÉRIODES DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS	14		
2.4	PATRIMOINE URBAIN	19		
2.5	EMPREINTE AU SOL ET GABARIT DES BÂTIMENTS.....	27		
2.6	ÉVOLUTION DES PROJETS IMMOBILIERS	30		
3	ENVIRONNEMENT	31		
3.1	HYDROGRAPHIE, ESPACES RIVERAINS ET ESPACES NATURELS.....	31		
3.2	CANOPÉE	35		
3.3	TEMPÉRATURE DE SURFACE ET ÎLOTS DE CHALEUR	39		
4	MOBILITÉ	43		
4.1	TRANSPORT ACTIF PIÉTON	43		
4.2	TRANSPORT ACTIF CYCLISTE	47		
4.3	TRANSPORT COLLECTIF.....	51		
4.4	TRANSPORT VÉHICULAIRE ET STATIONNEMENT.....	54		
5	FONCTIONS URBAINES.....	59		
5.1	UTILISATION DU SOL ET CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	59		
5.2	OFFRE COMMERCIALE	62		
5.3	ACTIVITÉS CULTURELLES ET COMMUNAUTAIRES	65		
5.4	ÉQUIPEMENTS, INFRASTRUCTURES ET SERVICES PUBLICS.....	69		
6	SYNTHÈSE DE L'ANALYSE	73		
6.1	SYNTHÈSE DES FORCES, FAIBLESSES, OPPORTUNITÉS ET CONTRAINTES	73		
7	CONCLUSION.....	78		
8	RÉFÉRENCES	80		
9	ANNEXES.....	83		
9.1	PLAN DES AIRES DE DIFUSIONS DU VIEUX-AYLMER	83		
9.2	RAPPORT SUR LE PROCESSUS DE CONSULTATION PARTICIPATIF	84		

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 - HIÉRARCHIE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION.....	1
FIGURE 2 - MAISON SITUÉE AU 33 RUE SYMMES	1
FIGURE 3 – 4, RUE RAOUL-ROY	2
FIGURE 4 – MARCHÉ EXPLORATOIRE DU 11 JUIN 2022	3
FIGURE 5 - SOIRÉE « PORTES OUVERTES » DU 16 JUIN 2022.....	3
FIGURE 6 - ÉVOLUTION DE LA POPULATION, VIEUX-AYLMER, SECTEUR HULL-AYLMER ET VILLE DE GATINEAU, 2006-2016-2021	5
FIGURE 7 - ÉVOLUTION DU POIDS RELATIF PAR TRANCHE D'ÂGE ET PAR ANNÉE DE RECENSEMENT	6
FIGURE 8 - ÉVOLUTION ÂGE MÉDIAN PAR ANNÉE DE RECENSEMENT	7
FIGURE 9 - NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGE.....	7
FIGURE 10 - PROPORTION DE MÉNAGES LOCATAIRES VERSUS MÉNAGES PROPRIÉTAIRES	8
FIGURE 11 - LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION... 8	
FIGURE 12 - REVENU MÉDIAN APRÈS IMPÔT DES MÉNAGES.....	9
FIGURE 13 - SITUATION D'ACTIVITÉ DU SECTEUR AYLMEER.....	9
FIGURE 14 - (1989) ÉVOLUTION DE LA TRAME URBAINE 1801-1840.....	10
FIGURE 15 - (1989) ÉVOLUTION DE LA TRAME URBAINE 1840-1850.....	11
FIGURE 16 - (1989) ÉVOLUTION DE LA TRAME URBAINE 1850-1900.....	11
FIGURE 17 - (1897-1932) AVANT ET APRÈS L'INCENDIE DE 1921 AYLMEER, QUE.....	12
FIGURE 18 - (1989) ÉVOLUTION DE LA TRAME URBAINE 1900-1950.....	12
FIGURE 19 - (1897) CARTE D'ASSURANCE DÉVOILANT LA PRÉSENCE DU TRAMWAY....	12
FIGURE 20 – VUE AÉRIENNE DU VIEUX-AYLMER LE 29 MAI 2000	14
FIGURE 21 - (1929) VUE AÉRIENNE D'AYLMER. MARSHALL MARUSKA AERIAL IMAGES .	19
FIGURE 22 - (2022) RANGÉE DE BÂTIMENTS SUR LE CHEMIN EARDLEY.....	20
FIGURE 23 – 29, RUE SYMMES (BÂTIMENT INVENTORIÉ)	23
FIGURE 24 - (2022) AUBERGE SYMMES (SOURCE: BRODEUR FRENETTE).....	24
FIGURE 25 - (2022) HÔTEL BRITISH	24
FIGURE 26 - MAISON JOHN-EGAN.....	25
FIGURE 27 – (2022) MAISON GEORGES-MCKAY.....	25
FIGURE 28 - BÂTIMENTS UNIFAMILIAUX SUR LA RUE THOMAS	27
FIGURE 29 - BÂTIMENTS MULTIOGEMENTS (RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES) SUR LE BOULEVARD WILFRID-LAVIGNE	27
FIGURE 30 - BÂTIMENT PUBLIC SUR L'AVENUE FRANK-ROBINSON	28
FIGURE 31 - RUPTURE DE LA TRAME BÂTIE SUR LA RUE PRINCIPALE.....	28
FIGURE 32 - RÉPARTITION PAR TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE, VIEUX-AYLMER, 2021.....	30
FIGURE 33 – PARC DES CÈDRES	31
FIGURE 34 - FRICHE NATURELLE DU 103 DU CHEMIN D'EARDLEY	32

FIGURE 35 - MILIEU HUMIDE SITUÉ LE LONG DU BOULEVARD DE LUCERNE	33
FIGURE 36 – RUE PARKER, INTERSECTION AVEC LA RUE DU PATRIMOINE	35
FIGURE 37 – INDICE DE CANOPÉE, SECTEUR DU PARC AYDELU : PARC-AYLMER (1) ET DOMAINE-GLENWOOD (2)	37
FIGURE 38 – INDICE DE CANOPÉE, SECTEUR HISTORIQUE : 103, CHEMIN EARDLEY (3) ET LA SEIGNEURIE (4)	37
FIGURE 39 – INDICE DE CANOPÉE, SECTEUR COMMERCIAL : ANCIEN GOLF GATINEAU (5).....	38
FIGURE 40 – AIRE DE STATIONNEMENT DES GALERIES AYLMEER.....	39
FIGURE 41 - PARC AYDELU	40
FIGURE 42 – CENTRE COMMUNAUTAIRE ERNEST-LATTION ET LES ARÉNAS	40
FIGURE 43 – ÎLOT DE CHALEUR ET CANOPÉE DU SECTEUR AYDELU : PARC WOODS (2), PARC AYDELU (3), PARC CHAMPAGNE (4).....	42
FIGURE 44 - ÎLOT DE CHALEUR ET CANOPÉE DU SECTEUR COMMERCIAL : ÉCOLE EARDLEY (1).....	42
FIGURE 45 – TROTTOIR AMÉNAGÉ LE LONG DE LA RUE PRINCIPALE	43
FIGURE 46 - TROTTOIR EN ASPHALTE SUR LA RUE SYMMES À L'INTERSECTION AVEC LA RUE BANCROFT	44
FIGURE 47 - TROTTOIR SUR LA RUE THOMAS.....	44
FIGURE 48 - FRCR EN BORDURE DE LA RUE PRINCIPALE	45
FIGURE 49 - TRAVERSE PIÉTONNE SUR LE BOULEVARD WILFRID-LAVIGNE	45
FIGURE 50 - FEUX DE CIRCULATION PIÉTONS SUR LA RUE PRINCIPALE	45
FIGURE 51 – ROUTE VERTE TRAVERSANT LE VIEUX-AYLMER	47
FIGURE 52 - SENTIER POLYVALENT DE LA ROUTE VERTE	48
FIGURE 53 - PISTE MULTIFONCTIONNELLE SUR LE CHEMIN EARDLEY	48
FIGURE 54 - BANDE CYCLABLE SUR LE BOULEVARD WILFRID-LAVIGNE	49
FIGURE 55 - CHAUSSÉE PARTAGÉE SUR LA RUE PRINCIPALE	49
FIGURE 56 – BUS HYBRIDE DE LA STO SUR LA RUE PRINCIPALE.....	51
FIGURE 57 - ARRÊT D'AUTOBUS À L'INTERSECTION RUE PRINCIPALE / RUE BANDCROFT	52
FIGURE 58 - ARRÊT D'AUTOBUS À L'INTERSECTION RUE PRINCIPALE / BOULEVARD WILFRID-LAVIGNE.....	52
FIGURE 59 - CIRCULATION SUR LA RUE PRINCIPALE	54
FIGURE 60 - INTERSECTION DU CHEMIN AYLMEER ET DU BOULEVARD WILFRID-LAVIGNE	55
FIGURE 61 - STATIONNEMENT DES GALERIES AYLMEER	56
FIGURE 62 - STATIONNEMENT SUR RUE TRANSFORMÉ EN TERRASSE SUR LA RUE PRINCIPALE.....	56
FIGURE 63 – MARINA D'AYLMER, PAVILLON ROBERT-MIDDLEMISS.....	59
FIGURE 64 - CONCEPT DE LA VILLE DES 15 MINUTES.....	60
FIGURE 65 – COMMERCE SUR LA RUE PRINCIPALE	62

FIGURE 66 - HÔTEL " THE BRITISH " SUR LA RUE PRINCIPALE.....	63
FIGURE 67 – CENTRE CULTUREL DU VIEUX-AYLMER SUR LA RUE PRINCIPALE.....	65
FIGURE 68 - OKTOBERFEST – SEPTEMBRE 2021	66
FIGURE 69 - CENTRE D'EXPOSITION DE L'IMAGIER SUR LA RUE FRONT.....	67
FIGURE 70 - MUSÉE DE L'AUBERGE-SYMMES SUR LA RUE PRINCIPALE.....	67
FIGURE 71 - ÉGLISE SAINT-PAUL D'AYLMER SUR LE CHEMIN EARDLEY	67
FIGURE 72 - ÉGLISE CHRIST CHURCH SUR LA RUE SYMMES	67
FIGURE 73 – PROJET LAURÉAT DU CONCOURS D'ARCHITECTURE - PLACE DES PIONNIERS (BIBLIOTHÈQUE LUCY-FARIS)	69
FIGURE 74 - ÉCOLE MONTESSORI DE L'OUTAOUAIS	70
FIGURE 75 - CENTRE AQUATIQUE PAUL-PELLETIER	70
FIGURE 76 – MARINA DU PARC DES CÈDRES.....	71
FIGURE 77 – ÉCOLE NOUVELLE-ÈRE	71
FIGURE 78 - RUE PRINCIPALE	73
FIGURE 79 – MARINA DU VIEUX-AYLMER.....	78

LISTE DES PLANS

PLAN 1 - CONTEXTE RÉGIONAL.....	2
PLAN 2 - TERRITOIRE D'ANALYSE	2
PLAN 3 - ORTHOPHOTOS 1965, 1981, 1991 ET 2021 (VOIR PAGES SUIVANTES).....	14
PLAN 4 - PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS	21
PLAN 5 – SITE PATRIMONIAL D'AYLMER ET ZONES DE PROTECTION DES PAYSAGES ET BÂTIMENTS HISTORIQUES.....	26
PLAN 6 – EMPREINTE AU SOL ET GABARIT DES BÂTIMENTS	29
PLAN 7 - ESPACES RIVERAINS ET NATURELS.....	34
PLAN 8 – INDICE DE CANOPÉE	36
PLAN 9 - TEMPÉRATURE DE SURFACE	41
PLAN 10 - TRANSPORT ACTIF PIÉTON	46
PLAN 11 - TRANSPORT ACTIF CYCLISTE	50
PLAN 12 - TRANSPORT COLLECTIF	53
PLAN 13 - TRANSPORT VÉHICULAIRE.....	57
PLAN 14 - VITESSES DE CIRCULATION SUR LES PRINCIPAUX AXES	58
PLAN 15 - UTILISATION DU SOL.....	61
PLAN 16 - RÉPARTITION DES COMMERCES DE LA RUE PRINCIPALE PAR CATÉGORIE ..	64
PLAN 17 - ACTIVITÉS CULTURELLES ET COMMUNAUTAIRES.....	68
PLAN 18 - ÉQUIPEMENTS, INFRASTRUCTURES ET SERVICES PUBLICS	72
PLAN 19 - SECTEURS À EXCLURE DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME	79

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 - NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS SELON LE TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE, TERRITOIRE DU VIEUX-AYLMER - 2011, 2016 ET 2021	30
---	----

1 MISE EN CONTEXTE

1.1 CONTEXTE DE PLANIFICATION

La Ville de Gatineau a récemment terminé les travaux de concordance du plan et des règlements d'urbanisme au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR), lequel est entré en vigueur en 2015.

Le SADR définit le concept d'organisation spatiale de la Ville qui s'articule autour de quatre types de composantes territoriales, dont les milieux de vie¹ et les pôles de la structure urbaine². Ces secteurs stratégiques doivent faire l'objet d'une planification particulière, qui pourra prendre différentes formes. Le Vieux-Aylmer est identifié comme un pôle tertiaire, caractérisé de « noyau urbain », pour lequel la Ville souhaite renforcer son positionnement commercial, touristique et récréatif tout en préservant son échelle locale et son caractère patrimonial ;

En 2020, la Ville de Gatineau a terminé les travaux de concordance au SADR par l'entrée en vigueur du plan et des règlements d'urbanisme révisés. Le « Plan d'urbanisme 530-2020 » vient préciser l'intention de la Ville d'assurer la mise en valeur et le développement du noyau urbain du Vieux-Aylmer par l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU).

Par ailleurs, le Plan d'urbanisme indique que la réflexion et l'élaboration de ce PPU devront avoir lieu dans le cadre « d'un processus de conception intégrée avec la participation des citoyens », ce qui permettra à la Ville de déployer des outils pour consolider cette partie du territoire. Ce processus de conception intégrée a débuté par la réalisation d'un diagnostic territorial participatif, lequel est l'objet du présent rapport. Le processus d'élaboration de ce

diagnostic a été réalisé en deux étapes : la caractérisation du secteur du Vieux-Aylmer suivi des activités de participation citoyenne.

Enfin, notons également que la réalisation de ce PPU s'inscrit en pleine cohérence avec les différentes politiques adoptées par la Ville de Gatineau, telles que la politique du patrimoine, la politique d'habitation ou la politique environnementale.



Figure 1 - Hiérarchie des documents de planification

¹ Ces entités englobent un ou plusieurs quartiers dans lesquels habite une communauté solidaire, dotés d'une identité distincte. Dans le cadre du SADR, la Ville souhaite faire des villages urbains des milieux de vie complets et écoresponsables.

² Dans le but d'orienter la croissance au sein des lieux stratégiques de la Ville, le SADR identifie également 5 niveaux de centralité visant à consolider les noyaux urbains existants.

1.2 TERRITOIRE VISÉ

1.2.1 Délimitation de la zone d'étude

Comme illustré sur le plan 2 à la page suivante, le territoire d'étude se concentre autour de la rue Principale et du Chemin d'Aylmer. De façon plus précise, elle est délimitée par :

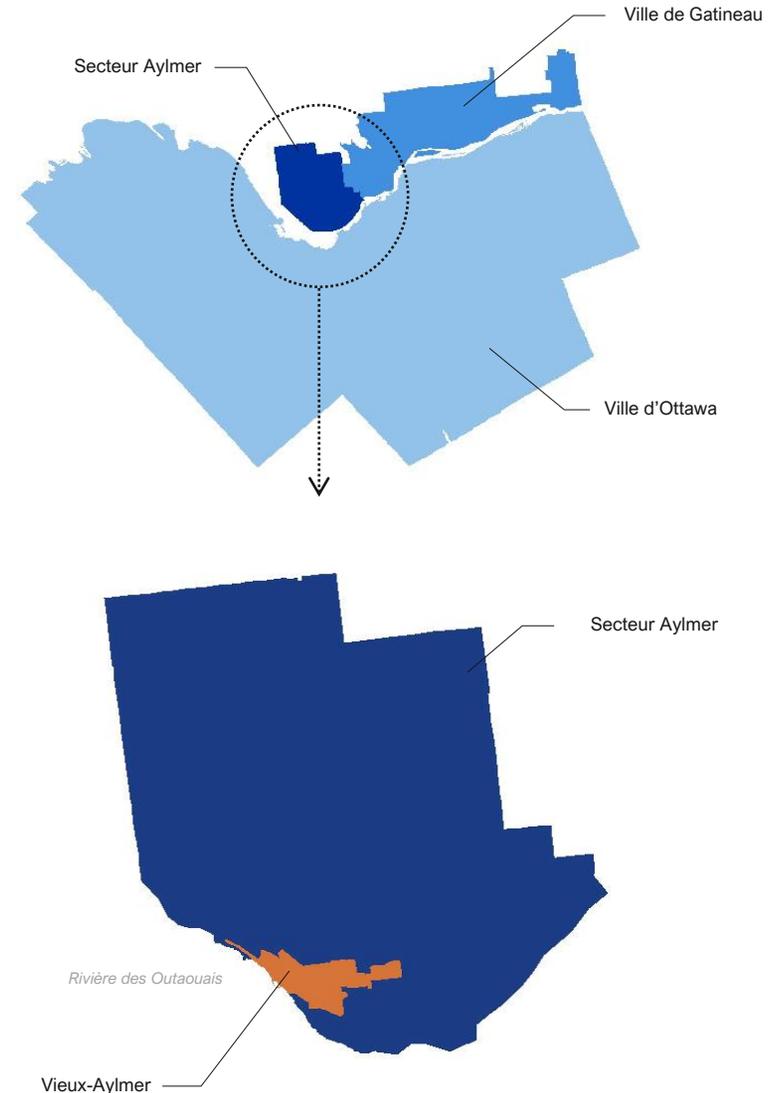
- Le parc des Cèdres à l'ouest ;
- Le parc Paul-Pelletier à l'est ;
- La rue North et le chemin Eardley au nord ;
- Le boulevard de Lucerne au sud.

La délimitation de la zone d'étude est basée sur l'inclusion des zones du secteur concernées par les différents documents de planification et de réglementation. Elle comprend notamment :

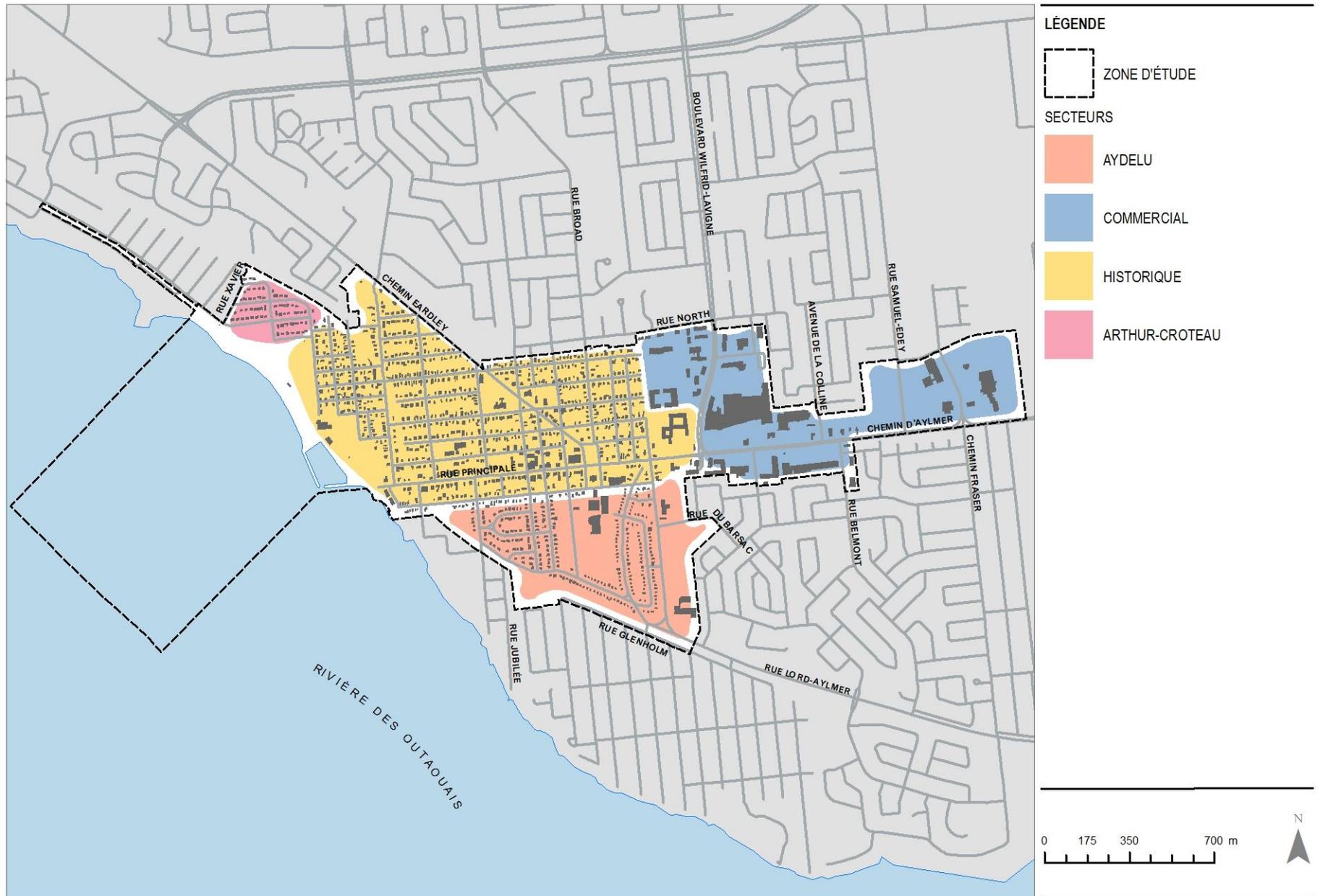
- Le noyau urbain du Vieux-Aylmer identifié au plan d'urbanisme de la Ville de Gatineau ;
- Le site patrimonial cité du Vieux-Aylmer encadré par le règlement sur le site du patrimoine de la municipalité d'Aylmer ;
- Les secteurs encadrés par le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de la Ville de Gatineau ;
- Une partie de l'aire du secteur d'Aylmer concernée par le Programme rénovation Québec 2021-2022.

1.2.2 Éléments distinctifs de la zone d'étude

La zone d'étude est située aux abords de la Rivière des Outaouais, qui constitue la frontière entre le Québec et l'Ontario. L'axe central est-ouest qui traverse la zone est constitué de la rue Principale à l'est et du chemin d'Aylmer à l'ouest. Le boulevard Wilfrid-Lavigne est l'artère principale nord-sud qui borde le secteur commercial. Pour faciliter la lecture, le territoire a été divisé en quatre secteurs en raison de leur dynamique particulière : le secteur Aydelu au nord, le secteur historique au centre, le secteur commercial à l'est et le secteur Arthur-Croteau au sud (voir Plan 2).



Plan 1 - Contexte régional



Plan 2 - Territoire d'analyse

Source : Brodeur Frenette

On retrouve diverses fonctions à l'intérieur de la zone d'étude, cependant, on constate une prédominance de terrains résidentiels ainsi que plusieurs terrains occupés par des fonctions commerciales et récréatives. Le tissu urbain compact, structuré autour d'une artère principale, est typique des centres villageois traditionnels.

Trois grands parcs d'importance³ se situent dans le secteur : le parc des Cèdres à l'ouest comprenant une plage et une marina, le parc Aydelu et le parc Paul-Pelletier, lesquels sont adjacents à des installations sportives municipales (aréna et piscine).

Au sein de la région, le secteur d'Aylmer contribue grandement à l'attractivité touristique de la Ville de Gatineau, notamment par son patrimoine et ses activités de plein air qui en font une destination culturelle et récréative. À titre d'exemple, on retrouve parmi les éléments attractifs du site le Musée d'histoire de l'Auberge Symmes (immeuble patrimonial classé) et le centre culturel du Vieux-Aylmer.

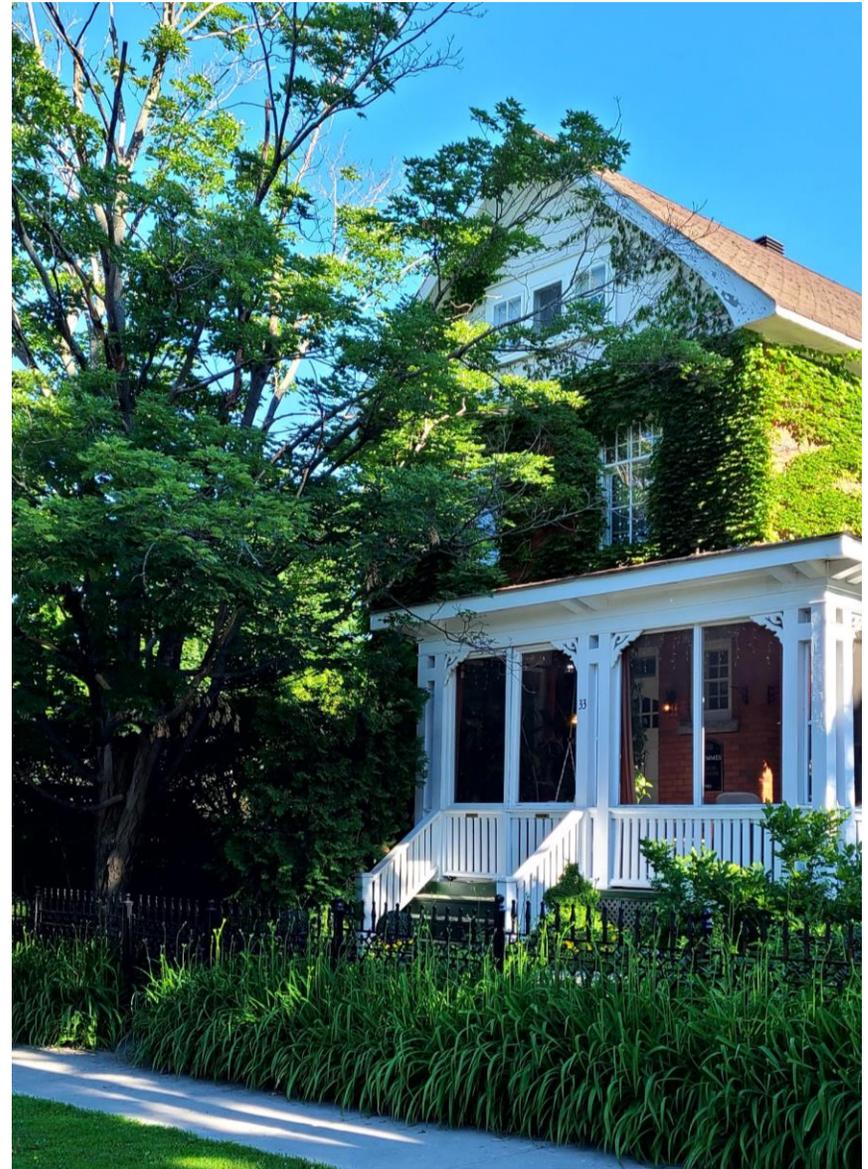


Figure 2 - Maison située au 33 rue Symmes

³ On entend par le terme « Importance », le fait que ces lieux de grande superficie où se déroulent des événements constituent des points de repère pour les résidents et visiteurs.

1.3 PROCESSUS DE CARACTÉRISATION ET DE CONSULTATION

1.3.1 Caractérisation du Vieux-Aylmer

La caractérisation de la zone d'étude est présentée à travers quatre thématiques qui font chacune l'objet d'un chapitre distinct :

- La forme urbaine ;
- L'environnement ;
- La mobilité ;
- Les fonctions urbaines.

S'en suit un chapitre faisant office de synthèse des forces, faiblesses, opportunités et contraintes identifiées sous chacune des thématiques et lors des activités de consultations participatives. Cette démarche constituant la deuxième étape dans la réalisation du diagnostic territorial participatif du Vieux-Aylmer. Enfin, un dernier chapitre expose l'ensemble des enjeux qui découlent du diagnostic territorial participatif établi.

1.3.2 Activités de consultations participatives

Afin de capter l'ensemble des constats faits par les citoyens du Vieux-Aylmer, la Ville de Gatineau et Brodeur Frenette, en collaboration avec Passerelles et Cocoriko, ont proposé un processus de participation de la population et des acteurs concernés.

À la demande de la Ville de Gatineau, trois activités de consultation participatives ont été tenues selon trois formats distinctifs, à savoir : une marche exploratoire au travers du secteur, une soirée portes ouvertes d'échange et de concertation et la création d'une plateforme en ligne interactive. La forme et le déroulement de ces trois activités sont décrits aux points suivants.

Le rapport de consultation est annexé au présent rapport et détaille l'organisation des activités et les résultats pour chacune d'entre elles.



Figure 3 – 4, rue Raoul-Roy



**MARCHE
EXPLORATOIRE**

LE 11 JUIN 2022

La Ville de Gatineau a misé sur l'organisation et la tenue d'une marche exploratoire afin d'établir le dialogue avec les résidents. La marche exploratoire est une méthode d'observation sur le terrain qui vise l'évaluation du secteur du Vieux-Aylmer selon une thématique spécifique, celle du patrimoine. Compte tenu des différentes phases successives de développement du secteur et des nombreux éléments patrimoniaux encore présents, ce type d'activité permet de repérer à la fois les problématiques et les opportunités identifiées sous cette thématique.



**SOIRÉE
« PORTES
OUVERTES »**

LE 16 JUIN 2022

Les citoyens ont été rencontrés par le biais d'une soirée « Portes ouvertes » à la salle Ernest-Lattion. Cette soirée avait pour objectifs de valider et d'approfondir les éléments structurants constitutifs du diagnostic territorial avec les participants, et d'identifier des enjeux d'intervention avec eux. Ils ont été répartis en plusieurs tables de discussion. Les conversations ont été alimentées par des supports graphiques et textuels résumant le contenu de chacune des thématiques, les enjeux préalables identifiés et la présentation par le consultant du travail d'analyse et de rédaction réalisé en amont.



**PLATEFORME
EN LIGNE
INTERACTIVE**

**DU 6 JUIN AU
1ER JUILLET
2022**

Les citoyens de Gatineau ont été invités à apporter leurs points de vue sur le secteur du Vieux-Aylmer sur la plateforme numérique Cocoriko spécifiquement créée pour l'occasion. Du 6 juin au 1^{er} juillet 2022, les participants ont eu la possibilité de formuler plusieurs commentaires sur les éléments structurants du diagnostic territorial pour le secteur. Les participants pouvaient être à la fois des citoyens résidents du secteur ou bien des citoyens externes à Gatineau. Cela a néanmoins permis de faire ressortir certaines tendances et enjeux spécifiques.



Figure 4 – Marche exploratoire du 11 juin 2022



Figure 5 - Soirée « Portes ouvertes » du 16 juin 2022

1.3.3 Concertation avec le comité aviseur et les services de la Ville

Tout au long de la démarche, un « comité aviseur », composé de citoyens, d'acteurs locaux et d'intervenants municipaux a été appelé à commenter les formules participatives proposées et à contribuer à l'analyse du secteur en identifiant des éléments et données à considérer, des enjeux, contraintes et opportunités, ainsi que des intrants clés.

Le comité aviseur était composé de représentants des milieux culturel et artistique, communautaire, patrimonial, commercial, des associations de résidents et élus ayant des perspectives variées sur le territoire.

Parmi les membres du comité aviseur, plusieurs étaient des représentants d'organismes locaux ayant des activités de premier plan dans l'aménagement et le développement du Vieux-Aylmer :

- Association du patrimoine d'Aylmer
- L'imagier
- L'APICA
- Le centre communautaire Entre-nous
- Les partenaires du secteur d'Aylmer
- L'association des résidents du quartier Jubilee
- L'association des résidents du Vieux-Aylmer
- Les amis de Wychwood
- Les amis de la Marina
- Le centre Aydelu
- Conseiller du district d'Aylmer
- Conseiller du district de Lucerne
- Conseillère du district de Deschênes
- Conseillère du district de Mitigomijokan

Trois rencontres de travail avec le comité aviseur ont été réalisées à des moments clés afin de valider et bonifier le contenu du diagnostic territorial participatif :

1er et 16 juin 2022 : concertation et révision du travail d'analyse du secteur. Partage des enjeux et problématiques à intégrer ;

Le 5 octobre 2022 : présentation des résultats des activités participatives et concertation sur les enjeux complémentaires à intégrer.

Enfin, le 26 septembre 2022, un atelier de travail avec les services de la Ville a permis de compléter l'exercice de concertation avec les parties prenantes afin de couvrir l'intégralité des domaines et enjeux associés à l'aménagement et au développement du Vieux-Aylmer

1.4 PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Les indicateurs présentés proviennent des données issues du recensement de 2011, 2016 et de 2021. Les données sociodémographiques présentées dans ce sous-chapitre correspondent à celles éditées par Statistique-Canada à l'échelle du territoire couvrant les secteurs du Vieux-Aylmer, d'Aylmer et de la Ville de Gatineau. Pour le Vieux-Aylmer, les données ont été recueillies selon le découpage des aires de diffusion de sorte à reconstituer le plus fidèlement possible le secteur à l'étude, la carte des aires de diffusion est consultable à l'annexe 1 du présent rapport.

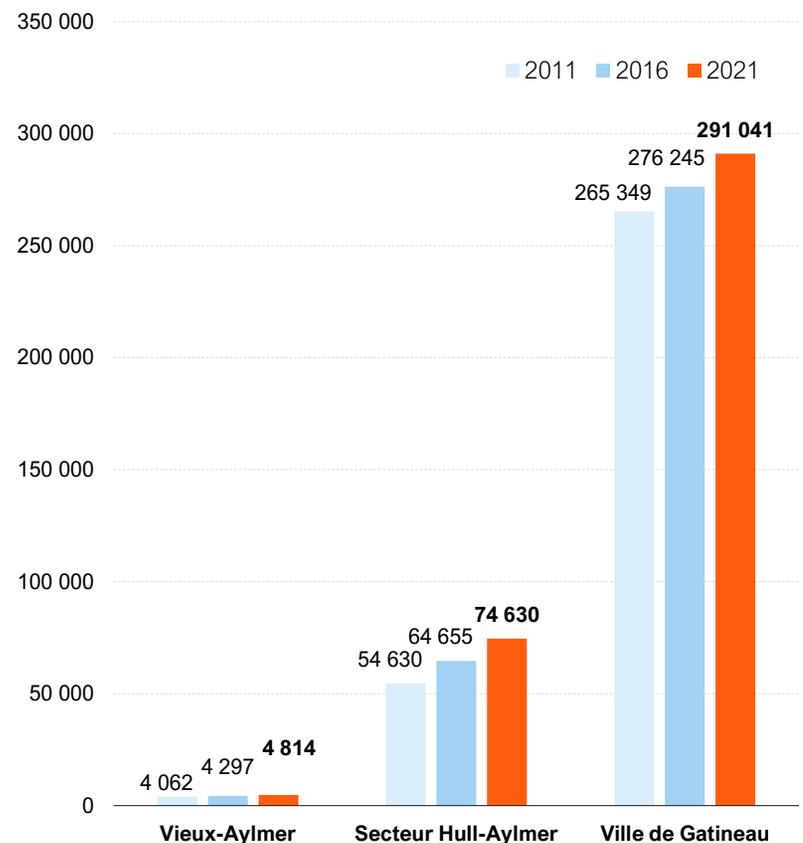
1.4.1 Évolution de la population

Cette section présente l'analyse des données socio-démographiques de trois territoires d'échelle différente permettant d'analyser adéquatement les tendances d'évolution de la population gatinoise, soit : l'ensemble de la ville de Gatineau, les quartiers Hull-Aylmer réunis et le secteur du Vieux-Aylmer.

Quatrième plus grande ville du Québec, la Ville de Gatineau connaît une croissance forte et continue. Pour preuve, ce sont quelque 25 692 nouvelles personnes qui y ont élu domicile entre 2011 et 2021, soit une variation de 8,83 %.

Le secteur Hull-Aylmer se démarque généralement des deux autres territoires. On remarque une forte croissance de sa population entre 2011 et 2016, ce qui traduit bien la tendance du développement résidentiel qui s'est principalement effectué à partir des années 2000. Le secteur se caractérise également par une population vieillissante, composée d'une forte proportion de couples sans enfant et d'un nombre plus faible de personnes par ménage. On y trouve un revenu médian plus faible que ceux des territoires de la RMR Ottawa-Gatineau et de Gatineau et un taux de ménages propriétaires en constante diminution depuis 2011 (-11,7% entre 2011 et 2021).

Toutefois, cette augmentation demeure inférieure à celle du Vieux-Aylmer qui est de 15,62%.



	Vieux-Aylmer	Secteur Hull-Aylmer	Ville de Gatineau
Variation nombre	+ 752	+ 20 000	+ 25 692
Variation pourcentage	+ 15,6%	+ 36,61%	+ 8,8%

Source : Statistique Canada, Recensement de 2011, 2016 et 2021, Traitement : Brodeur Frenette

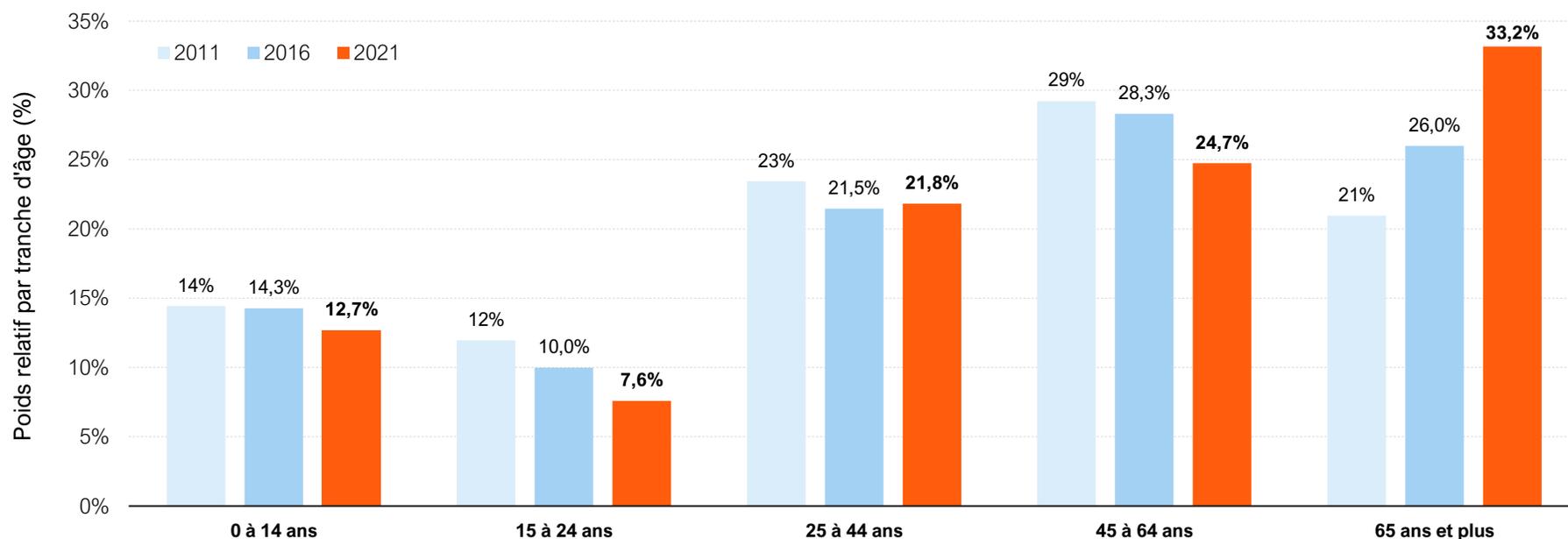
Figure 6 - Évolution de la population, Vieux-Aylmer, secteur Hull-Aylmer et Ville de Gatineau, 2006-2016-2021

1.4.2 Évolution de la population et comparaison du poids relatif par groupe d'âge, territoire du Vieux-Aylmer, 2011-2016-2021

L'analyse de la composition de la population par groupe d'âge entre 2011 et 2021 montre une augmentation significative pour le groupe d'âge des 65 ans et plus. Ce groupe a connu la croissance la plus élevée et a augmenté de 36,7% en 10 ans.

À l'inverse, les groupes représentatifs des jeunes (0 à 14 ans et 15 à 24 ans) et le groupe des 45 à 64 ans ont connu une diminution de leur poids relatif comparativement aux autres groupes d'âge.

Enfin, le groupe des 25 à 44 ans conserve son poids relatif entre 2011 et 2021. On remarque ainsi que la part totale de la population active diminue (groupes des 25 à 44 ans et des 45 à 64 ans) sans que cela puisse être compensé par la future génération (groupe des 0 à 14 ans) alors même que la population de 65 ans et plus augmente fortement.



Évolution globale entre 2011 et 2021



=

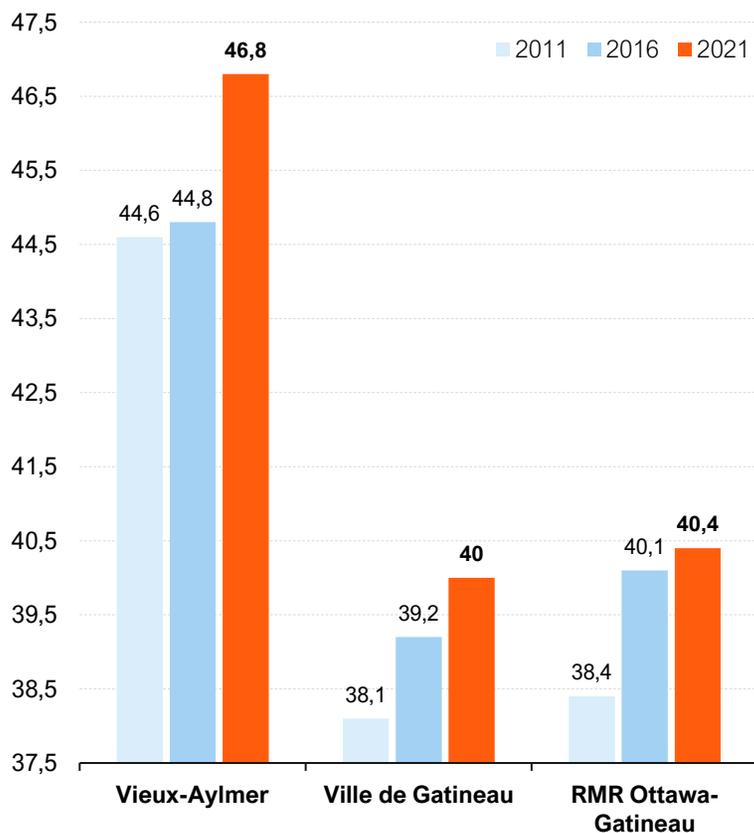


Source : Statistique Canada, Recensement de 2006, 2016 et 2021, Traitement : Brodeur Frenette

Figure 7 - Évolution du poids relatif par tranche d'âge et par année de recensement

1.4.3 Évolution de l'âge médian, territoire Vieux-Aylmer, Ville de Gatineau et RMR Ottawa-Gatineau, 2011-2016-2021

Un autre indicateur du vieillissement de la population du secteur du Vieux-Aylmer est l'augmentation de l'âge médian plus fortement que dans L'ensemble du territoire de Gatineau. L'âge médian a augmenté de 2,16 ans entre 2011 et 2021, passant de 44,6 à 46,8 ans.



Évolution globale entre 2011 et 2021

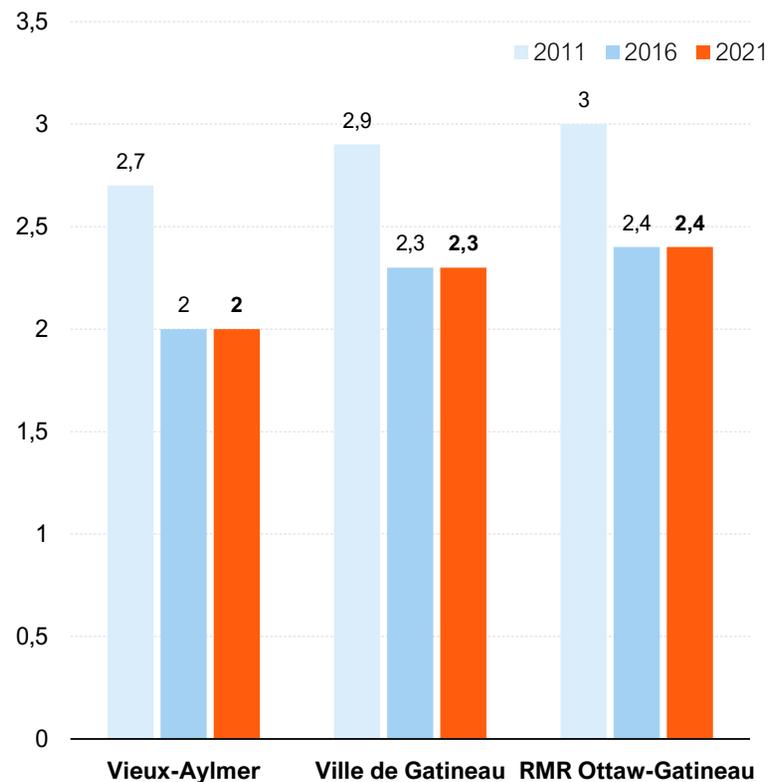


Source : Statistique Canada, Recensement de 2011, 2016 et 2021, Traitement : Brodeur Frenette

Figure 8 - Évolution âge médian par année de recensement

1.4.4 Nombre moyen de personnes par ménage, territoire Vieux-Aylmer, Ville de Gatineau et RMR Ottawa-Gatineau, 2011-2016-2021

En 2021, les ménages sont en moyenne plus petits, étant composés le plus souvent d'une ou deux personnes parfois sans enfant. On remarque cependant que la taille des ménages demeure stable depuis 2016, il s'établit actuellement à 2 personnes en moyenne dans le Vieux-Aylmer.



Évolution globale entre 2011 et 2021

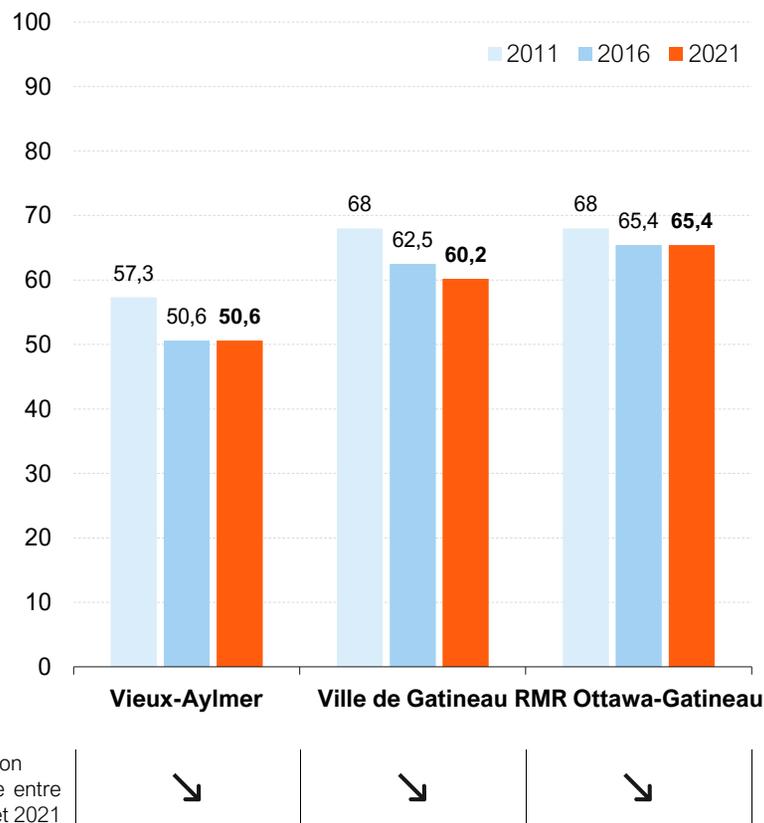


Source : Statistique Canada, Recensement de 2011, 2016 et 2021, Traitement : Brodeur Frenette

Figure 9 - Nombre moyen de personnes par ménage

1.4.5 Ménages propriétaires, territoire Vieux-Aylmer, Ville de Gatineau et RMR Ottawa-Gatineau, 2011-2016-2021

Parallèlement à l'évolution de la composition des ménages, on observe une baisse relative du nombre de propriétaires à l'échelle de la région. Cette diminution du nombre de propriétaires peut s'expliquer en partie par la diminution de la taille des ménages et la difficulté qu'ont les personnes seules à accéder à la propriété par elles-mêmes. La diminution dans le Vieux-Aylmer est cependant moins forte que pour la ville de Gatineau soit une diminution de 6,7% entre 2011 et 2021 pour le Vieux-Aylmer et 7,8% pour Gatineau.

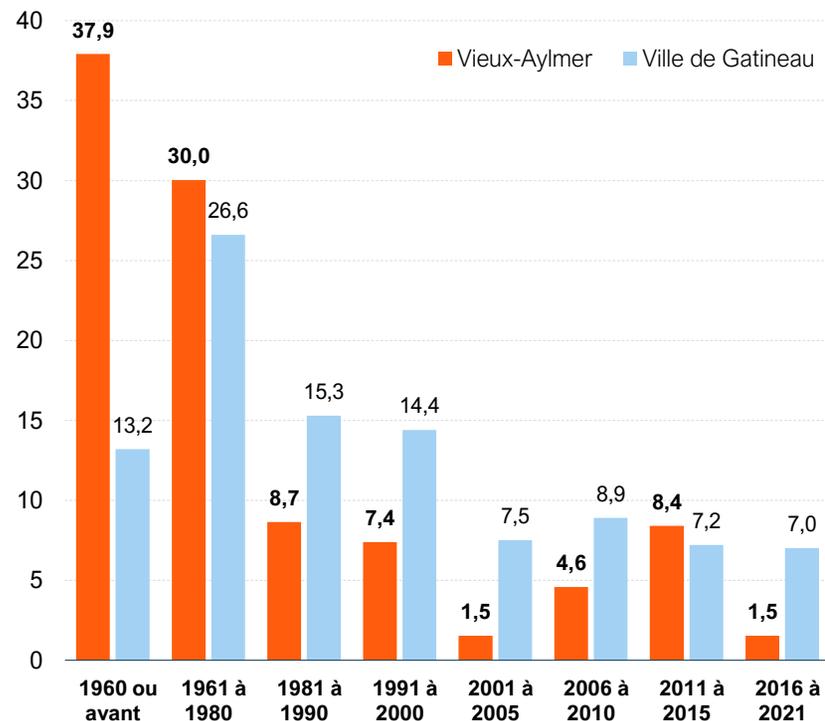


Source : Statistique Canada, Recensement de 2011, 2016 et 2021, Traitement : Brodeur Frenette

Figure 10 - Proportion de ménages locataires versus ménages propriétaires

1.4.6 Période de construction des logements, territoire Vieux-Aylmer et Ville de Gatineau, 2021

Le parc de logements du Vieux-Aylmer est globalement plus ancien que celui de la Ville de Gatineau. La grande majorité des logements existants ont été construits avant 1981. Les bâtiments construits avant 1960 représentent une proportion très élevée de logements construits dans le Vieux-Aylmer et représentant aujourd'hui 37,9% du parc immobilier du secteur. En ce qui concerne l'ensemble de la Ville de Gatineau, la période 1961-1980 se distingue par une proportion relativement élevée de logements construits représentant aujourd'hui 26,6% du parc immobilier.

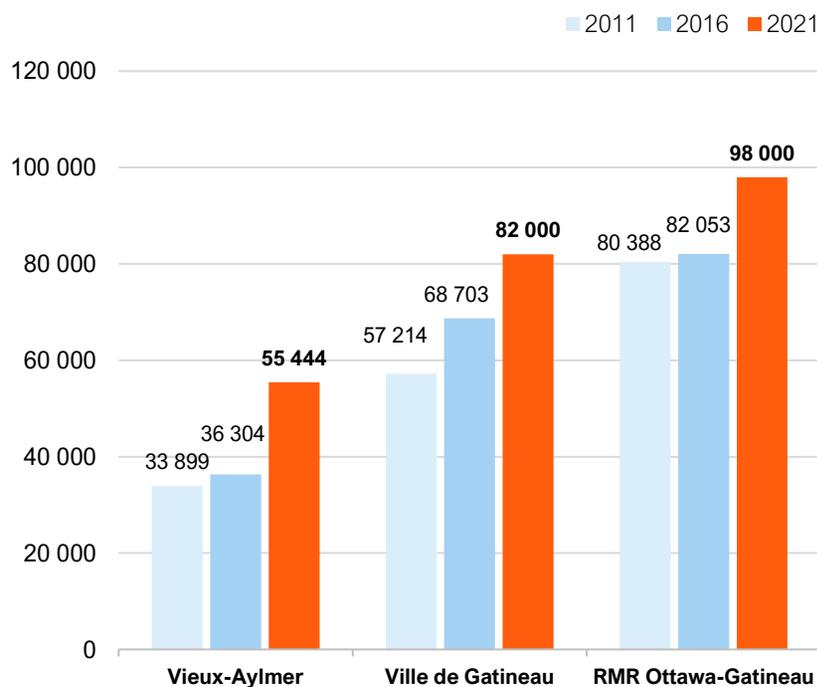


Source : Statistique Canada, Recensement de 2021, Traitement : Brodeur Frenette

Figure 11 - Logements privés occupés selon la période de construction

1.4.7 Revenu médian après impôt des ménages, territoire Vieux-Aylmer, Ville de Gatineau et RMR-Ottawa-Gatineau, 2011-2016-2021

Le revenu total médian après impôt des ménages dans le Vieux-Aylmer a progressé de 7 % entre 2011 et 2016 contre 52,71% entre 2016 et 2021, soit une augmentation de 63,56% en 10 ans. Cette augmentation se situe loin devant la Ville de Gatineau avec une augmentation du revenu médian après impôt par ménage de 43,32% sur la même période. Aussi, cette donnée est à mettre en perspective du revenu médian à l'échelle du Québec qui s'établit en 2021 à 59 700 \$, soit 7,68% au-dessus de celui du Vieux-Aylmer.



Évolution globale entre 2011 et 2021

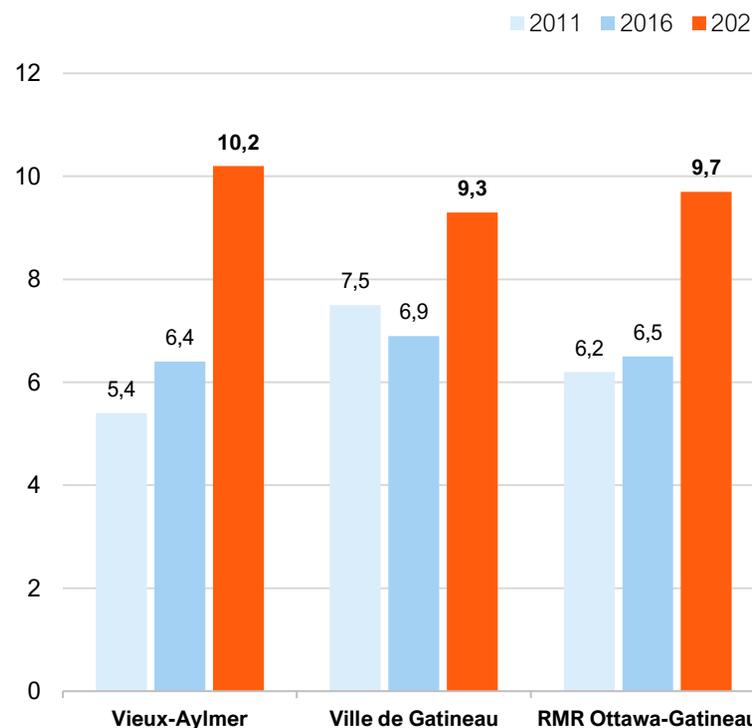


Source : Statistique Canada, Recensement de 2011, 2016 et 2021, Traitement : Brodeur Frenette
 Les données des années 2011 et 2016 pour le Vieux-Aylmer correspondent aux secteurs de recensement 0810.01 (Les Cèdres), 0810.02 (Macleod) et 0811.02 (la Seigneurie).

Figure 12 - Revenu médian après impôt des ménages

1.4.8 Taux de chômage, territoire Vieux-Aylmer, Ville de Gatineau et RMR-Ottawa-Gatineau, 2011-2016-2021

La plupart des données reliées à l'évolution du taux de chômage dans le Vieux-Aylmer traduisent une bonne situation sur le marché du travail, excluant une hausse exceptionnelle entre 2016 et 2021 due aux impacts de la pandémie de Covid-19. Le taux de chômage en 2021 est ainsi plus élevé qu'à l'échelle régionale tout en ayant un positionnement avantageux à l'échelle du Québec (16,9% en décembre 2021).



Évolution globale entre 2011 et 2021



Source : Statistique Canada, Recensement de 2006, 2016 et 2021, Traitement : Brodeur Frenette
 Les données des années 2011 et 2016 pour le Vieux-Aylmer correspondent aux secteurs de recensement 0810.01 (Les Cèdres), 0810.02 (Macleod) et 0811.02 (la Seigneurie).

Figure 13 - Situation d'activité du secteur Aylmer

2 FORME URBAINE

2.1 ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TERRITOIRE

Servant d'abord de point de relais entre les chutes des Chaudières et le lac Deschênes, Aylmer profite rapidement de son emplacement stratégique pour devenir au 18^e siècle un centre industriel et commercial d'importance pour la région. L'arrivée de nouveaux moyens de transport transforme sa vocation pour lui conférer, au courant du 19^e siècle un caractère plus résidentiel qui se confirmera au 20^e siècle.

2.1.1 Les grandes étapes du développement du secteur

À l'ère précolombienne : une voie de communication⁴

Avant l'arrivée des Européens, différents peuples autochtones fréquentent les abords du lac Deschênes en empruntant trois courts portages contournant les rapides de la rivière des Outaouais. Ce sont principalement des groupes appartenant à la nation Anishnabe qui sont présents dans la vallée de l'Outaouais. Ces sentiers sont par la suite empruntés par des explorateurs français, des missionnaires et des coureurs des bois.

Début du XIX^e siècle : un débarcadère pour les bateaux à vapeur⁵

C'est au début du XIX^e siècle que les premiers colons occupent le territoire de ce qui deviendra Aylmer. On construit d'abord une route suivant les tracés des anciens portages ; les voyageurs l'empruntent afin de contourner par voie terrestre les rapides Deschênes, qui freinent les navires lors de leur remontée de la rivière des Outaouais. Cette route - qui prendra éventuellement le nom du chemin d'Aylmer - accueille les premières constructions du secteur lorsque des colons viennent y bâtir leurs maisons (voir Figure 14).

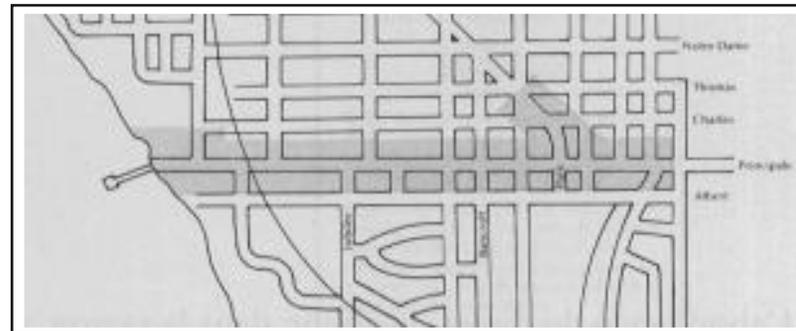


Figure 14 - (1989) Évolution de la trame urbaine 1801-1840

À l'extrémité ouest de cette route, près du quai d'où les bateaux quittent vers le Pontiac, le berceau d'Aylmer prend forme. L'achalandage occasionné par les voyageurs incitent Charles Symmes, le neveu du fondateur de Hull, d'y faire bâtir en 1831 un magasin et une auberge prenant le nom de Symmes' Landing. Celui-ci devient un point culminant de tout le réseau de transport de l'Outaouais, notamment par l'arrivée des bateaux vapeur faisant la navette sur la rivière des Outaouais. Ces bateaux assurent non seulement la vitalité de l'auberge, mais aussi celle du hameau qui poursuit son expansion au nord de la rue Principale. Des rues sont bâties en prenant comme point de départ Symme's Landing (voir Figure 15) et des chantiers maritimes apparaissent sur les rives du lac Deschênes.

Bientôt, on y construit des commerces et des établissements scolaires et religieux qui font d'Aylmer un véritable village. Aylmer est incorporée comme municipalité en 1842 et c'est durant cette même année qu'elle obtient la cour de district. La municipalité devient, en somme, le centre administratif et commercial de la région. C'est donc dire qu'Aylmer connaît une croissance fulgurante.

⁴ Aldred, D. (1989) *Aylmer, son patrimoine*.

⁵ Association du patrimoine, *Ethnotech et Ville d'Aylmer (1989) Aylmer, un passé riche, un avenir prometteur*

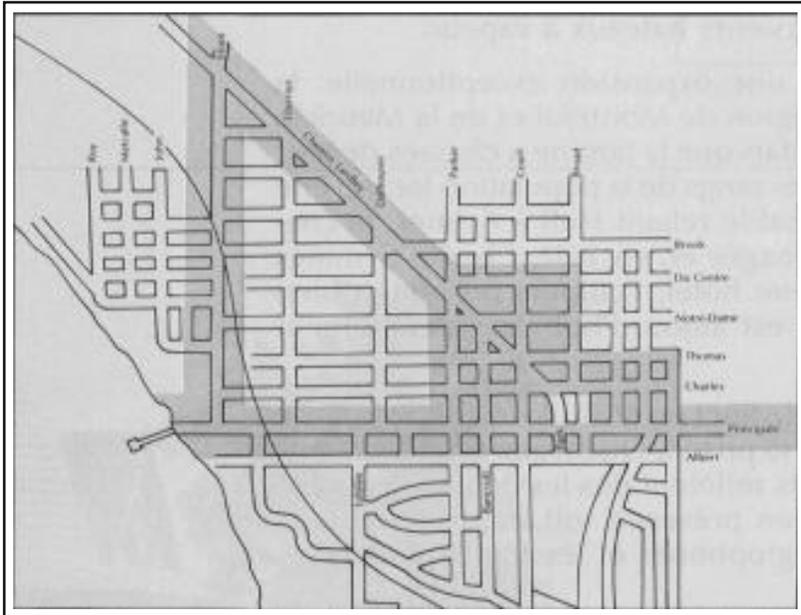


Figure 15 - (1989) Évolution de la trame urbaine 1840-1850

Dès la fin du XIXe siècle : un lieu de villégiature recherché⁶

L'arrivée du chemin de fer Pontiac and Pacific Junction en 1879 freine la croissance d'Aylmer en offrant un moyen de transport concurrent aux bateaux à vapeur. C'est par ce même train que la ville connaît toutefois un nouvel essor quelques décennies plus tard, au début du XXe siècle. Cherchant un lieu de villégiature à proximité des grandes villes, les habitants de Hull et d'Ottawa voient en Aylmer l'endroit tout désigné pour profiter de l'été. Les familles aisées font construire des résidences somptueuses sur la rue Principale et les rues adjacentes sont développées (voir Figure 16).

Le quai devient un lieu de plaisance pour les touristes et les Aylmerois qui profitent du charme du lac Deschênes, du parc d'attractions Queen's Park (1896 - 1920), établi en bordure du lac, ainsi qu'une piste de course.

⁶ Idem

⁷ Aldred, D. (1989) *Aylmer, son patrimoine.*

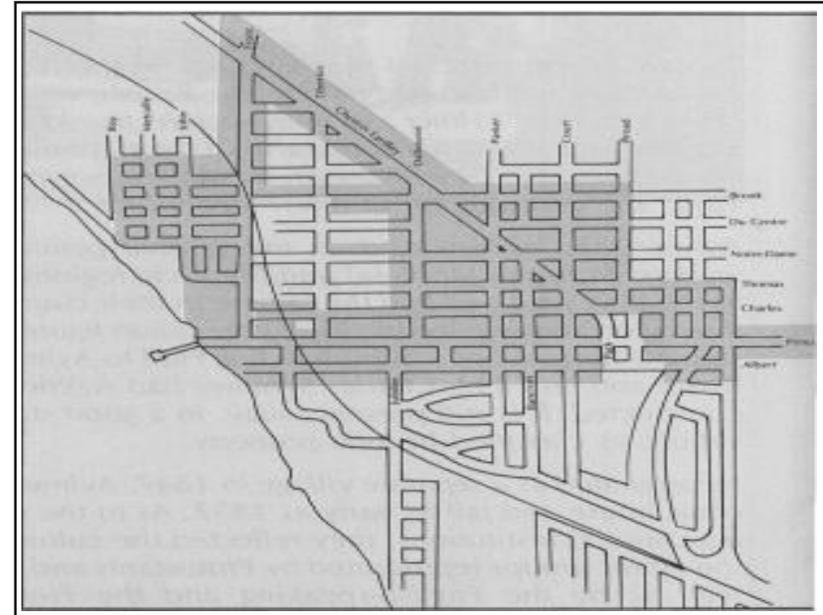


Figure 16 - (1989) Évolution de la trame urbaine 1850-1900

À compter des années 1930 : une ville récréative et résidentielle⁷

Après l'incendie majeur qui rase un nombre important d'entreprises et une centaine de maisons en 1921, Aylmer se renouvelle tout en changeant sa vocation au courant des années 1930 (voir Figure 17). Elle devient une ville de banlieue et de loisirs, transformation favorisée par le passage du tramway sur la rue Principale. La subdivision de terres agricoles en terrains de ville transforme certains secteurs situés en bordure du chemin Aylmer (voir Figure 18) et ce dernier est élargi au courant des années 1990 pour répondre à la hausse de la circulation de transit entre Hull et Ottawa. De même, le secteur est de la rue Principale se transforme au gré des constructions de nouveaux commerces et centres d'achat.

2.2 APERÇU DES GRANDS LIENS DE TRANSPORT

Les trois axes historiques du développement du secteur : le chemin d'Aylmer, le chemin Eardley et la rue Front⁸

Chemin d'Aylmer : Première route à être bâtie, elle s'étend dès ses débuts de Wright's Town (le berceau de Hull) jusqu'au lac Deschênes. Aujourd'hui, elle prend les noms du boulevard Alexandre Taché et du chemin Aylmer. C'est sa partie ouest - la rue Principale - qui constitue l'axe principal par lequel s'articule le développement du secteur entre 1835 et 1920. D'abord occupée par des colons qui s'établissent en bordure du chemin, une diversité d'habitations et de services (hôtels, commerces, lieux de culte) y prend place au fil du temps. Une carte de 1897 révèle le passage du tramway sur un segment de la rue Principale (voir Figure 19).



Figure 17 - (1897-1932) Avant et après l'incendie de 1921 Aylmer, Que.

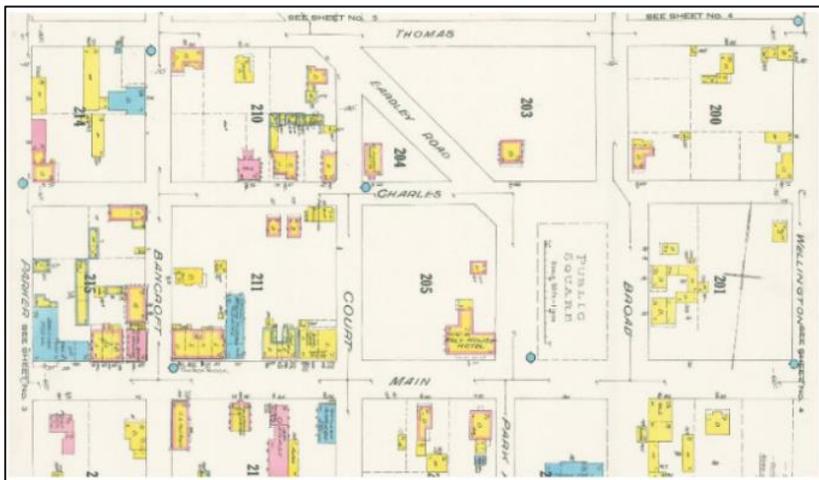


Figure 18 - (1989) Évolution de la trame urbaine 1900-1950.

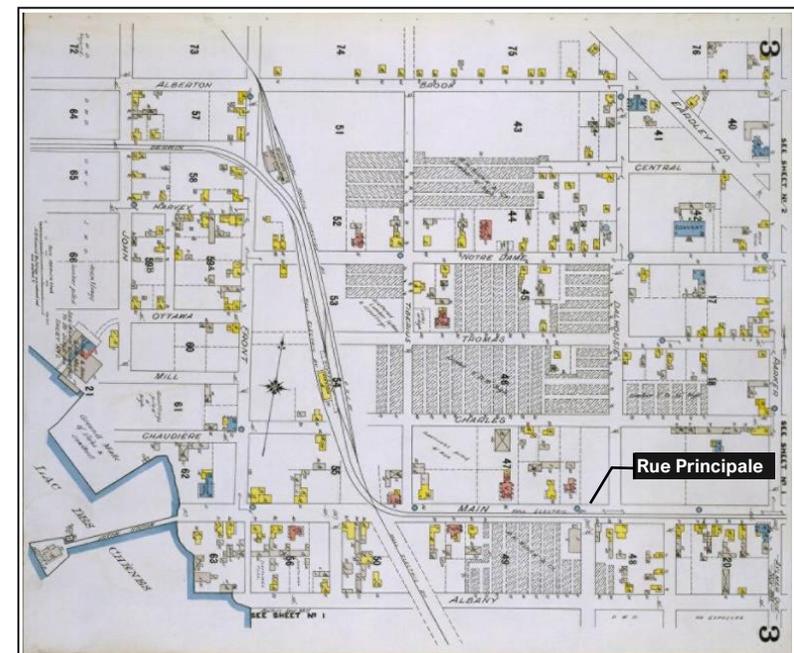


Figure 19 - (1897) Carte d'assurance dévoilant la présence du tramway.

⁸ Aldred, D. (1989) *Aylmer, son patrimoine*.

Le chemin Eardley et la rue Front : Ces deux axes transversaux à la rue Principale constituent les deux autres tracés fondateurs d'Aylmer. Visibles sur une reconstitution de cartes conçues entre 1840 et 1850 (voir Figure 19), ils accueilleraient principalement des bâtiments résidentiels. On retrouvait, en bordure du chemin Eardley, l'église catholique d'Aylmer.

L'ancienne voie ferrée du Canadian Pacifique⁹

Un premier réseau ferroviaire est tracé en 1877 pour assurer une liaison entre Montréal et Ottawa, puis rejoint Aylmer en 1879. Le train voyageur arrête ses fonctions dans les années 1950. La voie ferrée suivait de près la rivière des Outaouais puis poursuivait sa route jusqu'au parc d'attractions Queen's Park aux abords du lac Deschênes. Aujourd'hui, c'est le boulevard Lucerne qui suit la plus grande portion de son tracé.

Le port de plaisance¹⁰

Point névralgique du développement du secteur, l'histoire du port est à l'image de celle d'Aylmer. D'abord un débarcadère pour les bateaux à vapeur, le port conserve un caractère commercial important tout au long du 19^e siècle, tandis qu'Aylmer se développe au gré des activités commerciales et des flux de visiteurs de transit. Au 20^e siècle, alors qu'Aylmer voit sa vocation changer pour devenir un lieu de villégiature, le port se transforme par l'arrivée du Victoria Yacht Club. Aujourd'hui, la marina et la piste cyclable reflètent la vocation résidentielle et touristique du secteur.

Note au lecteur :

Matthew Whitworth-Aylmer, né le 24 mai 1775 et décédé le 23 février 1850 à Londres.¹¹

On donne son nom au village d'Aylmer en 1831, afin de commémorer l'entrée en fonction de Matthew Whitworth-Aylmer comme gouverneur général de l'Amérique du Nord britannique et gouverneur du Bas-Canada. Il occupe ces fonctions de 1830 à 1835, à la suite d'une brillante carrière militaire en Europe.

Sans expérience politique, et sans connaître le Bas-Canada, on dit de lui qu'il est bien intentionné, mais "peu habile et soumis aux fonctionnaires en place".¹²

Souhaitant mener un mandat impartial dans un contexte tendu entre la population civile francophone et les occupants militaires anglais, Aylmer entreprend des tentatives d'apaisement controversées, voire ratées. S'il contribue à la polarisation sociopolitique entre francophones et anglophones - qui atteint son apogée lors des rébellions de 1837-38 - l'histoire prend soin de rappeler qu'il n'en fut pas responsable. De retour en Grande-Bretagne, il reçoit la grand-croix de l'ordre du Bain en 1836 et devient général en 1841. Il meurt à Londres en 1850.

⁹ Aldred, D. (1989) *Aylmer, son patrimoine*.

¹⁰ Bégin, R. (2005). *Le chemin et le "port" d'Aylmer : la voie de l'Outaouais supérieur*

¹¹ Dictionnaire biographique du Canada. (s.d.) [Whitworth Aylmer, matthew. 5^e baron aylmer](#)

¹² Idem

2.3 PÉRIODES DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

La majorité des bâtiments anciens du Vieux-Aylmer date du 19^e siècle et du début du 20^e siècle. Ceux-ci se concentrent au nord de la rue principale, entre la rue Front à l'ouest et l'axe de l'avenue Frank-Robinson à l'est.

Quelques bâtiments plus anciens datent de la première moitié du 19^e siècle. Ils sont construits à proximité de la route qui devient éventuellement le chemin d'Aylmer, puis la rue Principale.¹³

Le développement de nouvelles artères, entamé vers la seconde moitié du 19^e siècle, permet le développement d'Aylmer vers le nord. La construction de nouveaux bâtiments se concentre alors autour de la rue Front, de la rue Principale et du chemin Eardley.¹⁴ Celle-ci s'étend éventuellement aux rues situées à proximité de ces artères structurantes, notamment à la rue du Couvent (anciennement Notre-Dame) et à la rue Brook.¹⁵

Dans la première moitié du 20^e siècle, la municipalité poursuit son développement. Ce dernier est toutefois ralenti par l'incendie de 1921, qui détruit une centaine de résidences et d'établissements situés au centre de la ville¹⁶. Alors que se reconstruit le cœur d'Aylmer, le secteur au nord de la rue principale et celui à l'ouest de la rue Front se densifient. L'urbanisation d'Aylmer s'étend également à l'est de la rue Eardley, puis vers le Sud, autour de la rue Bancroft.¹⁷

La comparaison des orthophotos de 1965, 1981, 1991 et 2021 présentées dans les pages suivantes nous permet de visualiser l'évolution du territoire et notamment, les développements commerciaux du chemin Aylmer et la densification du cadre bâti du secteur historique.

Plan 3 - Orthophotos 1965, 1981, 1991 et 2021 (voir pages suivantes)

¹³ Association du patrimoine, Ethnotech et Ville d'Aylmer (1989) *Aylmer, un passé riche, un avenir prometteur*: 12

¹⁴ Goad, Chas. E. (1897). *Aylmer (Ottawa Co. Que.)*

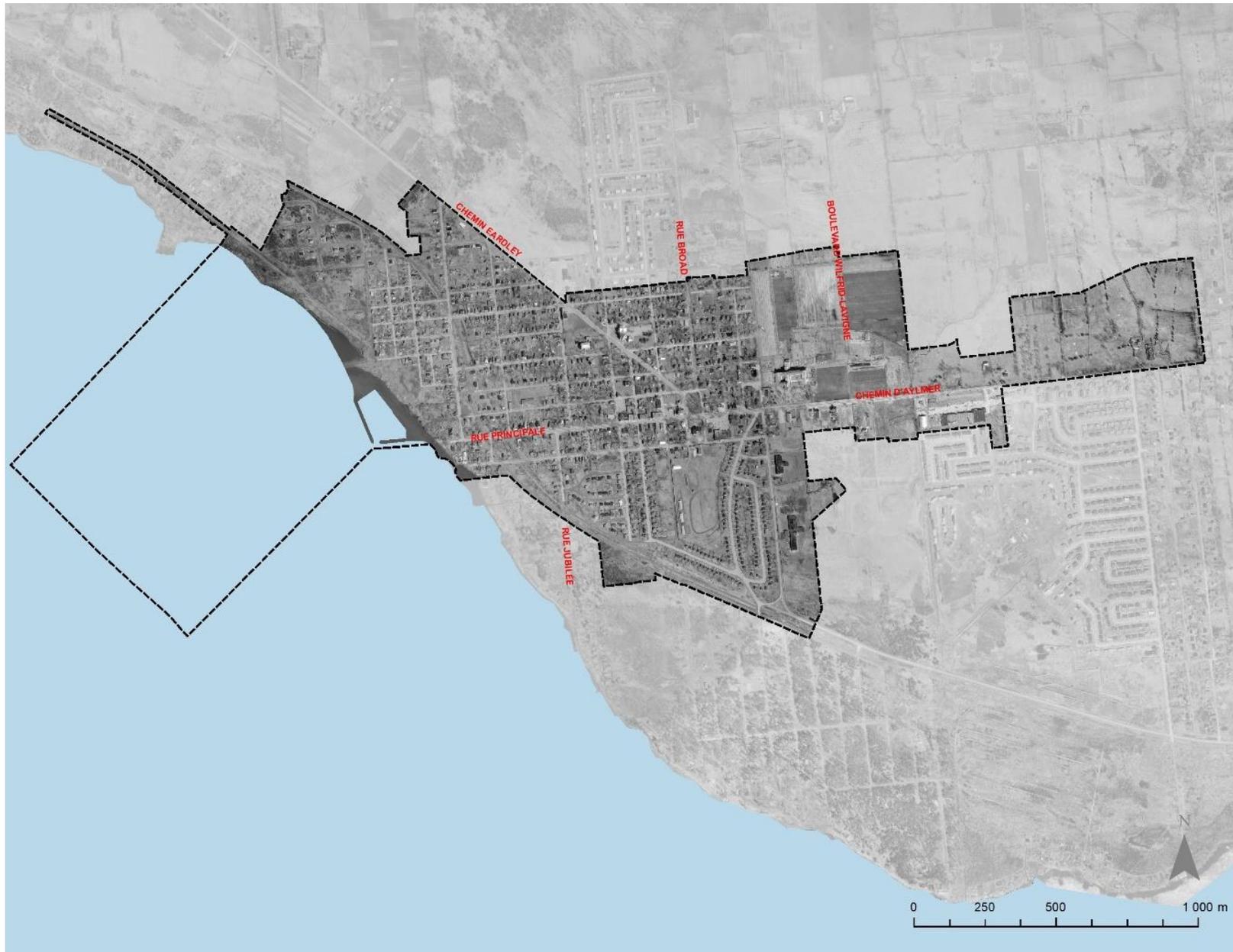
¹⁵ *Idem*



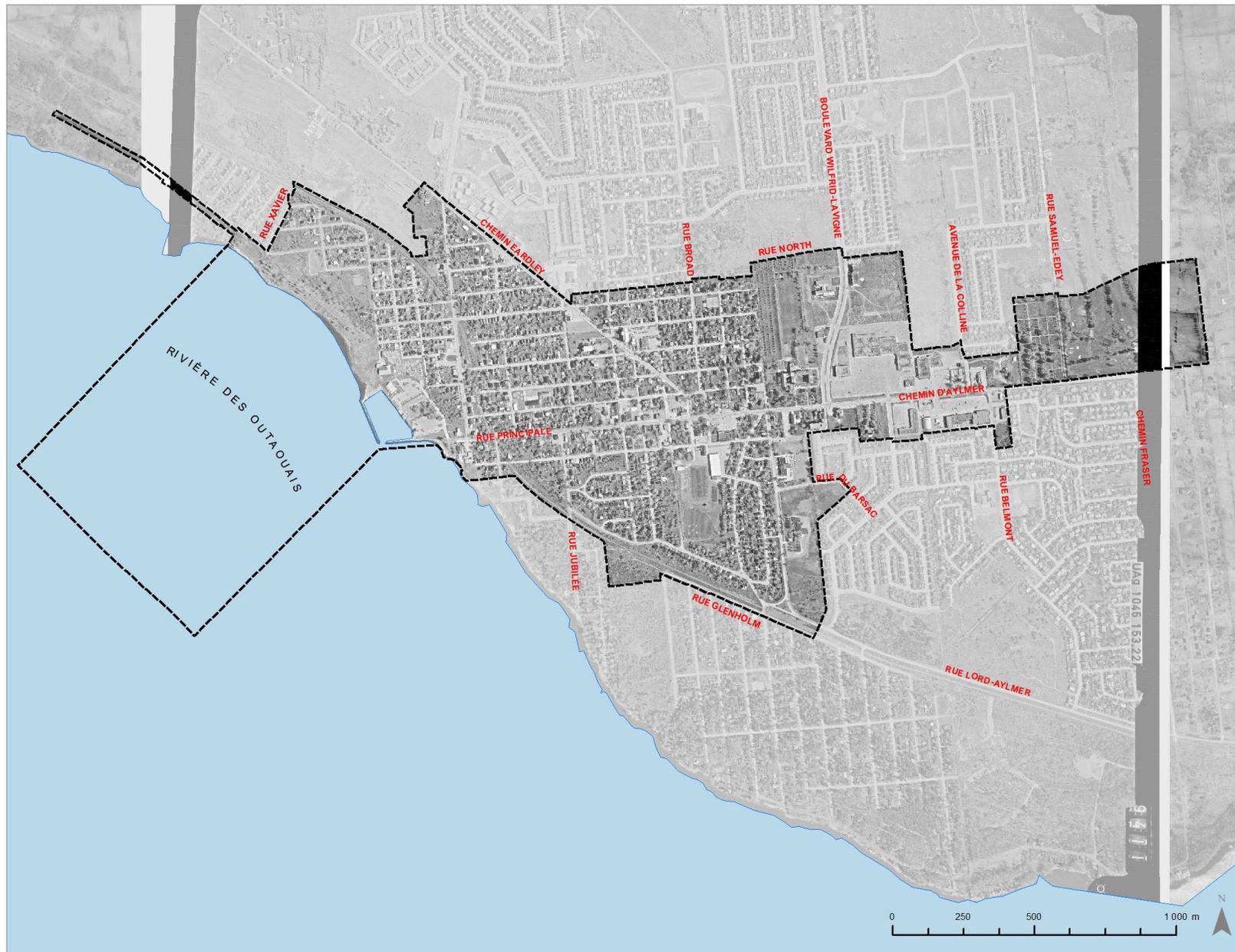
Figure 20 – Vue aérienne du Vieux-Aylmer le 29 mai 2000

¹⁶ Association du patrimoine, Ethnotech et Ville d'Aylmer (1989) *Aylmer, un passé riche, un avenir prometteur*: 12

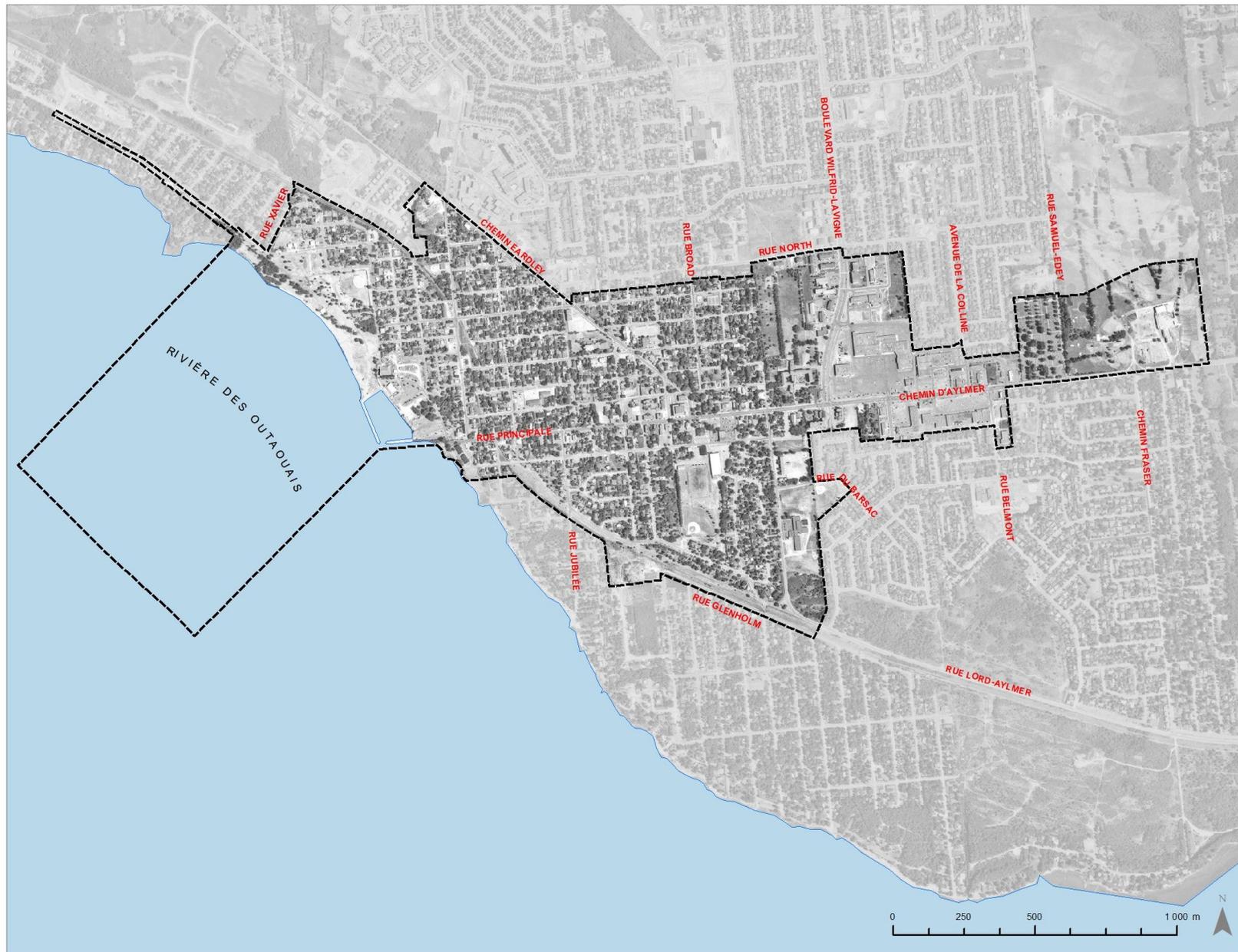
¹⁷ Underwriters' Survey Bureau. (1932). *Aylmer, Que.*



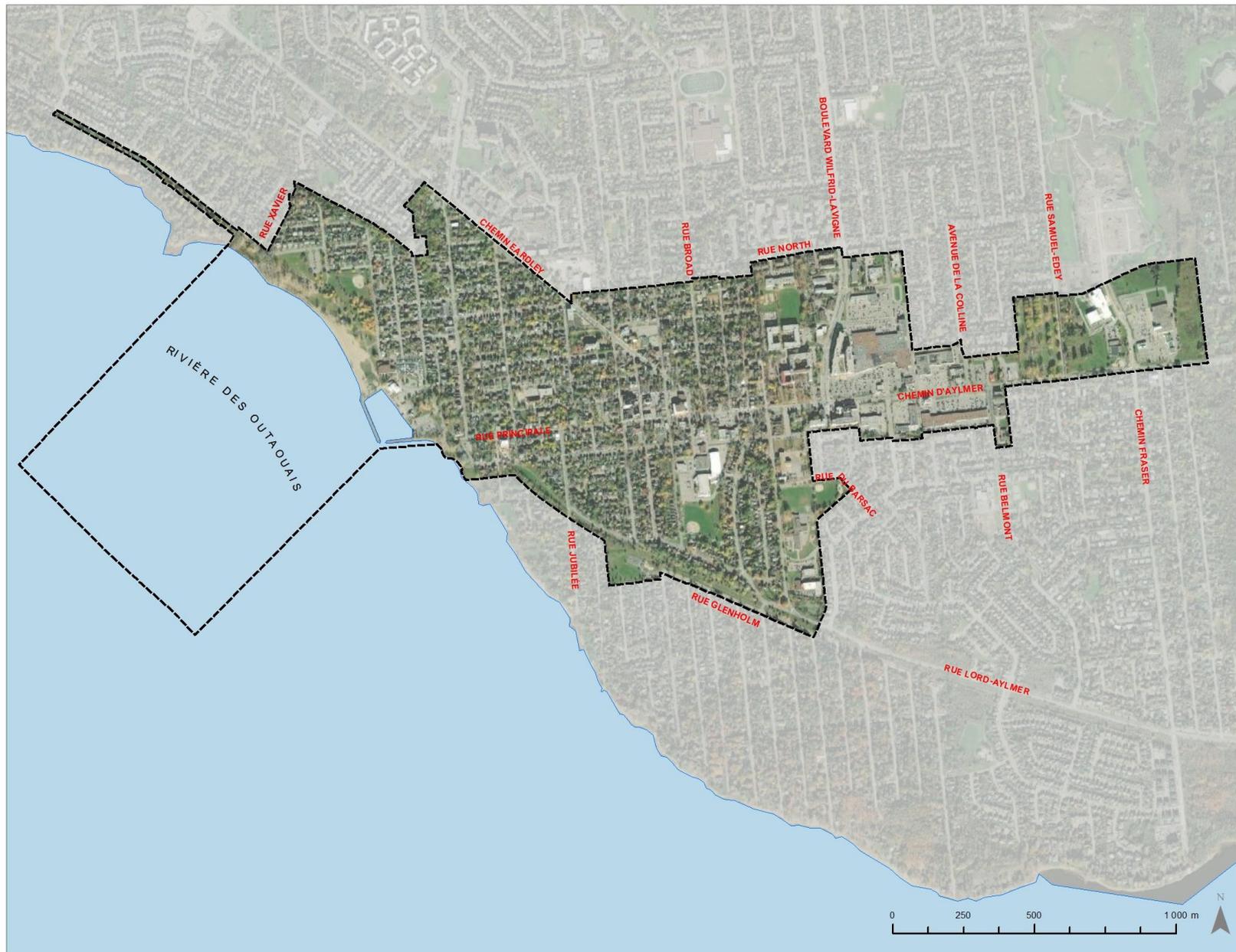
Orthophoto de 1965



Orthophoto de 1981



Orthophoto de 1991



Orthophoto de 2021

2.4 PATRIMOINE URBAIN

Le patrimoine culturel, constitué de biens, de lieux, de paysages, de traditions et de savoirs, reflète l'identité d'une société. Il transmet les valeurs de celle-ci de génération en génération et sa conservation favorise le caractère durable du développement. Le Plan 4 - Période de construction des bâtiments permet d'apprécier la richesse historique des bâtiments du Vieux-Aylmer.

2.4.1 Portrait général du patrimoine bâti du Vieux-Aylmer

Le plan d'urbanisme de la Ville de Gatineau décrit le *Noyau urbain du Vieux-Aylmer* comme « un secteur marqué par un cadre bâti et naturel exceptionnel ».¹⁸ La conservation et la valorisation du patrimoine de ce secteur y sont présentées comme des enjeux de premier plan. Dans une perspective similaire, l'organisme Rues Principales mentionnait, dans un diagnostic réalisé en 2022, que « le cachet de la rue Principale en fait la renommée dans l'Outaouais et au-delà »¹⁹, notamment par la présence d'un « patrimoine bâti de grande renommée et très bien rénové ».²⁰



Figure 21 - (1929) Vue aérienne d'Aylmer. Marshall Maruska Aerial Images

Comme mentionné précédemment, les bâtiments patrimoniaux du Vieux-Aylmer datent du 19^e siècle et du début du 20^e siècle. Ils se concentrent à proximité du triangle composé de la rue Front, de la rue Principale et du chemin Eardley - les trois principaux axes historiques du territoire.

La rue Principale

L'architecture du patrimoine qui occupe la rue Principale est hétéroclite. On y retrouve des exemples de bâtiments appartenant à divers courants architecturaux, dont le courant néoclassique, le courant victorien et le courant vernaculaire industriel. Plusieurs résidences bourgeoises se concentrent sur l'artère ou à proximité. Les bâtiments les plus anciens datent de la première moitié du 19^e siècle et se caractérisent, avant tout, par la symétrie de leurs ouvertures. Dans la seconde moitié de ce même siècle, les bâtiments gagnent en complexité. Ceux-ci s'inspirent du courant victorien, notamment du style néo Queen Anne, et adoptent une ornementation plus complexe, des plans en «L» ou irréguliers et un revêtement en brique. Les bâtiments datant du début du 20^e siècle situés sur l'artère sont de nature plus industrielle. Il s'agit souvent de typologies bâties diffusées par catalogues dont la construction est facilitée par l'arrivée sur le marché de nouveaux matériaux et de nouvelles façons de faire. Les bâtiments patrimoniaux de la rue Principale s'élèvent essentiellement sur deux ou trois étages et s'implantent de façon isolée. Si certains bâtiments ont réussi à conserver leur vocation d'origine, d'autres ont été adaptés en fonction des besoins, passant souvent d'un usage résidentiel à un usage mixte ou commercial.

Les secteurs environnants à la rue Principale

Ailleurs dans le Vieux-Aylmer, on retrouve principalement des bâtiments résidentiels appartenant au courant vernaculaire industriel. Parmi les typologies les plus courantes, on trouve des maisons allumettes, des maisons à toit mansardé, des maisons cubiques, des maisons à pignon central, des édifices à toits plats, mais aussi d'autres

¹⁸ Ville de Gatineau. (2020). Plan d'urbanisme 530-2020: 79

¹⁹ Rues principales. (2022). Diagnostic: Rue principale - Aylmer: 35

²⁰ Idem

typologies favorisées par l'industrialisation de l'architecture. Des poches de bâtiments plus anciens se concentrent au nord de la rue Principale, entre la rue Frank-Robinson et la rive. Mis à part quelques exceptions, les bâtiments patrimoniaux situés dans le reste du Vieux-Aylmer s'élèvent sur deux ou trois étages et sont implantés de façon isolée. Leur architecture est généralement plus sobre que celle des bâtiments de la rue Principale (voir Figure 22).

Quelques sous-secteurs se démarquent par un plus haut degré d'homogénéité. On compte parmi ceux-ci :

- La rue Brook, située à l'extrémité nord du Vieux-Aylmer, qui regroupe une forte concentration de maisons allumettes entre les rues Front et Eardley;
- La rue du Patrimoine, située au sud de la rue Principale, sur laquelle sont regroupées plusieurs maisons associées au courant du vernaculaire industriel ainsi qu'à l'après-guerre.

Des institutions aux riches histoires et aux architectures singulières sont dispersées au sein du Vieux-Aylmer. On peut ici penser à l'ancien palais de justice devenu le Centre culturel du Vieux-Aylmer, à l'église Christ-Church, au couvent Notre-Dame-de-la-Merci ou encore à des écoles telles que l'école internationale du village regroupant deux immeubles. Le secteur est aussi marqué par un patrimoine paysager auquel contribuent le parc des Cèdres, le parc Commémoratif et le cimetière Saint-Paul.

Bien que l'état de conservation du patrimoine bâti du Vieux-Aylmer soit généralement bon, l'authenticité de ce patrimoine bâti n'est pas toujours élevée. Des modifications à la volumétrie, aux ouvertures ainsi qu'aux matériaux de certains bâtiments sont ici à blâmer. On remarque également la présence d'annexes et d'immeubles contemporains qui imitent le style d'anciens édifices, cette approche suscite néanmoins des critiques de la part de nombreux experts internationaux.

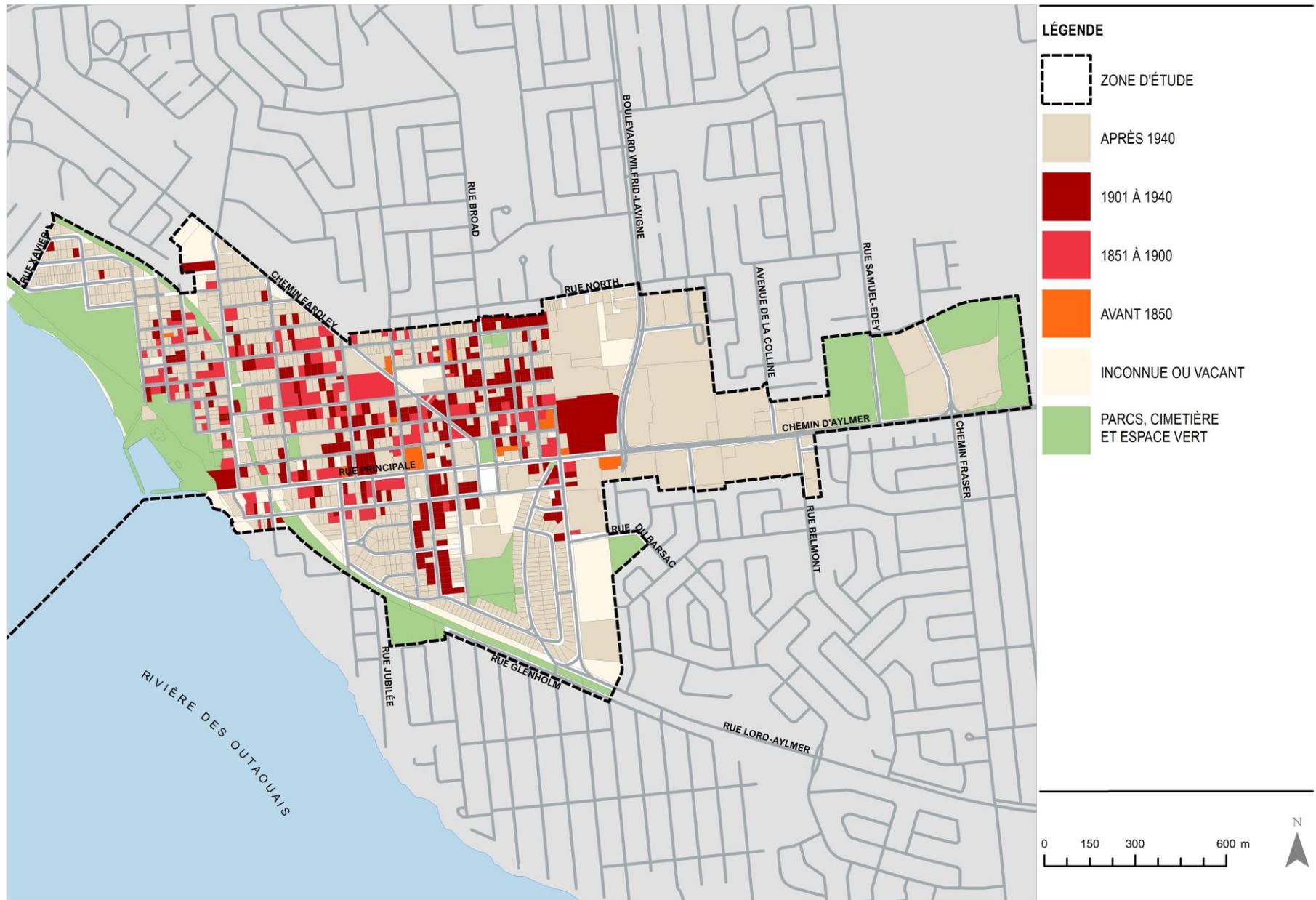


Figure 22 - (2022) Rangée de bâtiments sur le chemin Eardley

2.4.2 Mesures de protection existantes

Au fil des ans, plusieurs mesures ont été prises afin d'assurer la sauvegarde du patrimoine aylmeroïse. Dans les prochains paragraphes, nous effectuerons un survol des principales mesures de protection et d'encadrement qui touchent le Vieux-Aylmer.

Afin d'illustrer ces mesures de protection en vigueur dans le Vieux-Aylmer, le Plan 5 – Site patrimonial d'Aylmer et zones de protection des paysages et bâtiments historiques de la page 26 montre les différentes aires et zones d'encadrement des interventions architecturales et les bâtiments historiques ayant été construits avant 1940.



Plan 4 - Période de construction des bâtiments

Source : Ville de Gatineau, traitement : Brodeur Frenette

Lieu patrimonial classé : L'auberge Charles-Symmes et son aire de protection

Construite en 1831, l'auberge Charles-Symmes est classée en 1974 en vertu de la Loi sur les biens culturels.²¹ L'immeuble est muni d'une aire de protection et est reconnu comme Lieu historique national du Canada en 1976. Il fait également partie du site patrimonial d'Aylmer. La valeur patrimoniale de l'immeuble repose sur sa fonction de relais, sur son association avec Charles Symmes et sur son intérêt architectural.²² Elle est occupée, depuis 2003, par le musée d'histoire locale et régionale de l'auberge Symmes. Il s'agit du seul immeuble classé situé dans le Vieux-Aylmer.

Site patrimonial cité : le site patrimonial d'Aylmer

Le site patrimonial d'Aylmer, cité en vertu de la *Loi sur les biens culturels* en 1990,²³ regroupe une centaine de bâtiments et, plus précisément, de « grandes résidences bourgeoises, de demeures plus modestes, de commerces ainsi que d'édifices institutionnels et religieux, construits aux XIXe et XXe siècles ». ²⁴ Les interventions autorisées dans le site patrimonial d'Aylmer sont encadrées par le règlement sur les PIIA, présentés plus loin.

Immeubles patrimoniaux cités

Une quarantaine d'immeubles situés dans le Vieux-Aylmer ont été cités en vertu de la *Loi sur les biens culturels* et sont maintenant régis par la *Loi sur le patrimoine culturel*. Ce patrimoine bâti regroupe des bâtiments aux formes et histoires variées dont « la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public ». ²⁵ Il s'agit essentiellement de composantes qui donnent au Vieux-Aylmer son caractère patrimonial distinctif. Les interventions

réalisées sur des bâtiments cités sont encadrées par le règlement sur les PIIA ou par des règlements spécifiques.

Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale

La vaste majorité des terrains, immeubles et ouvrages ainsi que leurs parties situées sur le territoire de la Ville de Gatineau sont soumis au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de la Ville (règlement numéro 505-2005). Deux parties de ce règlement encadrent spécifiquement l'intervention sur les bâtiments occupant des secteurs du Vieux-Aylmer: celle portant sur le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs et celle portant sur le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer. Les deux sections assujettissent certaines interventions, dont « la modification d'un bâtiment principal qui en change l'apparence extérieure », à une évaluation selon des objectifs auxquelles sont associés divers critères d'évaluations.

Inventaire du patrimoine bâti

En 2008, la Ville de Gatineau a procédé à la réalisation d'un premier inventaire du patrimoine bâti regroupant l'ensemble de ses territoires (Aylmer, Buckingham, Gatineau, Hull et Masson-Angers). Le budget associé à cet exercice d'envergure avait alors permis de repérer 568 bâtiments d'intérêt patrimonial, dont 127 à Aylmer.²⁶ Un second exercice, réalisé en 2011, a permis de bonifier le nombre de bâtiments repérés initialement.²⁷ Ce portrait restant incomplet et devant être mis à jour, la Ville de Gatineau a entamé en 2022 une nouvelle démarche en vue d'inventorier exhaustivement son patrimoine traditionnel et moderne.²⁸

²¹ Remplacée en 2012 par la Loi sur le patrimoine culturel

²² Agence Parcs Canada. (201X). *Auberge Charles-Symmes*

²³ Remplacée en 2012 par la Loi sur le patrimoine culturel

²⁴ Gouvernement du Québec. (201X). *Site patrimonial d'Aylmer*

²⁵ Gouvernement du Québec. (2013). *À propos de la Loi sur le patrimoine culturel*: 17

²⁶ Bergeron Gagnon Inc. (2008). *Gatineau - Inventaire et classement du patrimoine bâti* : 9

²⁷ Bergeron Gagnon Inc. (2011). *Inventaire et caractérisation du patrimoine bâti de la région de l'Outaouais*.

²⁸ Ville de Gatineau. (2022). *Inventaires du patrimoine*

Note au lecteur :

Le *classement d'un lieu* vise à préserver un bien patrimonial. Il s'agit d'un statut conféré par le ministre de la Culture et des Communications qui s'accompagne d'avantages et d'obligations en matière de conservation. À moins d'indication contraire, le classement d'un immeuble vise son extérieur et son intérieur. Un immeuble classé peut être muni d'une aire de protection permettant de mieux le protéger. Cette aire de protection soumet certaines interventions - notamment la construction et la démolition - à l'obtention d'une autorisation du ministre afin d'assurer la préservation des valeurs patrimoniales de l'immeuble classé. (source: Gouvernement du Québec. [2013]. À propos de la Loi sur le patrimoine culturel).

La *citation d'un site patrimonial ou d'un immeuble* est une mesure de protection à laquelle peut recourir une municipalité afin d'assurer la préservation d'un site. Elle permet l'adoption de mesures de support et impose des obligations afin d'assurer la préservation du site et de ses composantes. La citation d'un site est rendue officielle par l'adoption d'un règlement venant définir les paramètres de protection (source: Gouvernement du Québec. [2013]. À propos de la Loi sur le patrimoine culturel).

L'*inventaire du patrimoine bâti* est un outil visant à répertorier et à faire connaître une catégorie de patrimoine bâti, tel que celui situé sur un territoire donné par exemple. Il consiste à identifier et à décrire les différents éléments qui composent ce patrimoine. Les inventaires favorisent une vue d'ensemble, ils aident à évaluer l'intérêt patrimonial des éléments répertoriés tout en facilitant les comparaisons (source: Gouvernement du Québec. [2013]. À propos de la Loi sur le patrimoine culturel).

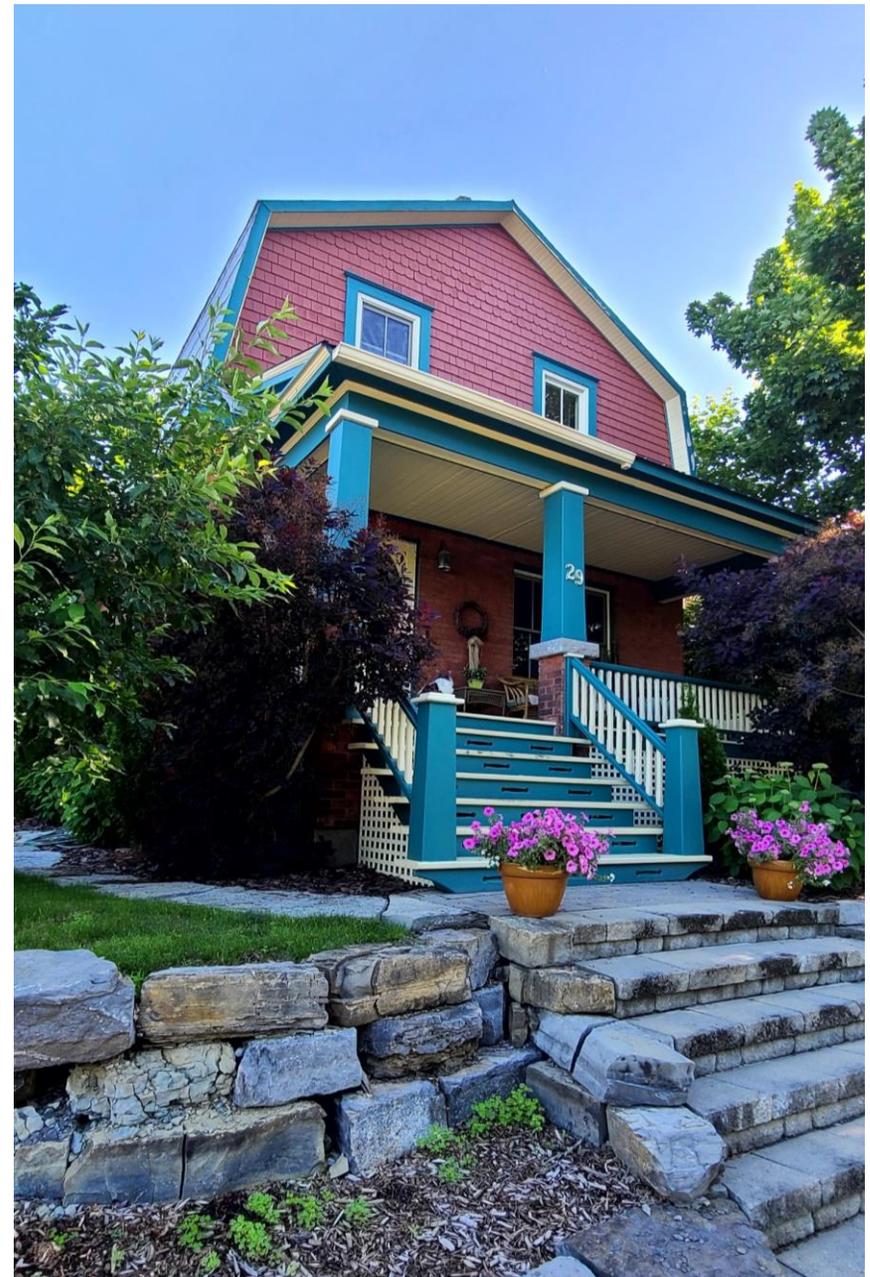


Figure 23 – 29, rue Symmes (bâtiment inventorié)

2.4.3 Bâtiments et personnages remarquables

Le Vieux-Aylmer se distingue également par plusieurs bâtiments remarquables pour leur contribution à l'histoire du secteur. Parmi ceux-ci, on note :

L'auberge Charles-Symmes (bâtiment classé, lieu historique du Canada)

Cette auberge construite en 1831 permet initialement aux voyageurs de se reposer avant de poursuivre leurs routes. Elle a été construite par Charles Symmes, le fondateur d'Aylmer et neveu de Philémon Wright.²⁹

L'Hôtel British (bâtiment cité)

Cet hôtel construit en 1830 possède une riche histoire communautaire, ayant accueilli la première assemblée municipale d'Aylmer et ayant servi d'église, de cour et d'école suite à l'incendie de 1921. Il a été construit par Robert Conroy, baron de l'industrie forestière et grand homme d'affaires d'Aylmer.³⁰

La Maison John-Egan (bâtiment cité)

Cette maison construite en 1840 est occupée par le premier maire d'Aylmer et premier député du comté à l'Assemblée législative du Canada uni. Un monastère s'y greffe en 1938. Au tournant du siècle, de nouvelles ailes sont ajoutées au bâtiment qui sert aujourd'hui de résidence privée pour personnes âgées³¹.



Figure 24 - (2022) Auberge Symmes (source: Brodeur Frenette)



Figure 25 - (2022) Hôtel British

²⁹ Association du patrimoine d'Aylmer et Ville de Gatineau. (2022). Coups de cœur du patrimoine. Ville de Gatineau.

³⁰ *Idem*

³¹ *Idem*

D'autres maisons patrimoniales ont accueilli des médecins, comme la maison Woods ; des industriels, comme les maisons Georges McKay et Conroy-Driscoll ; des capitaines de bateau à vapeur, comme les maisons Rajotte-Klock et Bolton-Meech³² ainsi que d'autres personnalités publiques. Souvent, les noms donnés aux édifices situés dans le Vieux-Aylmer nous informent quant aux occupants marquants qui ont occupé ces derniers.

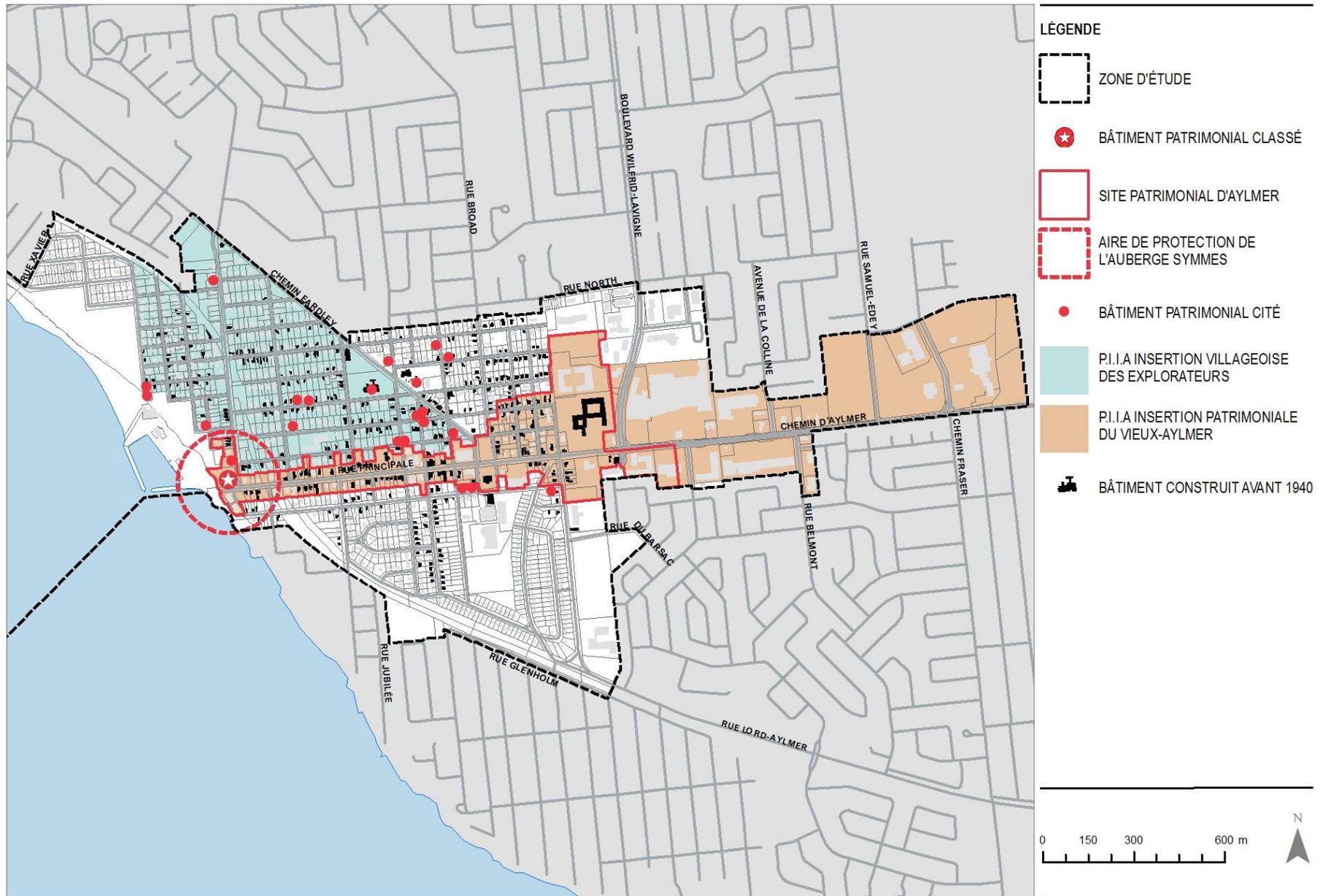


Figure 26 - Maison John-Egan



Figure 27 – (2022) Maison Georges-McKay

³² *Idem*



Plan 5 – Site patrimonial d'Aylmer et zones de protection des paysages et bâtiments historiques

Source : Ville de Gatineau, traitement : Brodeur Frenette

2.5 EMPREINTE AU SOL ET GABARIT DES BÂTIMENTS

L'empreinte au sol fait référence à la surface au sol occupée par le bâtiment par rapport à la surface totale du lot. Elle permet d'analyser la répartition entre les espaces bâtis et non bâtis. Le gabarit des bâtiments correspond à leur hauteur et leur volumétrie, traduisant l'évolution architecturale du secteur. Le Plan 6 – Empreinte au sol et gabarit des bâtiments illustre le nombre d'étage des bâtiments de la zone d'étude.

La trame urbaine du Vieux-Aylmer est régulière avec un cadre bâti très hétérogène, notamment dans le secteur historique identifié au plan 2. Sur l'ensemble du territoire du Vieux-Aylmer, le cadre bâti qui caractérise le secteur se compose majoritairement de maisons unifamiliales, bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales détachées (voir Figure 28) et quelques bâtiments de 3 étages et plus qui sont dissipés à travers le secteur. Ces derniers font référence à la présence ponctuelle d'immeubles à multilogements. Plusieurs discontinuités caractérisent également la trame bâtie, celle-ci étant notamment occupée par des stationnements.

La principale concentration des bâtiments de plus de 3 étages se situe le long du boulevard Wilfrid-Lavigne, dans le secteur commercial (voir Figure 29). Ce secteur, composé de deux axes majeurs (bd. Wilfrid-Lavigne et le chemin d'Aylmer) se distingue du reste de la zone d'étude par l'ampleur des gabarits et de leur empreinte au sol. Ils sont généralement implantés en cœur de lot, entouré d'importantes aires de stationnement. Le cadre bâti de ce secteur n'est pas à échelle humaine, c'est-à-dire que les volumétries ne sont pas adaptées aux dimensions humaines.

L'empreinte au sol des bâtiments résidentiels est similaire, peu importe la hauteur du bâti. Cette empreinte occupe moins de la moitié du lot et les bâtiments sont généralement alignés en façade. La surface non bâtie des lots est divisée entre le couvert végétal et les surfaces minéralisées.



Figure 28 - Bâtiments unifamiliaux sur la rue Thomas



Figure 29 - Bâtiments multilogements (résidence pour personnes âgées) sur le boulevard Wilfrid-Lavigne

Les bâtiments occupés par des fonctions institutionnelles, principalement localisés au sud et à l'ouest de la zone d'étude, sont rarement de plus de deux étages, mais leur empreinte au sol est relativement grande (voir Figure 30). Toutefois, la proportion du bâti par rapport au non bâti demeure relativement équivalente étant donné la plus grande superficie des lots. En effet, plusieurs établissements scolaires et centres sportifs et/ou récréatifs du secteur sont adjacents à un parc ou un espace vert.

Sur la rue Principale, à l'est de la rue Park, il y a de nombreuses ruptures dans la trame bâtie qui créées par des aires de stationnement en façade et l'augmentation du recul des bâtiments par rapport à la rue, notamment pour certains bâtiments d'établissement commerciaux d'un étage localisés en fond de lot sur la rue Principale et le chemin Aylmer (voir Figure 31). Ce phénomène prend de l'ampleur au niveau du boulevard Wilfrid-Lavigne où l'axe à l'est devient le chemin d'Aylmer. Sur la rue Front, les ruptures sont causées par les aires de stationnement et l'empreinte de l'ancien tracé du chemin de fer, désormais occupé par des surfaces végétalisées.

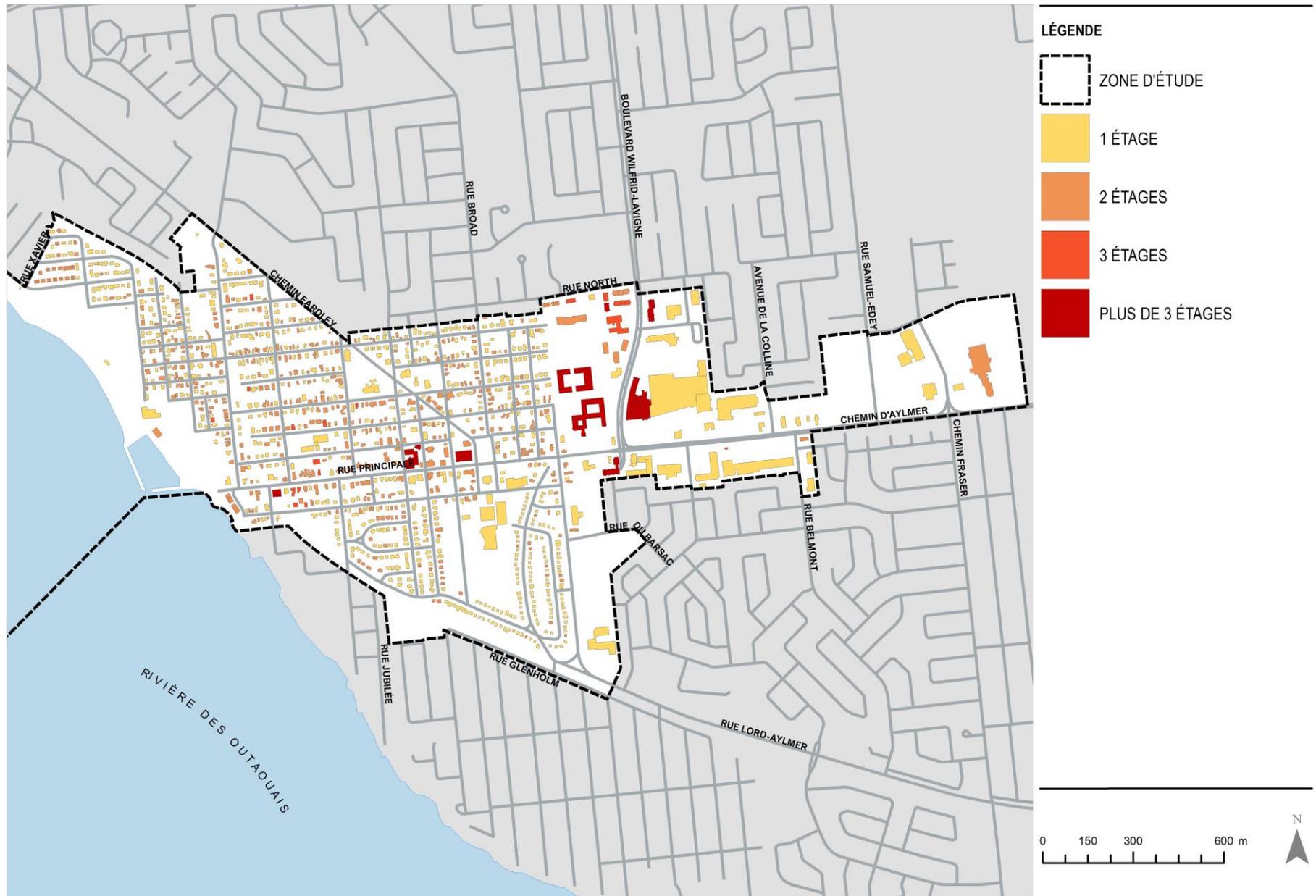
Le Plan 6 – Empreinte au sol et gabarit des bâtiments permet de constater la prédominance des bâtiments d'un étage sur le territoire du Vieux-Aylmer et l'apparition de plusieurs bâtiments de plus de 3 étages au cours des dernières années, notamment sur la rue Principale et le boulevard Wilfrid-Lavigne.



Figure 30 - Bâtiment public sur l'avenue Frank-Robinson



Figure 31 - Rupture de la trame bâtie sur la rue Principale



Plan 6 – Empreinte au sol et gabarit des bâtiments

Source : Ville de Gatineau, traitement : Brodeur Frenette

2.6 ÉVOLUTION DES PROJETS IMMOBILIERS

L'analyse des projets immobiliers permet de dresser un portrait spécifique au marché immobilier résidentiel du Vieux-Aylmer. Cette analyse porte, entre autres, sur l'évolution des types d'habitations offertes dans le secteur.

Le Vieux-Aylmer voit le portrait de son parc immobilier évoluer rapidement, notamment en raison des récents projets résidentiels qui ont été réalisés dans la dernière décennie. On assiste à une évolution des types de logements qui montre que les logements de type appartement occupent une part de plus en plus grande du parc immobilier. Le tableau ci-dessous montre l'évolution du parc immobilier du Vieux-Aylmer entre 2011 à 2021 :

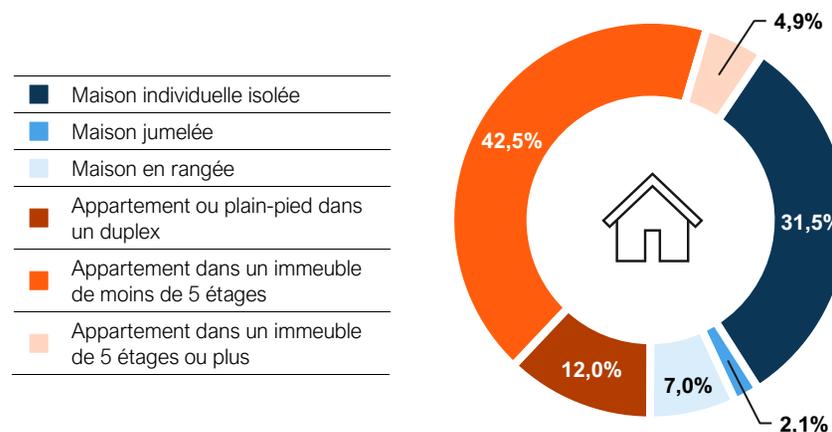
Tableau 1 - Nombre total de logements privés occupés selon le type de construction résidentielle, territoire du Vieux-Aylmer - 2011, 2016 et 2021

Typologie de logement	Nombre total			Évolution entre 2011 et 2021
	2011	2016	2021	
Maison individuelle isolée*	705	650	670	- 5,2%
Maison jumelée	30	35	45	+ 33,3%
Maison en rangée	130	130	150	+ 13,3%
Appartement ou plain-pied dans un duplex	225	205	255	+11,8%
Appartement dans un immeuble de moins de 5 étages	635	875	905	+29,8%
Appartement dans un immeuble de 5 étages ou plus	105	105	105	0%
TOTAL	1 830	2 000	2 130	-

*Afin d'harmoniser les termes employés dans le présent document, le terme initial « Maison individuelle non attenante » a été remplacé par « Maison individuelle isolée »

Source : Statistique Canada, Recensement de 2011, 2016 et 2021. Traitement : Brodeur Frenette

En 2021, le parc immobilier est principalement composé d'appartement dans un immeuble de moins de 5 étages (42,5%) et de maisons individuelles isolées (31,5%). Rappelons également qu'on retrouve une plus grande majorité de propriétaires (50,8%) que de locataire (49,2%) dans le secteur en 2021.



Source : Statistique Canada, Recensement de 2021. Traitement : Brodeur Frenette

Figure 32 - Répartition par type de construction résidentielle, Vieux-Aylmer, 2021

À l'échelle du secteur Aylmer (plus large que le territoire du Vieux-Aylmer), l'analyse des émissions de permis de construction de 2016 à 2021 permet d'observer la mutation du marché immobilier dans les dernières années. En effet, en 2017 et 2018, les permis ont principalement été délivrés pour la construction de projets de 4 logements et moins (99 %). De 2016 à 2019, après une baisse significative, on observe une hausse constante du nombre de projets comportant des multilogements, renforçant la densité de construction et la diversification des typologies de logements.

3 ENVIRONNEMENT

3.1 HYDROGRAPHIE, ESPACES RIVERAINS ET ESPACES NATURELS

Les espaces naturels sont des milieux non urbanisés, tels que des bois, des parcs municipaux, des friches ou des berges, encore, pour l'essentiel, à l'état naturel ou végétalisé, et les espaces riverains correspondent aux terrains bordant la rivière des Outaouais. Cette sous-thématique traite également de la topographie ainsi que de la problématique de contamination des sols. Le Plan 7 - Espaces riverains et naturels illustre les espaces naturels et végétalisés de la zone d'étude.

Malgré une proportion très largement urbanisée, le secteur du Vieux-Aylmer est caractérisé par la présence de plusieurs milieux naturels et espaces verts. On y trouve, entre autres, trois espaces verts d'importance : les terrains vacants en état de friche végétalisée, les rives végétalisées de la rivière des Outaouais et, plus à l'est, la friche de l'ancien Golf Gatineau avec une composition alternante entre plusieurs bosquets peu aménagés et friche végétalisées.

Par ailleurs, on observe une continuité du couvert forestier et de friches qui s'étend du nord au sud, en dehors des limites du secteur, entre la forêt Boucher et le parc des Rapides-Deschênes (parc Guillot), en passant par le terrain de l'ancien golf Gatineau.

Ces aires boisées et milieux végétalisés font partie intégrante du réseau de corridors verts, tel que défini par la Ville de Gatineau, dont l'objectif principal est de maintenir la connectivité biologique entre les grands espaces naturels et de protéger certains habitats d'intérêt. Ce corridor vert constitue un lien essentiel permettant, à une plus grande échelle, de connecter l'écoterritoire du secteur d'Aylmer à la rivière des Outaouais.

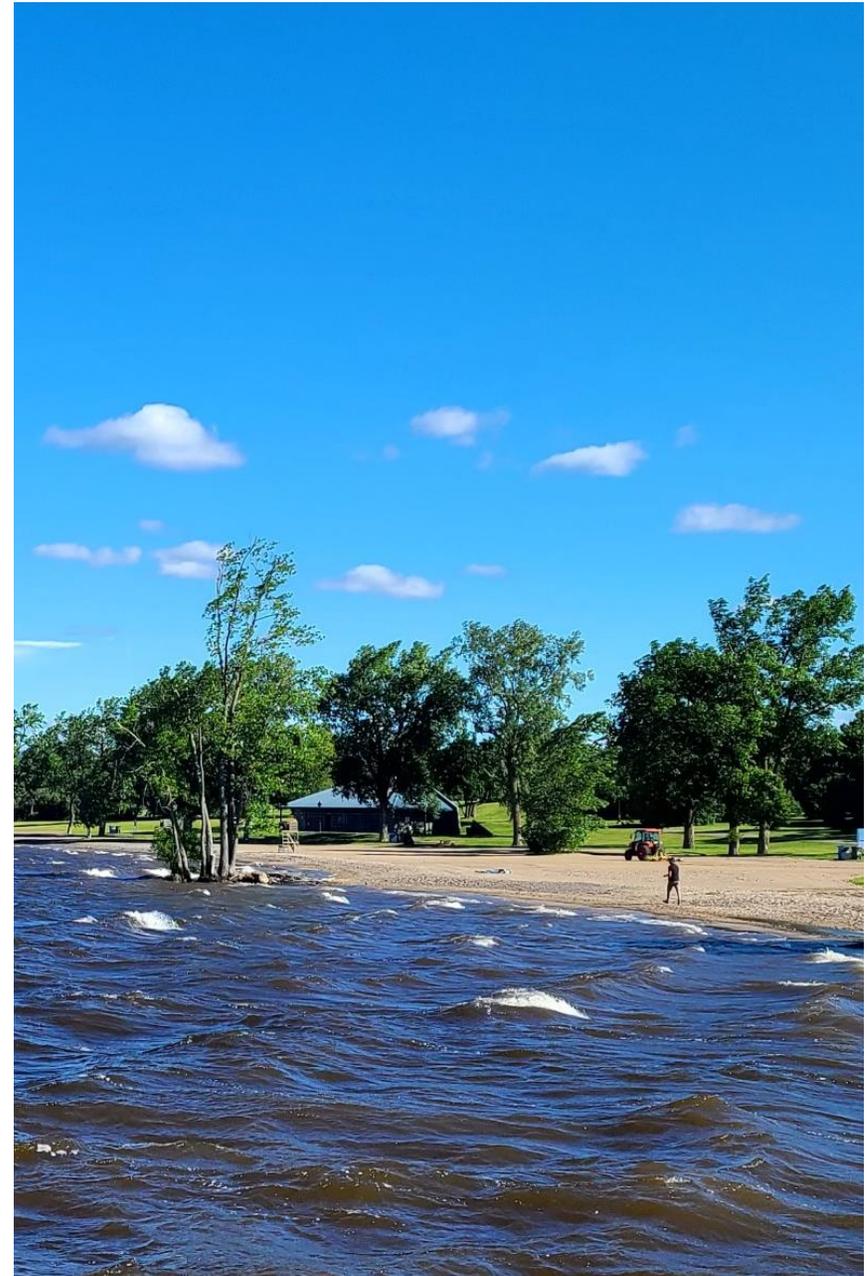


Figure 33 – Parc des Cèdres

L'emprise de la voie ferrée, qui parcourt le secteur d'est en ouest est composée de lisières continues de végétation et constitue un potentiel de création d'une trame verte permettant des liens entre les divers milieux naturels du territoire.

En ce qui a trait à la richesse de la biodiversité du secteur, rappelons que les écosystèmes urbains englobent autant les parcs et les boisés, les arbres d'alignement des rues, la rivière que les cours résidentielles.

La forte artificialisation des sols et des milieux contribue à l'appauvrissement de la diversité florale et faunique. De surcroît, les changements climatiques font également partie des facteurs qui influencent la biodiversité urbaine. Tous ces éléments mettent en valeur la fragmentation des milieux naturels dans le Vieux-Aylmer. Le manque de données probantes rend la caractérisation de la biodiversité urbaine complexe. À la base de toutes interventions, un travail d'inventaire permet de mieux connaître les écosystèmes et les espèces qui y vivent et ainsi déterminer quelles stratégies peuvent être élaborées à l'échelle locale (connectivité, qualité des milieux, superficie des milieux, etc.). L'adoption et la mise en œuvre de la Charte de la biodiversité et du Plan de foresterie urbaine par le conseil municipal de la Ville de Gatineau permettront de mobiliser les ressources pour assurer la préservation de la biodiversité urbaine dans le Vieux-Aylmer.

La rivière des Outaouais, totalisant approximativement 1 300 mètres de rives dans le secteur d'étude, constitue un accès facile à une grande étendue d'eau, la grande majorité des berges étant de propriété publique à cet endroit. C'est un véritable point de repère pour les résidents et visiteurs autant pour ses qualités paysagères, environnementales, récréotouristiques, sportives et culturelles.

La présence de plaines inondables dans le secteur d'étude incite à parfaire les connaissances sur les impacts qui y sont liées ainsi qu'une prise en compte en continu des changements climatiques afin d'adapter les interventions et saisir les opportunités pour mieux protéger la population et les biens.

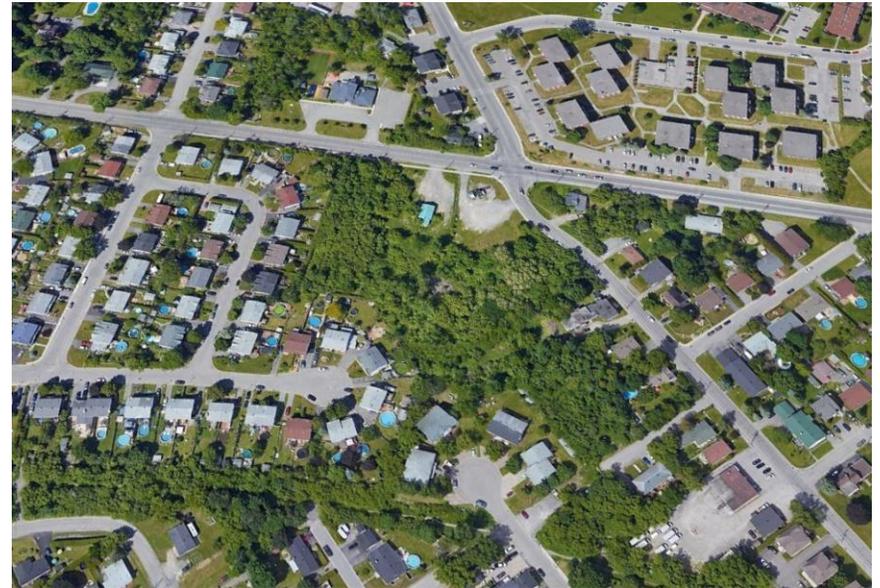


Figure 34 - Friche naturelle du 103 du chemin d'Eardley

L'inventaire des milieux humides montre qu'ils sont essentiellement localisés dans la friche de l'ancien Golf Gatineau. Ces derniers se caractérisent par une large proportion de prairies humides (0,49 hectare) et d'étangs isolés (0,37 hectare). Un autre milieu humide isolé de type marécage de 0,36 hectare est aussi répertorié dans la portion sud du secteur d'analyse, en bordure de l'emprise de la voie ferrée. L'analyse des vues satellites montre que ce milieu a été fortement altéré à partir de 2009 par des interventions d'abattage d'arbres, nivellement et de remblayage.

Entre 2018 et 2021, la quasi-intégralité de ce milieu (plus de 50% de sa superficie) a été déboisée puis nivelée de nouveau. Rappelons que les milieux humides jouent un rôle prépondérant au travers des services écologiques qu'ils procurent. Ils permettent en effet de contribuer à la filtration des eaux de pluie, à la recharge des nappes phréatiques et à la préservation du patrimoine naturel, incluant la biodiversité des espèces fauniques et floristiques qui s'y trouvent.

En ce qui a trait à la pollution des sols, plusieurs terrains, situés majoritairement dans l'axe de la rue Principale et sur les terrains en friche, ont fait l'objet de dépôts de divers matériaux qui ont altéré la qualité des sols et des eaux souterraines³³. Certaines contaminations sont aussi directement reliées à la nature des commerces implantés sur les terrains contaminés. Par exemple, on dénombre plusieurs contaminations des sols liées à la présence d'hydrocarbures légers, issus de stations-service. Pour plusieurs de ces contaminations, des mesures de réhabilitations ont été réalisées. Pour les autres, ces mesures ont été initiées au cours des dernières années.

Enfin, du point de vue topographique, notons que la zone d'étude est intégralement comprise dans le bassin hydrographique de la rivière des Outaouais. Son relief se caractérise par une dénivellation constante sur l'ensemble de son territoire avec une pente naturelle descendante du nord-est jusqu'à la rivière au sud-ouest. Seule exception, une zone située dans la portion sud du secteur d'analyse correspondant à l'emprise du parc Champagne se caractérise par un plateau sans aucune dénivellation.

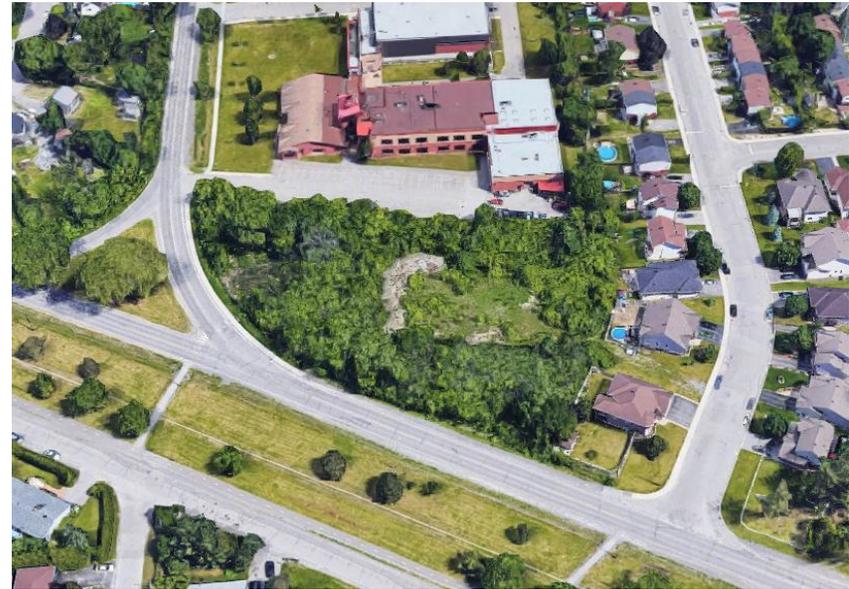
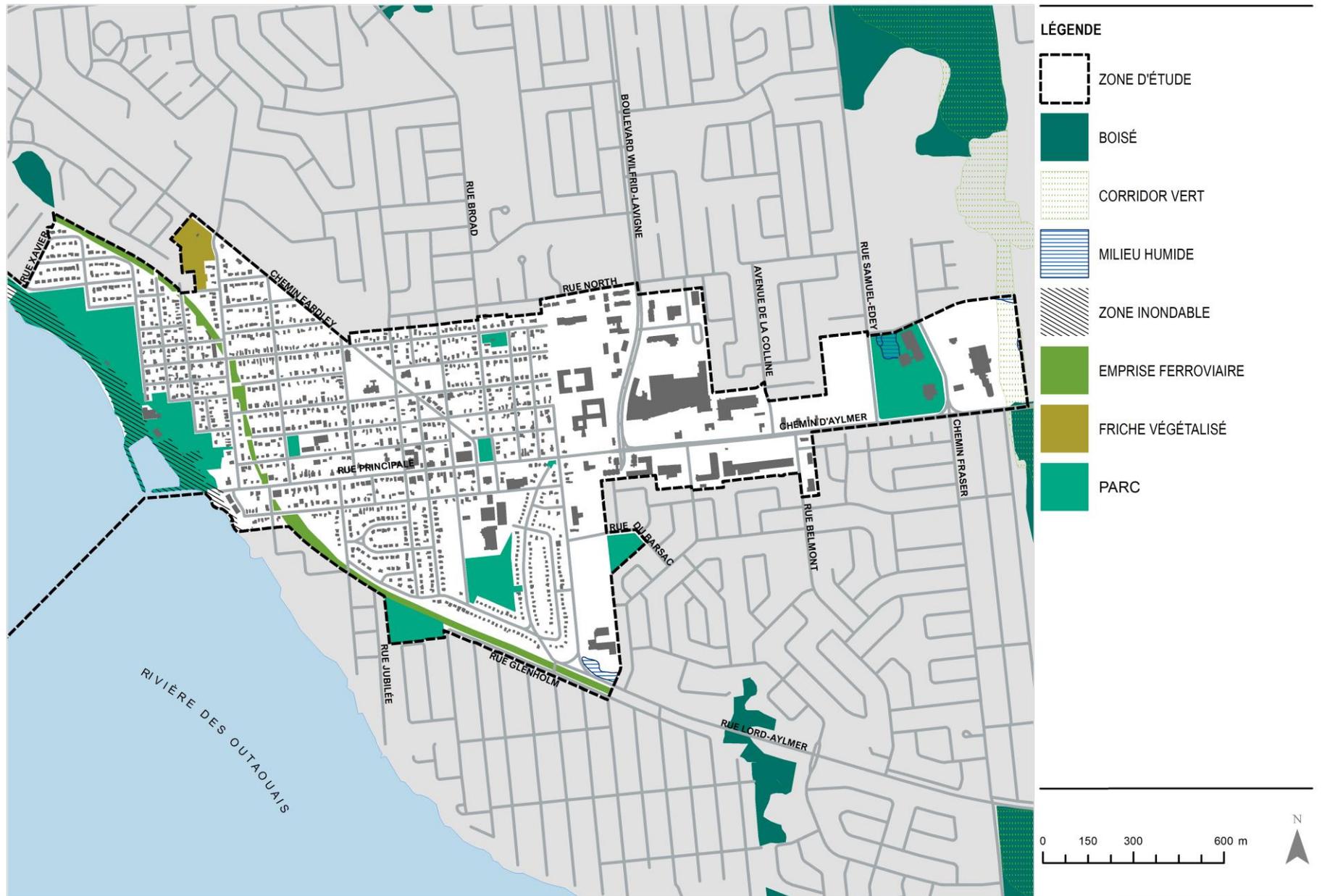


Figure 35 - Milieu humide situé le long du boulevard de Lucerne

³³ Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs - Terrains contaminés - Publications. (s. d.). <https://www.environnement.gouv.qc.ca/sol/terrains/index.htm>



Plan 7 - Espaces riverains et naturels

Source : Ville de Gatineau, traitement : Brodeur Frenette

3.2 CANOPÉE

La canopée représente la projection au sol de la cime (couronne) des arbres (incluant les feuilles, les branches et le tronc), qui est visible du ciel. Cette donnée provient de l'analyse d'images satellitaires couvrant la Ville de Gatineau puis traitée informatiquement. Le Plan 8 – Indice de canopée illustre l'indice de canopée de la zone d'étude.

Le secteur du Vieux-Aylmer se caractérise par un indice de canopée globalement élevé (27,36%) mais non homogène sur l'ensemble du territoire. Celle-ci est principalement concentrée dans les quartiers établis et anciens. Elle est plus faible, voire nulle dans le secteur commercial situé à l'est illustré au plan 2. Parmi les zones présentant un indice de canopée très élevé, on identifie les quartiers résidentiels Parc-Aylmer, Domaine-Glenwood, le terrain vacant situé au 103, chemin Eardley et La Seigneurie ainsi que dans certains terrains vacants, tel qu'illustré sur les figures aux pages suivantes. On note également la présence d'arbres anciennement utilisés pour délimiter les parcours du golf Gatineau et servant de brise-vent.

En contrepartie, le secteur commercial comprenant les Galeries Aylmer et Plaza Glenwood, présente un indice de canopée faible. Les terrains de tenure privée sont pour la grande majorité occupés par des bâtiments de grande superficie et les aires de stationnement asphaltées qui les desservent, créant ainsi un ensemble largement minéralisé propice à la formation d'îlots de chaleur. Par ailleurs, le secteur historique se compose parfois de rues étroites laissant peu de place pour la plantation d'arbres.

Enfin, un indice de canopée faible s'accompagne également d'une perte importante de services écosystémiques rendus par les arbres : amélioration de la qualité de l'air en filtrant les polluants, diminution des quantités d'eau de pluie à gérer en absorbant l'eau et stockage et séquestration du carbone.

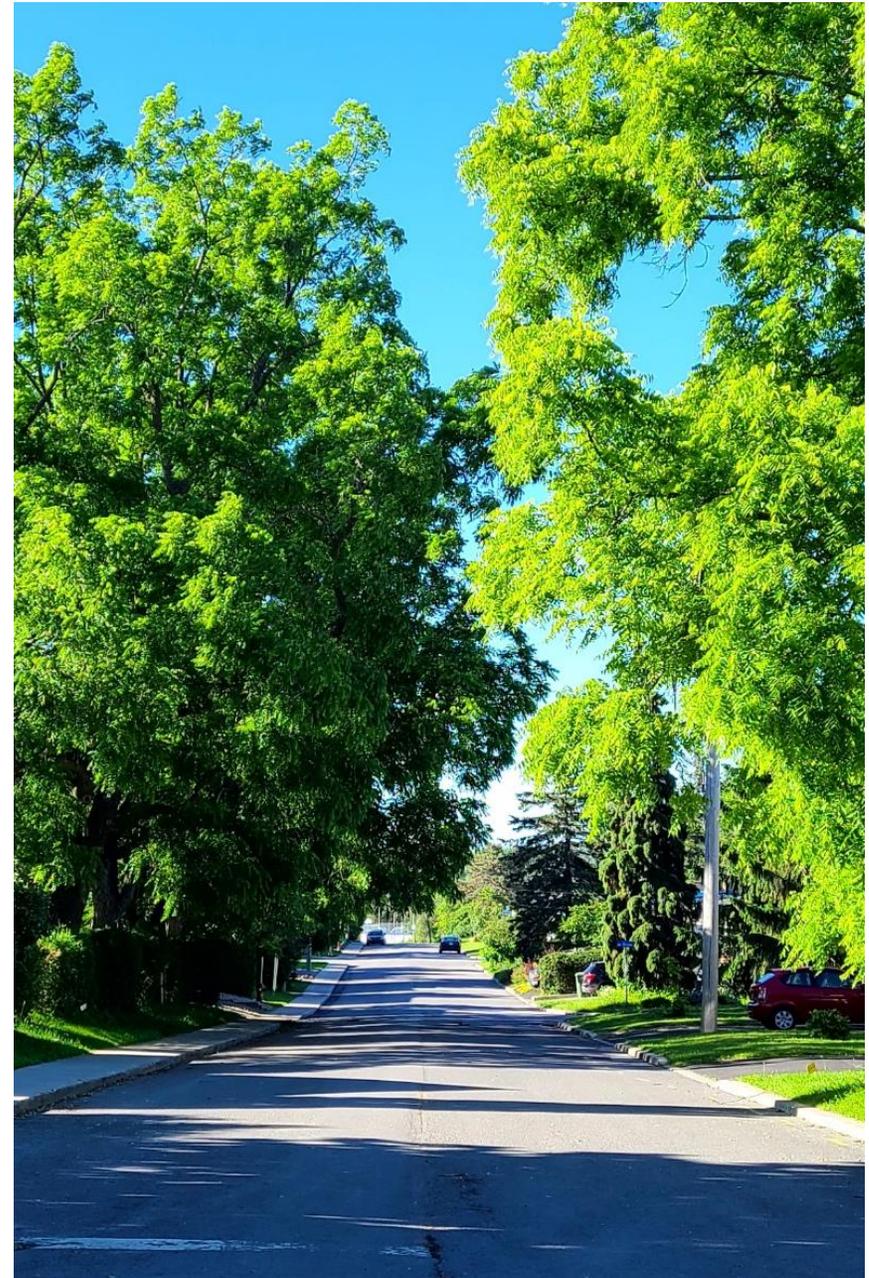
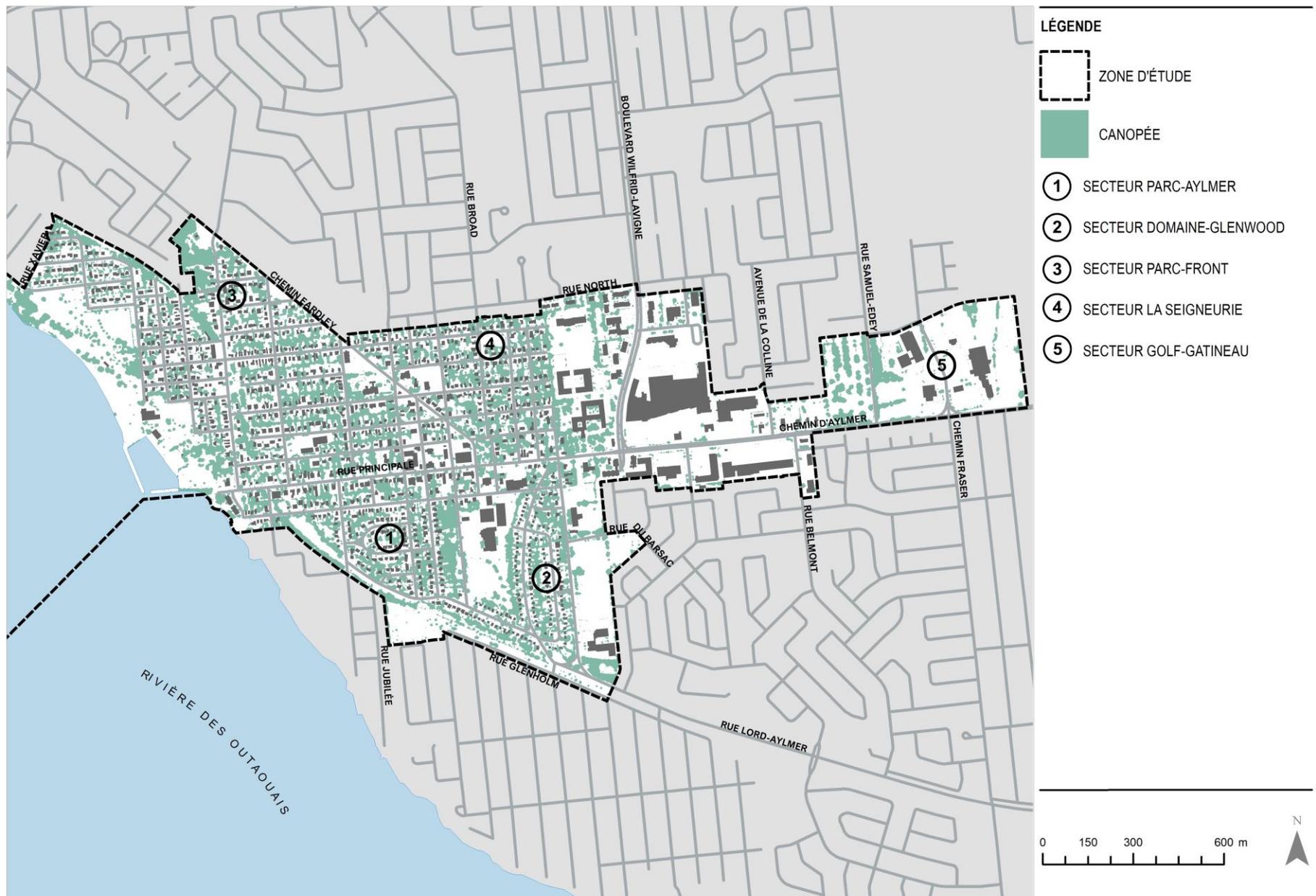


Figure 36 – rue Parker, intersection avec la rue du Patrimoine



Plan 8 – Indice de canopée

Source : Ville de Gatineau, traitement : Brodeur Frenette

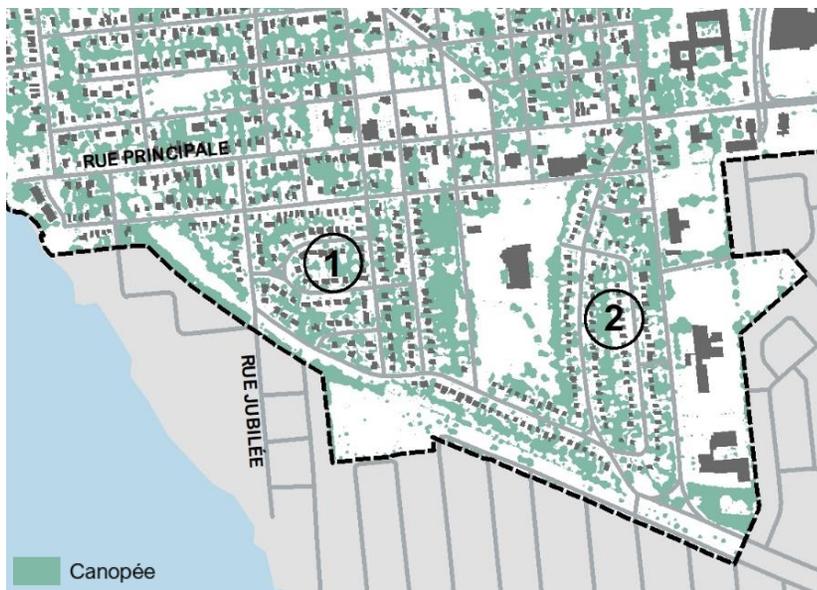


Figure 37 – Indice de canopée, secteur du parc Aylmer : Parc-Aylmer (1) et Domaine-Glenwood (2)

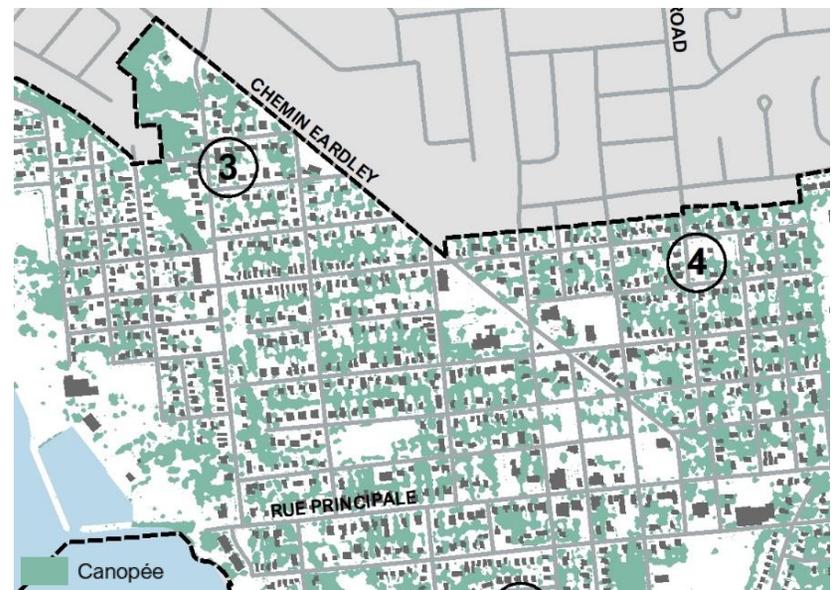


Figure 38 – Indice de canopée, secteur historique : 103, chemin Eardley (3) et La Seigneurie (4)

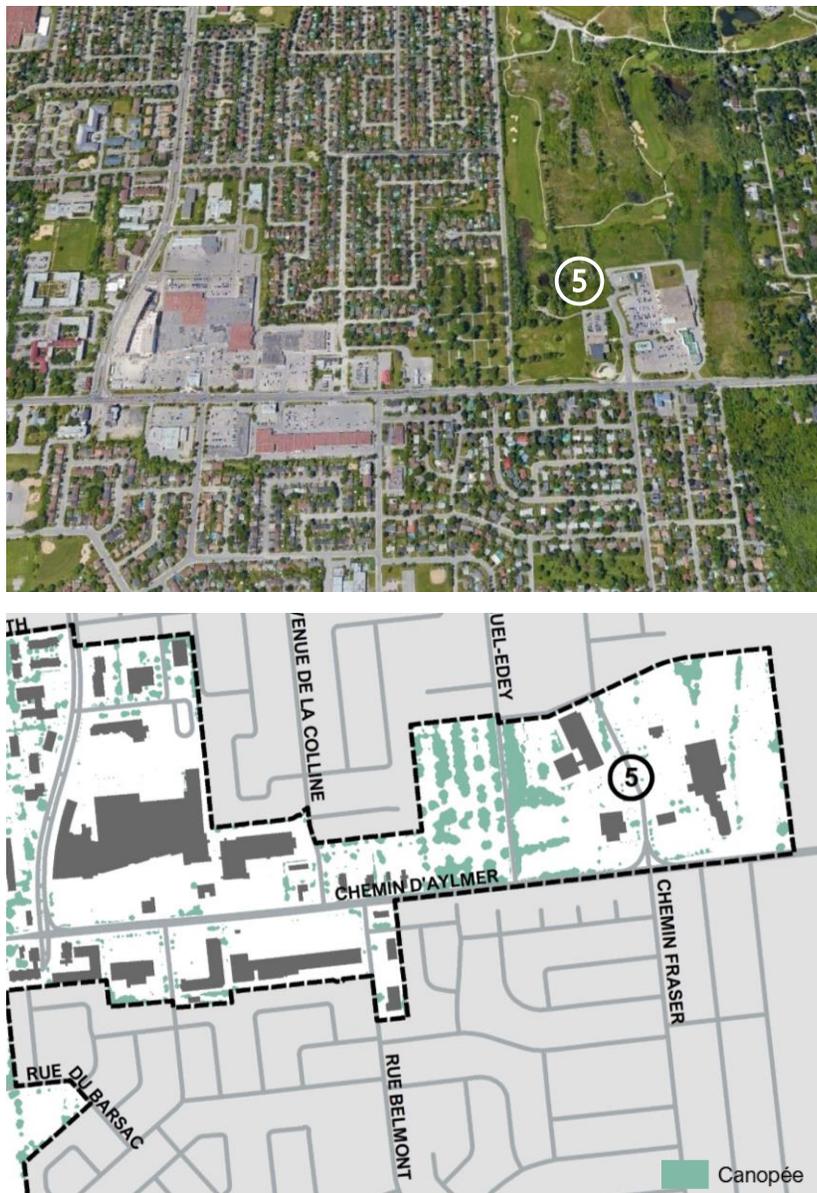


Figure 39 – Indice de canopée, secteur commercial : ancien Golf Gatineau (5)

3.3 TEMPÉRATURE DE SURFACE ET ÎLOTS DE CHALEUR

L'analyse de la température de surface et des îlots de chaleur vise à étudier les variations de degrés de chaleur ou de froid d'un territoire par rapport à la moyenne régionale. Le Plan 9 - Température de surface illustre les gradations de température de la zone d'étude.

La température de surface peut varier de façon significative sur le territoire en fonction de la répartition des surfaces minéralisées et végétalisées et de la canopée. La température peut s'élever de plusieurs degrés de façon localisée.

L'indice de température de surface de la zone d'étude varie du plus frais (îlot de fraîcheur) au plus chaud (îlot de chaleur). Le secteur se caractérise par une forte minéralisation et une prédominance d'îlots de chaleur, compte tenu de l'importante superficie de terrains urbanisés, et ponctuellement, de terrains presque intégralement construits et asphaltés. Dans l'ensemble, on dénote un manque de toit blanc ou vert, ce qui contribue aux îlots de chaleur. Toutefois, la réglementation a récemment été modifiée en ce sens, ce qui sous-entend que les nouvelles constructions à toit plat ou les réfections de toit plat existant devront se conformer et opter pour une couverture blanche.

Dans le secteur d'étude, les îlots de chaleur correspondent essentiellement aux milieux récemment construits ou en reconversion. Les températures de surface les plus élevées sont associées notamment aux aires de stationnement et aux vastes toitures des centres commerciaux (Galeries Aylmer et Plaza Glenwood), aux terrains occupés par les commerces de la rue Principale, au secteur communautaire, et à la lisière de la trame de rues, particulièrement aux endroits où les surfaces végétalisées et ombragées sont plus réduites et les arbres moins nombreux, voire absents (voir Figure 43).



Figure 40 – Aire de stationnement des Galeries Aylmer

Les conséquences des îlots de chaleur urbains sont importantes et touchent à la fois l'environnement et la santé humaine. Les îlots participent à la dégradation de la qualité de l'air et sont responsables d'une hausse de la mortalité lors d'épisodes de chaleur extrême. Avec leur forte concentration d'arbres, le parc des Cèdres et le cimetière Saint-Paul sont parmi les endroits les plus frais du secteur (voir Plan 9).

Enfin, les données montrent que certains terrains du secteur bénéficient également d'une température de surface relativement basse (par exemple : l'école Eardley, les parcs Aydelu, Woods ou Champagne) (voir Figure 44).

Il est important de mentionner qu'une température de surface au sol doit être mise en corrélation avec l'indice de canopée du même secteur pour offrir toutes les qualités d'un espace de vie adapté aux épisodes climatiques extrêmes : une surface fortement végétalisée et pourvue de nombreux arbres.

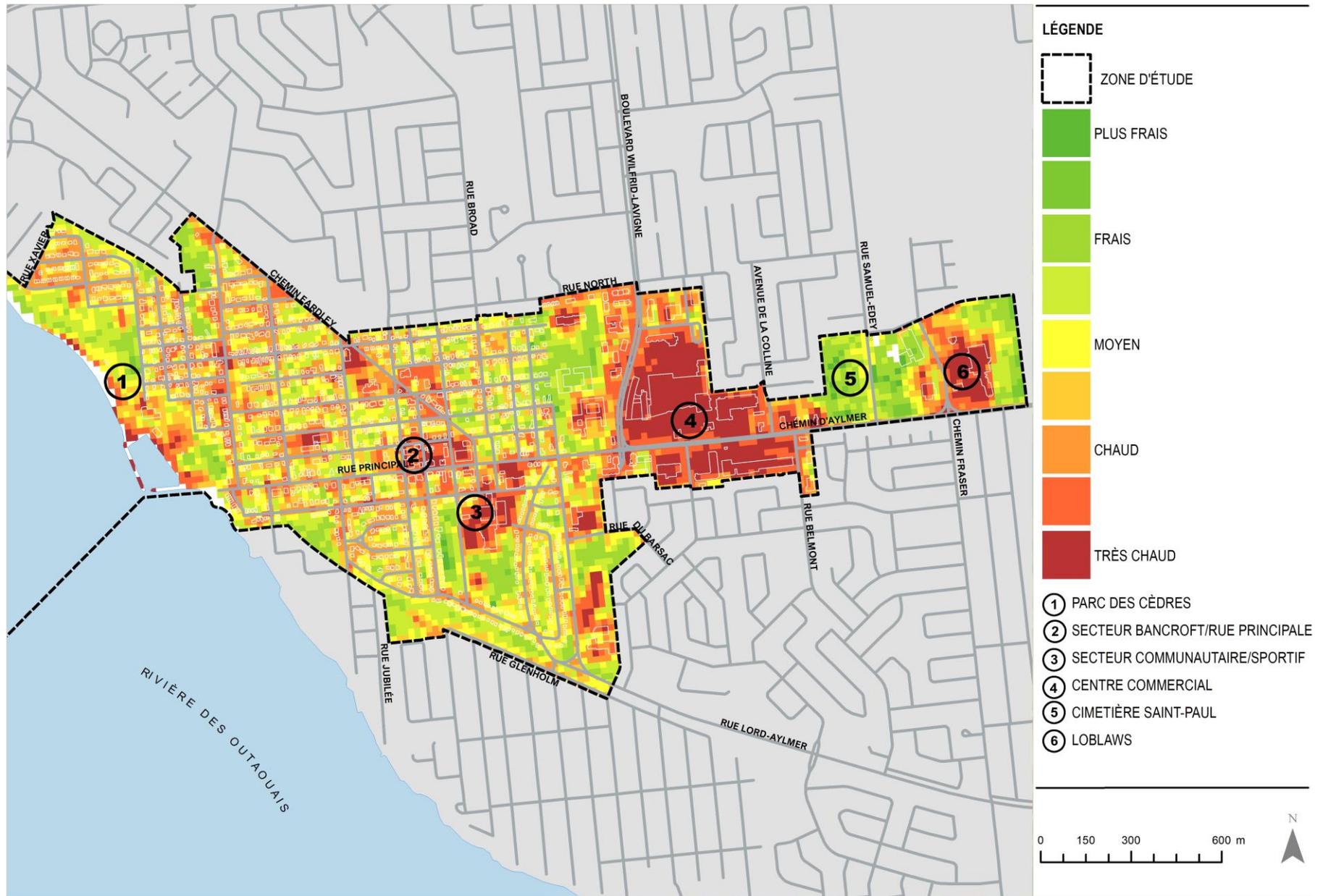
Enfin, certains espaces végétalisés peuvent également se révéler être des sources d'îlots de chaleurs. Par exemple, un terrain largement gazonné et dépourvu d'arbres ou d'arbustes n'offrira pas le même indice de canopée (zones ombragées) qu'un îlot de fraîcheur. Ces terrains sont essentiellement constitués de terrains sportifs aménagés avec de larges surfaces gazonnées, exposant ainsi les usagers à des conditions d'ensoleillement et de chaleur extrêmes lors d'épisodes de canicules estivales.



Figure 41 - Parc Aydelu



Figure 42 – Centre communautaire Ernest-Lattion et les aré纳斯



Plan 9 - Température de surface

Source : Données Québec (étude de 2013 à 2014), traitement : Brodeur Frenette

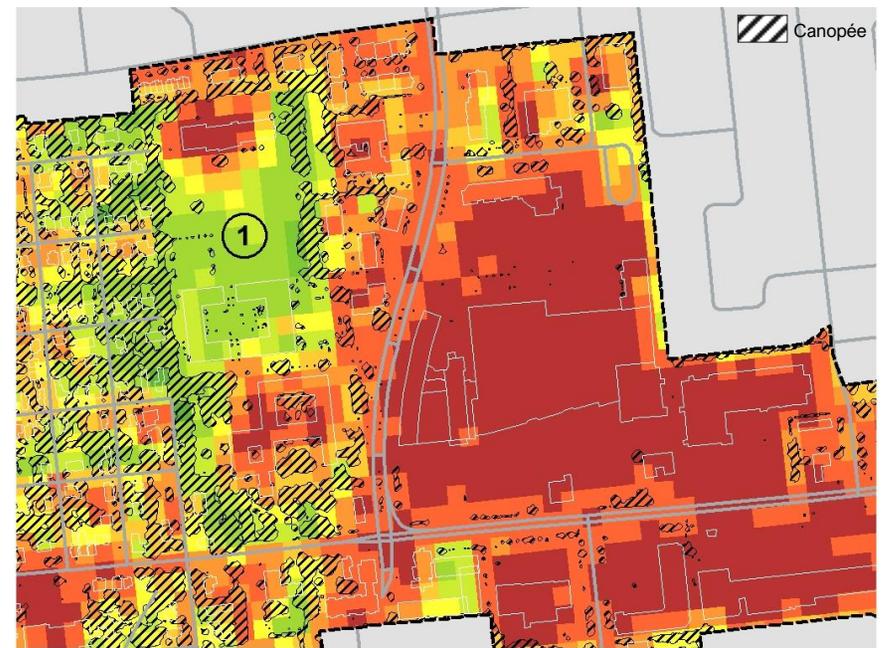
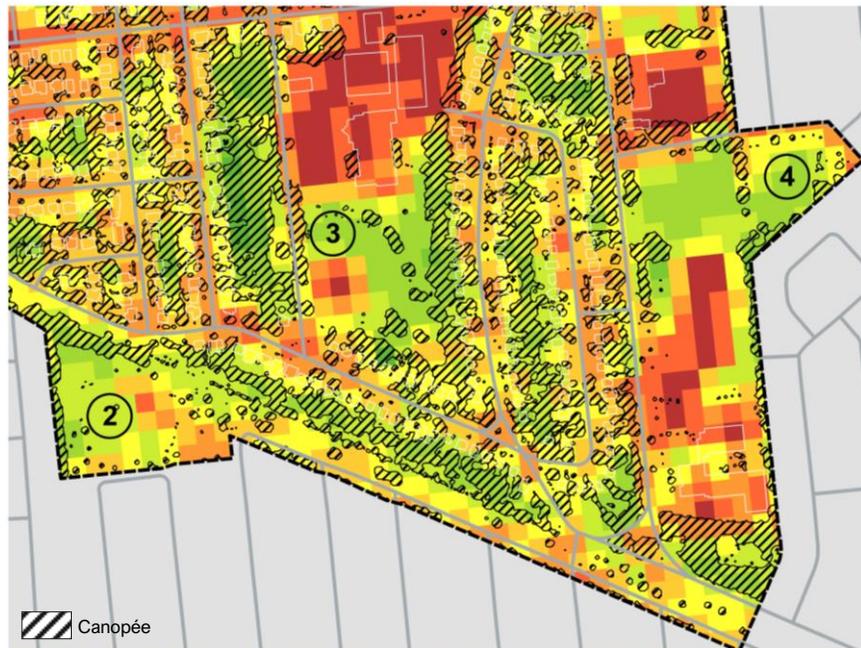


Figure 43 – Îlot de chaleur et canopée du secteur Aylmer : parc Woods (2), parc Aylmer (3), parc Champagne (4)

Figure 44 – Îlot de chaleur et canopée du secteur commercial : École Eardley (1)

4 MOBILITÉ

4.1 TRANSPORT ACTIF PIÉTON

Le transport actif piéton correspond aux déplacements à pied. Il englobe l'ensemble des infrastructures destinées aux piétons (trottoirs, sentiers, feux de circulation protégés, traverses piétonnes, etc.). Le Plan 10 - Transport actif piéton illustre le réseau piétonnier de la zone d'étude.

La trame de rue de la zone d'étude est relativement perméable et continue. Toutefois, dans le secteur Aydelu, les tracés de rue sont interrompus par le sentier polyvalent de la Route Verte qui longe une partie du boulevard de Lucerne. De plus, la présence de terrains privés de grande superficie dans le secteur commercial (à l'est) forme un obstacle à la circulation piétonne et au développement d'un réseau de transport actif continu. La trame de rue y est interrompue, obligeant le piéton à effectuer des détours afin de demeurer sur le domaine public.

Le manque d'infrastructures et d'aménagement à destination des piétons sur ces terrains augmente le sentiment d'insécurité, le risque d'accident et contribue fortement au sentiment d'inconfort de ces derniers. À ces endroits, le piéton optera pour le parcours le plus court en traversant ces terrains peu hospitaliers de part et d'autre afin de se rendre à destination le plus rapidement possible.

Par ailleurs, la majorité des rues du secteur sont aménagées avec la présence d'au moins un trottoir, sauf certaines rues dans la partie plus au nord. Ceci permet de bien délimiter l'espace pour la circulation piétonne de celle véhiculaire. De façon générale, les rues résidentielles possèdent un trottoir d'un côté de rues tandis que les artères ou collectrices (rue Principale, chemin d'Aylmer, chemin Eardley et boulevard Wilfrid-Lavigne) ont des trottoirs de chaque côté.

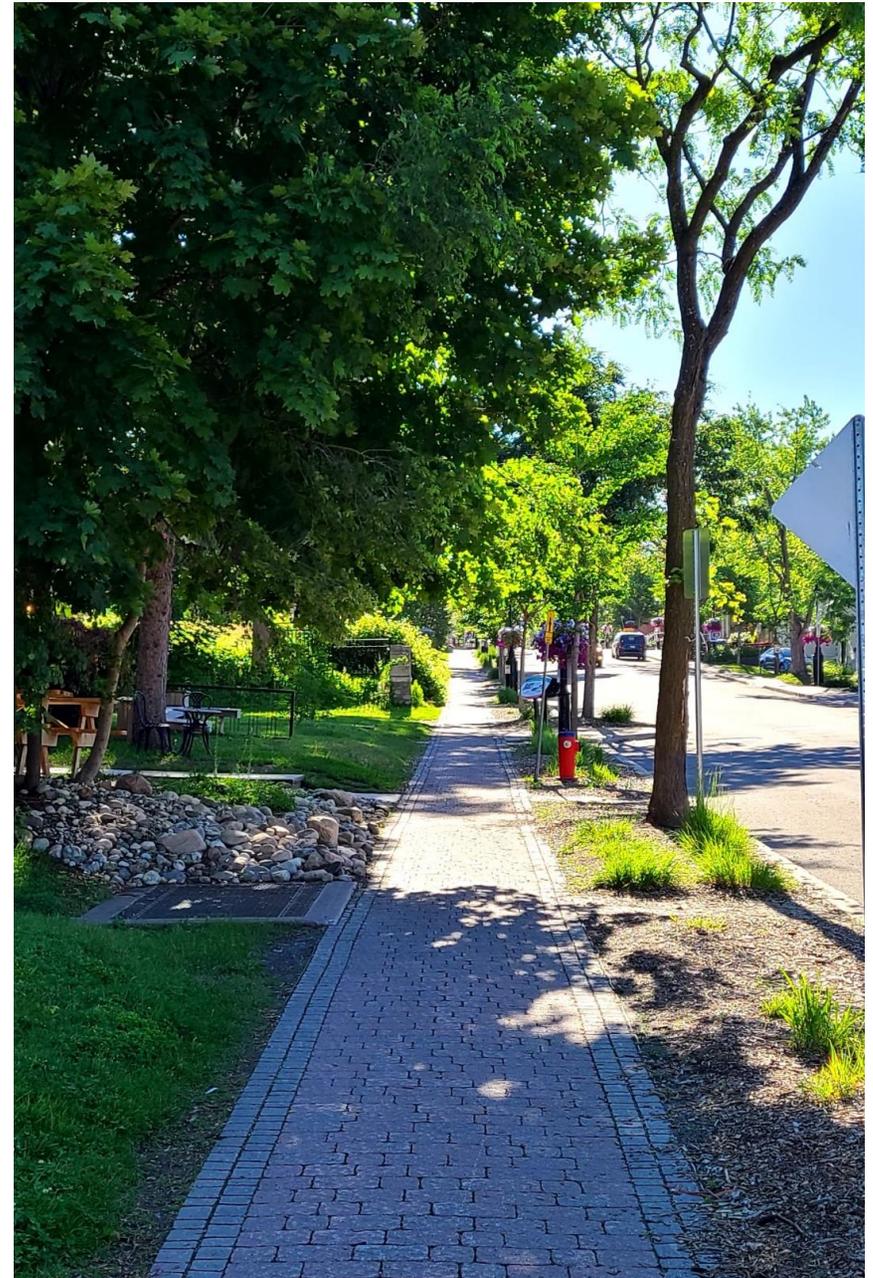


Figure 45 – Trottoir aménagé le long de la rue Principale

Cependant, lorsqu'un ou des trottoirs sont présents, ceux-ci se trouvent généralement étroits et dans certains cas en mauvais état ou encombrés d'obstacles (lampadaires, trou d'homme, etc.) (voir Figure 46 et Figure 47). Dans d'autres cas, comme le long du chemin Eardley, le trottoir est doublé d'une piste multifonctionnelle, pouvant entraîner des conflits de cohabitation entre piétons et cyclistes.

Sur certaines artères ou collectrices, des traverses piétonnes sécurisées sont aménagées. Ces dernières sont indiquées avec du marquage au sol et des panneaux de signalisation. Elles sont principalement localisées sur les voies de circulation importantes comme le boulevard Wilfrid-Lavigne, la rue Principale ou le chemin Aylmer et à proximité des générateurs de déplacements (Marina, Place des Pionniers, Galeries Aylmer ou certaines traversées de la Route Verte).

Certaines traverses piétonnes possèdent également des feux rectangulaires à clignotement rapide (FRCR) et des îlots de refuges permettant au piéton de s'arrêter à mi-chemin, protégé au centre de la chaussée (voir Figure 48). Les FRCR servent à renforcer le message de priorité aux passages piétonniers. Actuellement, trois FRCR sont en fonction dans la zone d'étude, un à l'intersection de la rue Principale/ Neil-O'Donnell, les deux autres à la hauteur des Galeries Aylmer et de la résidence pour personnes âgées L'Initial sur le boulevard Wilfrid-Lavigne. Ces feux sont parmi les premiers en fonction sur le territoire de la Ville de Gatineau. Un FRCR supplémentaire est à venir d'ici 2024 sur le boulevard Wilfrid-Lavigne.

Par ailleurs, l'ensemble des feux de circulation à l'intérieur de la zone d'étude possèdent un décompte pour piétons qui permet d'indiquer la priorité de passage et le temps de traversée restant pour le piéton (voir Figure 50).



Figure 46 - Trottoir en asphalte sur la rue Symmes à l'intersection avec la rue Bancroft



Figure 47 - Trottoir sur la rue Thomas



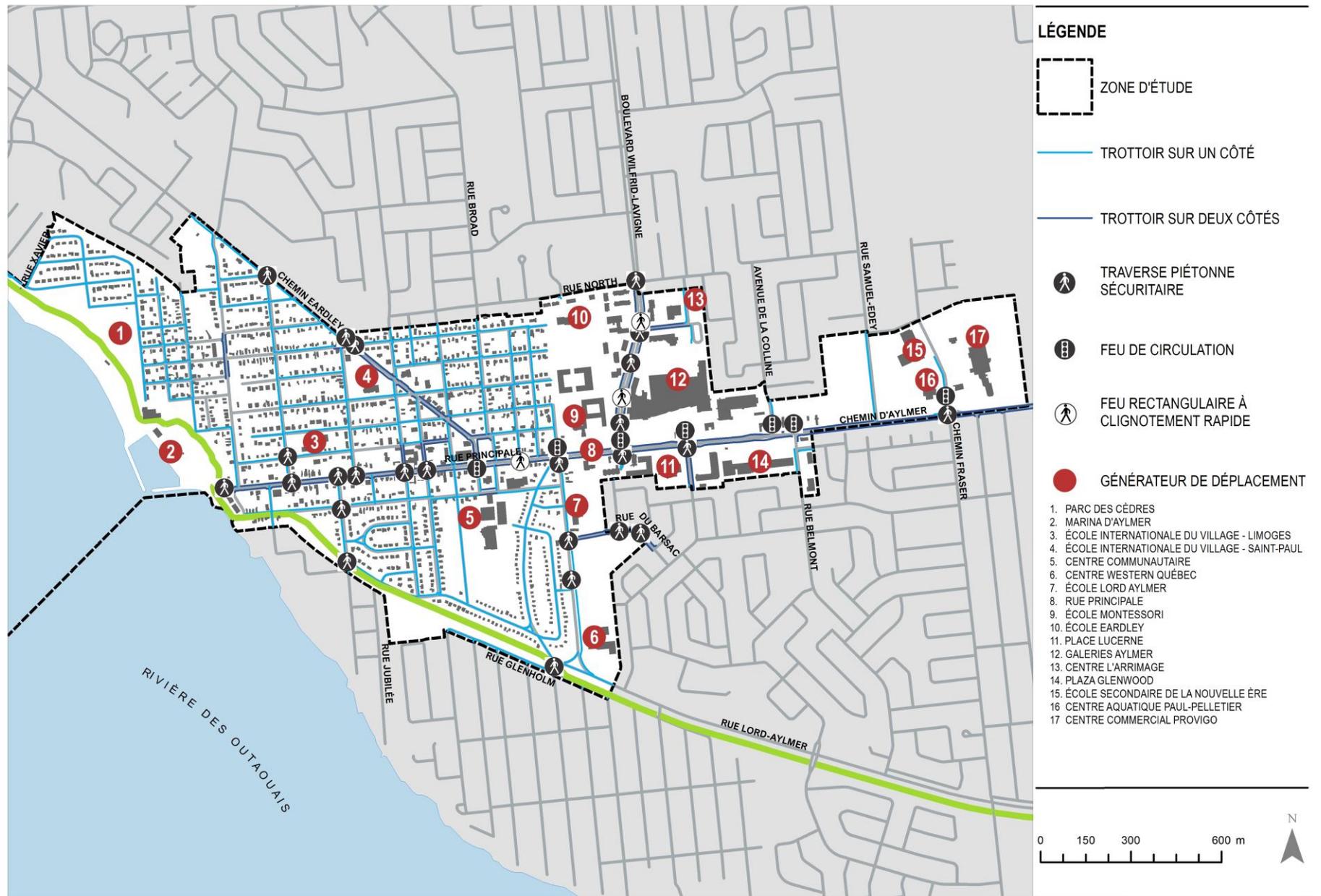
Figure 48 - FRCR en bordure de la rue Principale



Figure 50 - Feux de circulation piétons sur la rue Principale



Figure 49 - Traverse piétonne sur le boulevard Wilfrid-Lavigne



Plan 10 - Transport actif piéton

Source : Ville de Gatineau, traitement : Brodeur Frenette

4.2 TRANSPORT ACTIF CYCLISTE

Le transport actif cycliste correspond aux déplacements à vélo. Il englobe l'ensemble des infrastructures destinées aux cyclistes (voies ou pistes, supports à vélos, rampes, etc.). Cela inclut également les autres modes actifs utilisant les mêmes infrastructures telles que le patin à roues alignées, le skateboard et la trottinette. Le Plan 11 - Transport actif cycliste illustre le réseau cycliste de la zone d'étude.

Le réseau cyclable de la Ville de Gatineau est composé d'une typologie d'aménagements cyclables. La zone d'étude en compte quatre : le sentier polyvalent, la piste multifonctionnelle, la bande cyclable et la chaussée désignée. Les deux premiers types font référence à une piste partagée entre les cyclistes et les autres usagers, le premier est aménagé en site propre (voir Figure 52) tandis que le second est aménagé le long de la chaussée avec un dénivellement par rapport à celle-ci (généralement à la hauteur du trottoir) (voir Figure 53).

Le troisième est une voie unidirectionnelle réservée aux cyclistes en milieu urbain, distinguée par du marquage au sol (voir Figure 54). Le quatrième est la chaussée désignée où la chaussée est partagée entre automobilistes et cyclistes, mais signalée comme itinéraire cyclable au moyen de marquage au sol et de signalisation (voir Figure 55).

Le secteur du Vieux-Aylmer est traversé par la route verte qui longe une partie du boulevard de Lucerne et la rue Lord-Aylmer. Ce sentier polyvalent récréatif, au-delà de la zone d'étude, longe la rivière des Outaouais et les nombreux parcs adjacents. Dans le secteur, il passe par la marina et il permet l'accès au parc des Cèdres qui sont des générateurs de déplacement.



Figure 51 – Route Verte traversant le Vieux-Aylmer

Quelques voies de circulation du secteur sont pourvues de bandes cyclables aménagées de part et d'autre de la voie. Ces rues sont le chemin Eardley, le boulevard Wilfrid-Lavigne et la rue Belmont (au sud de la rue Élisabeth, en direction nord). En direction sud, on retrouve une chaussée désignée. Sur le chemin Eardley, au niveau de l'école Du Village, entre les rues Parker et Brook, le tracé devient une piste cyclable unidirectionnelle, étant séparé de la chaussée et à la hauteur du trottoir. Le long du chemin d'Aylmer, un sentier polyvalent est aménagé entre la rue Samuel-Edey et la place publique devant le centre aquatique Paul-Pelletier. Ce sentier permet l'accès à cet édifice, mais il n'est pas connecté au reste du réseau cyclable du secteur.

Par ailleurs, aucun lien cyclable formel n'est actuellement présent sur la totalité de la rue Principale qui est considérée comme un générateur de déplacement dû à ses nombreux commerces et restaurants.

Toutefois, un projet initié par la Ville de Gatineau a été réalisé dans le contexte de la pandémie à l'été 2021 afin d'augmenter l'espace destiné aux déplacements actifs et ainsi assurer une distanciation physique. Un nouveau lien permet désormais de relier les bandes cyclables existantes entre le chemin Eardley et le boulevard Wilfrid-Lavigne. Ce projet, initialement temporaire et prévu dans le Plan directeur du réseau cyclable de la Ville de Gatineau, a été devancé par la pandémie et maintenu à ce jour.

Ainsi, le réseau actuel à l'intérieur de la zone d'étude est discontinu et les aménagements cyclables existants sont limités. Les liens cyclables actuels ne permettent pas la liaison entre les différents pôles d'activités du secteur tels que la marina, les écoles et les parcs, l'aréna et le centre aquatique ainsi que les secteurs commerciaux (sur la rue Principale, les Galeries Aylmer et la Plaza Glenwood).

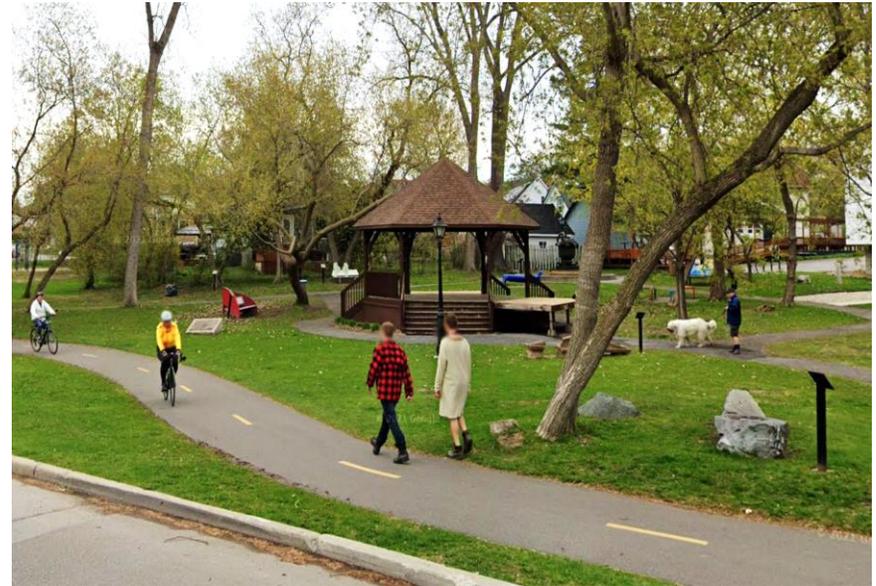


Figure 52 - Sentier polyvalent de la Route Verte



Figure 53 - Piste multifonctionnelle sur le chemin Eardley



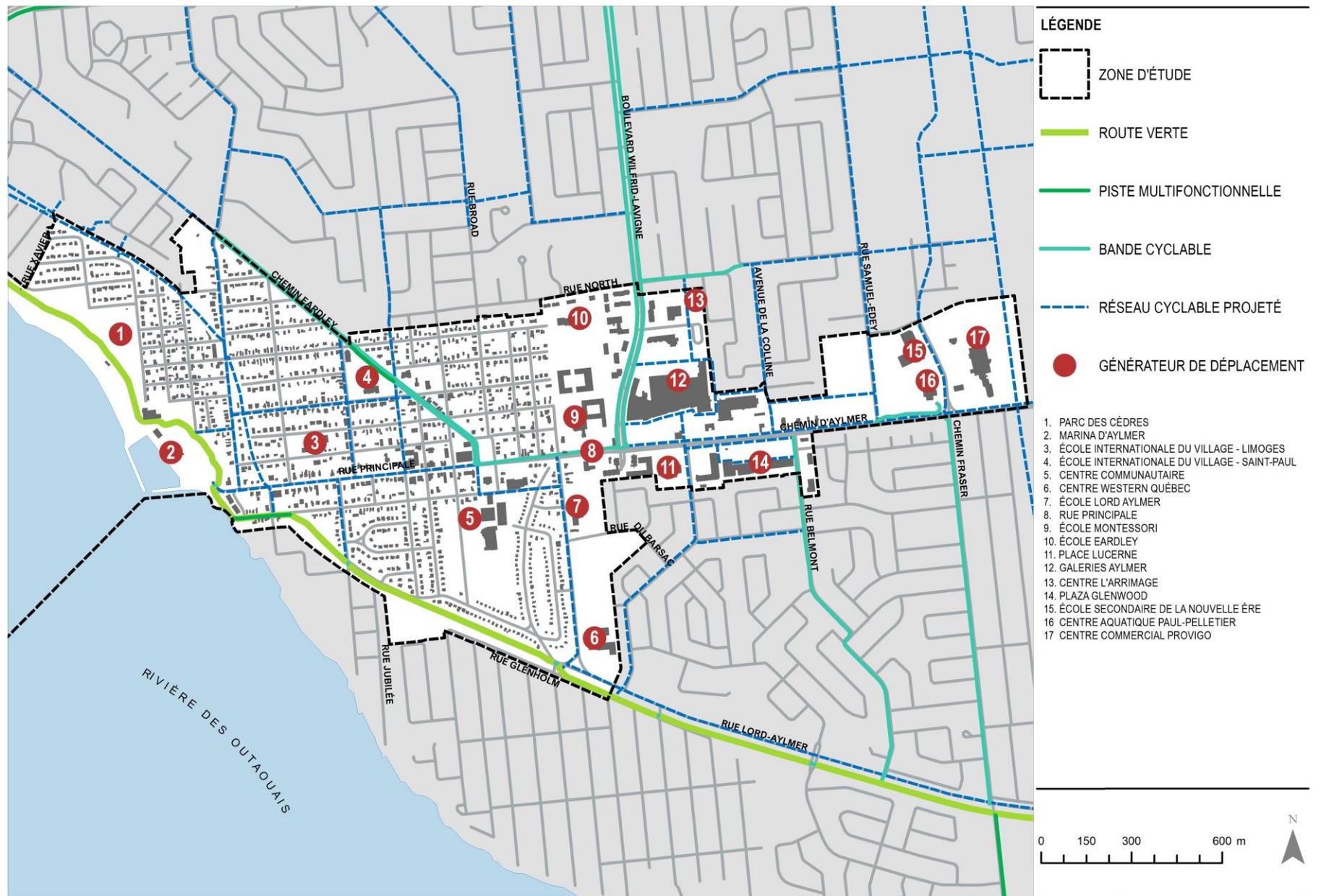
Figure 54 - Bande cyclable sur le boulevard Wilfrid-Lavigne



Figure 55 - Chaussée partagée sur la rue Principale

Par ailleurs, il y a peu de liens cyclables distincts de la chaussée, bien que ce type d'aménagement augmente le sentiment de sécurité des usagers. De plus, les bandes cyclables actuellement en place ne disposent pas de marquage au sol supplémentaire aux intersections, tel que des sas pour vélo. Ce type de marquage permet de mieux délimiter l'espace d'arrêt et d'améliorer la visibilité des cyclistes aux croisements. De plus, certains équipements et infrastructures, tels que les supports à vélo et les abris sont défectueux ou absents et aucun système de vélo-partage n'est actuellement disponible dans le secteur. Un tel service pourrait être profitable aux activités récréotouristiques à proximité.

Il est à noter que la Ville de Gatineau prévoit étendre son réseau cyclable dans les prochaines années, tel que décrit dans son Plan directeur du réseau cyclable publié en 2018.



Plan 11 - Transport actif cycliste

Source : Ville de Gatineau, traitement : Brodeur Frenette

4.3 TRANSPORT COLLECTIF

Le transport collectif correspond aux déplacements réalisés en commun (autobus, taxi collectif, tramway, etc.). Il englobe l'ensemble des infrastructures destinées aux utilisateurs de transport collectif (arrêts d'autobus, abris, aires d'attente, stations, etc.). Le Plan 12 - Transport collectif illustre le réseau de transport en commun de la zone d'étude.

La zone d'étude est desservie par le réseau d'autobus de la Société de transport de l'Outaouais (STO). Plusieurs types de circuits traversent le secteur³⁴ :

- Les lignes régulières (49, 52, 55 et 59) offrent un service à intervalles réguliers 7 jours par semaine, circulant sur la rue Principale, les chemins Eardley et d'Aylmer, le boulevard. Wilfrid-Lavigne, l'av. de la Colline et Prom Wychwood ;
- Les lignes en période de pointe (40, 41, 45, 47, 50 et 58) offrent un service en direction de l'affluence aux heures de pointe du lundi au vendredi, approximativement entre 4h45 et 9h le matin et entre 14h30 et 18h l'après-midi, circulant sur les rues Principale, Front, Brook, Raoul-Roy, Arthur-Croteau, Bordeaux, le boulevard. Wilfrid-Lavigne, l'av. de la Colline et Prom Wychwood ;
- La ligne régulière circulant en corridor Rapibus (800) dessert certaines stations du réseau Rapibus. Ces dernières assurant un lien avec les secteurs Gatineau, Hull, Aylmer et le centre-ville d'Ottawa. Dans le secteur, elle circule sur le chemin d'Aylmer, les rues Principale, Front, Brook, Raoul-Roy, Arthur-Croteau.

Le Vieux-Aylmer présente une bonne desserte en transport en commun. Cependant, cette offre de transports collectifs ne peut s'étendre au-delà des grands axes structurants pour plusieurs raisons comme l'étroitesse des rues ou la discontinuité du réseau viaire.



Figure 56 – Bus hybride de la STO sur la rue Principale

³⁴ Société de transport de l'Outaouais. *Types de lignes*. 2012. <http://www.sto.ca/index.php?id=466>

Les arrêts d'autobus du secteur sont aménagés de façon minimaliste. La majorité d'entre eux sur la rue Principale et le chemin Eardley ne possède que le panneau d'arrêts, aucun banc ni abri n'est installé afin d'accroître le confort des usagers (voir Figure 57). Toutefois, sur le boulevard Wilfrid-Lavigne, des abris-bus ainsi que des bancs sont installés à proximité de plusieurs arrêts (voir Figure 58).

Deux parcs-o-bus sont situés à proximité de la zone d'étude (stationnement gratuit réservé aux usagers de la STO). Ces derniers se situent au nord sur le boulevard des Allumettières (119 places) et à l'est sur le chemin d'Aylmer (507 places). Le parc-o-bus situé sur le chemin d'Aylmer est adjacent au point de desserte Rivermead. Ces deux parcs-o-bus sont munis de supports à vélos permettant une transition efficace entre le transport actif et collectif.

Un projet de réseau de transport structurant est à l'étude pour l'ouest de la Ville de Gatineau. Le scénario actuel prévoit l'utilisation du tramway et le tracé présentement étudié permettrait de connecter la zone d'étude au corridor du Rapibus afin d'assurer la liaison avec les centres-villes de Gatineau et d'Ottawa. Ce tracé prévoit cinq stations à l'intérieur de la zone d'étude (Fraser, Belmont, Bordeaux, Galeries Aylmer et Noth) situées sur le chemin d'Aylmer, la rue Principale et le boulevard Wilfrid-Lavigne.

Par ailleurs, un service d'autopartage est disponible dans le secteur, offrant une alternative pratique à l'utilisation de l'auto solo. Trois sites sont identifiés comme stations Communauto dans la zone d'étude ou à proximité, soit les Galeries Aylmer, l'aréna Frank Robinson et le centre communautaire Entre-nous. En 2022, 34 véhicules constituaient le parc pour l'ensemble de la Ville de Gatineau³⁵.

Enfin, la croissance démographique, une plus grande flexibilité pour le travail à domicile et l'implantation du nouvel axe de transport collectif structurant feront évoluer les habitudes de déplacement au cours des prochaines années.

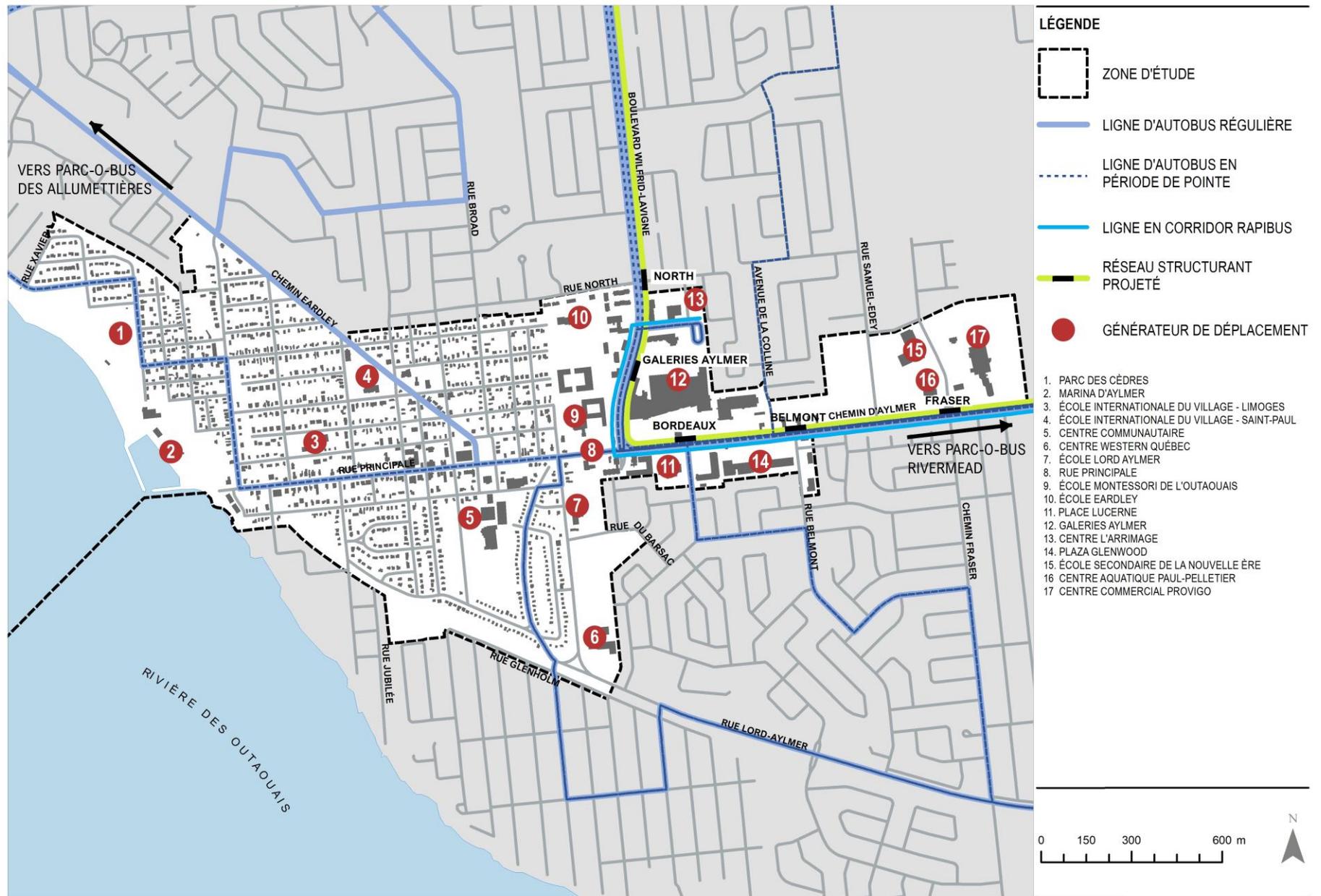


Figure 57 - Arrêt d'autobus à l'intersection rue Principale / rue Bandcroft



Figure 58 - Arrêt d'autobus à l'intersection rue Principale / boulevard Wilfrid-Lavigne

³⁵ Communauto. *La STO et Communauto : partenaires de développement pour la mobilité durable à Gatineau*. 2020. <https://communauto.com/sto-communauto-partenaires-developpement-mobilite-durable-gatineau/>



4.4 TRANSPORT VÉHICULAIRE ET STATIONNEMENT

Le transport véhiculaire correspond aux déplacements réalisés par véhicules. Il comprend à la fois le transport motorisé des personnes (automobiles) et des biens (camionnage). Le stationnement comprend à la fois les stationnements sur rue et les grandes aires de stationnement publiques ou privées qui desservent la population (excluant les stationnements résidentiels privés). Le Plan 13 - Transport véhiculaire et le Plan 14 - Vitesses de circulation sur les principaux axes illustrent le réseau véhiculaire ainsi que les limites de vitesse des voies de la zone d'étude.

Le réseau viaire du Vieux-Aylmer est essentiellement composé d'artères principales et secondaires, qui marquent le secteur non seulement comme une destination importante, mais également comme un lieu de transit à grand débit. L'automobile a historiquement régné en maître sur ce secteur, et constitue encore aujourd'hui le principal moyen pour atteindre les pôles commerciaux, institutionnels et récréotouristiques. Les principales voies d'accès au secteur sont les chemins Aylmer et Eardley, le boulevard Wilfrid-Lavigne ainsi que les rues Principale et Front.

Le chemin d'Aylmer, qui est le prolongement de la rue Principale à l'ouest, est défini comme l'artère principale de la zone d'étude (voir Plan 13) puisqu'il est l'axe principal est-ouest qui permet la liaison avec les centres-villes de Gatineau et d'Ottawa. Le boulevard Wilfrid-Lavigne est l'artère secondaire, principal axe nord-sud qui relie la zone d'étude au boulevard des Allumettières (R-148). Ces artères sont caractérisées par deux voies de circulation dans chaque direction. Elles assurent la circulation de transit. Sur le boulevard Wilfrid-Lavigne, ces voies sont séparées par un terre-plein central (voir Figure 60). Le stationnement sur rue est interdit sur les deux artères et la vitesse maximale de circulation autorisée est de 50 km/h. Notons également que la rue Principale sert également d'axe de transit pour se rendre et repartir de la marina, générant ainsi des nuisances en période d'affluence.

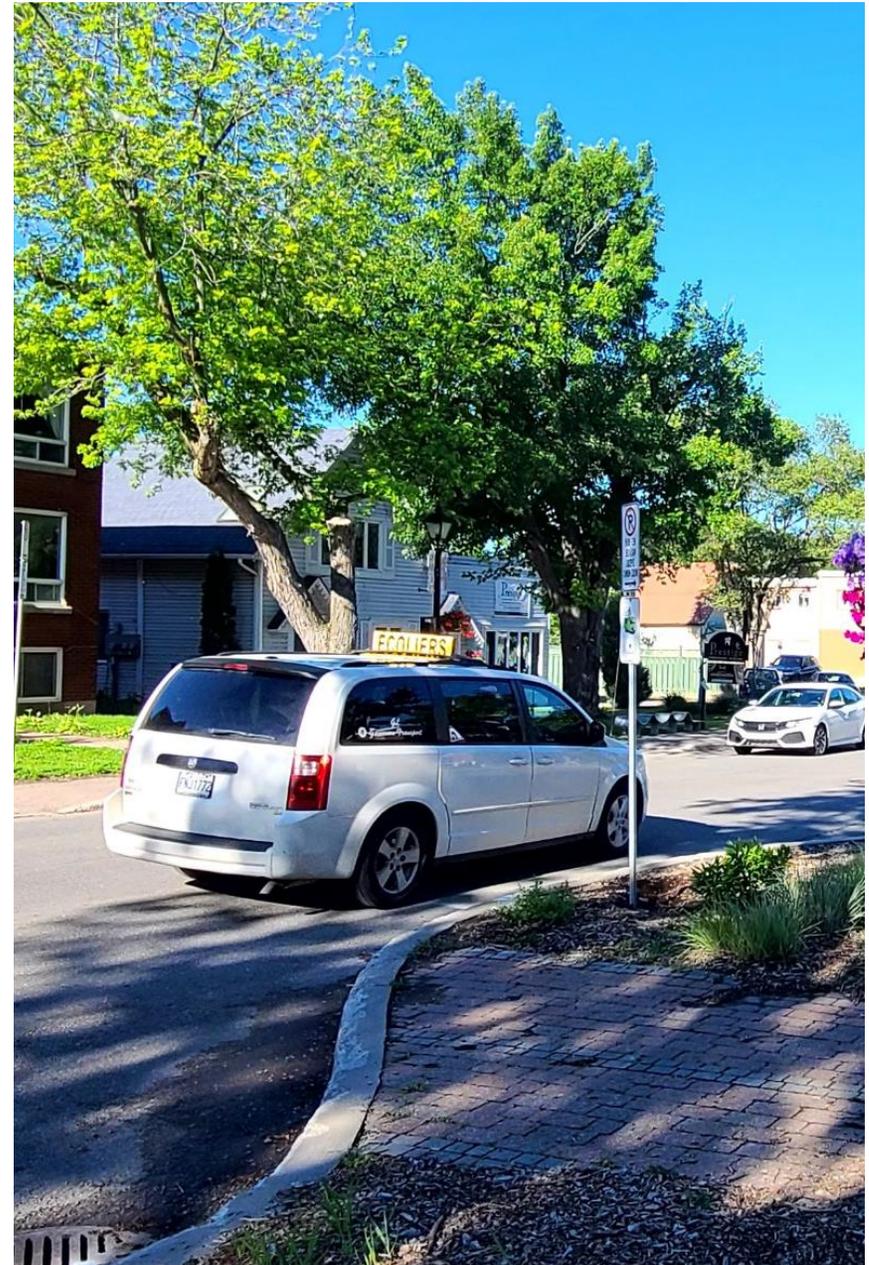


Figure 59 - Circulation sur la rue Principale

Les voies agissant à titre de collectrices principales, qui servent à canaliser la circulation vers les artères, sont la rue Principale, le chemin Eardley, la rue Broad et l'avenue Frank-Robinson. La rue Principale (entre la marina et la rue Park) possède une voie de circulation dans chaque direction. Entre la rue Park et le boulevard Wilfrid-Lavigne, la chaussée s'élargit, laissant place à des voies réservées pour les virages à droite ou à gauche à certaines intersections. Le chemin Eardley, la rue Broad et l'avenue Frank-Robinson possèdent tous une seule voie de circulation dans chaque sens et le stationnement y est interdit à l'exception de la rue Broad où une partie du tracé permet le stationnement sur rue.

Plusieurs autres voies, comme la rue Front, sont définies à titre de collectrices secondaires puisqu'elles ont une vocation plus locale. Le débit de circulation est moins élevé et elles offrent des liens indirects avec les artères et les générateurs de déplacements de la zone d'étude. Le reste du réseau véhiculaire de la zone d'étude est caractérisé par des rues locales à vocation résidentielle. La vitesse de circulation sur les collectrices secondaires ainsi que les rues locales est de 40 km/h.

Des mesures d'apaisement de la circulation ont été mises en place, notamment sur la rue Principale et près des écoles. Parmi ces mesures, il y a les avancées de trottoir plantées (voir Figure 62) qui agissent comme goulot d'étranglement de la circulation aux intersections et les traverses piétonnes sécurisées obligeant l'automobiliste à ralentir à l'approche de celle-ci afin de céder le passage.

La trame du réseau routier de la zone d'étude est peu perméable compte tenu du fait que la zone longe la rivière des Outaouais et le parc des Cèdres à l'ouest et le sentier polyvalent de la Route Verte au sud. Aucune rue directe n'assure la circulation le long du parc des Cèdres au-delà de la marina. Par ailleurs, seulement trois rues permettent la traversée de la route verte assurant le lien entre la zone d'étude à la partie sud d'Aylmer. Quant à la circulation est-ouest, le seul lien direct est celui de la rue Principale et du chemin d'Aylmer. Cette voie assure la liaison entre la marina, incluant le parc des

Cèdres et le secteur commercial des Galeries Aylmer et la Plaza Glenwood. Finalement, plusieurs rues locales résidentielles au nord de la rue Principale sont des culs-de-sac, ce qui renforce la discontinuité du réseau.

Le Vieux-Aylmer présente de nombreuses rues le long desquelles il est possible de se stationner. Il s'agit généralement des rues locales, en particulier dans les quartiers résidentiels, en retrait des grands axes de transit comme le chemin Aylmer, le boulevard Wilfrid-Lavigne ou la rue Principale. Le stationnement est autorisé seulement sur quelques tronçons des principaux axes, sur un côté ou l'autre, et généralement avec des restrictions – en particulier les jours de semaine, où des espaces de stationnement réservés ou prioritaires ont été implantés. Pour l'essentiel, l'offre de stationnement sur rue est abondante.



Figure 60 - Intersection du chemin Aylmer et du boulevard Wilfrid-Lavigne

Quelques grandes aires de stationnement desservent le secteur, principalement où se retrouvent certains générateurs de déplacements tels que les usages commerciaux, de bureaux et services et d'équipements publics. Dans la zone d'étude, le secteur commercial des Galeries Aylmer et de la Plaza Glenwood est l'endroit où les surfaces minéralisées dédiées aux stationnements sont les plus importantes.

Cette abondance de stationnements extérieurs, particulièrement en cour avant, tend à générer des non-lieux où les usagers de tout mode de transport autre que l'automobile se sentent inconfortables, et ce, malgré toutes les améliorations qui peuvent être apportées au domaine public. La traversée piétonne de ces grands espaces asphaltés, particulièrement en hiver, peut souvent être très désagréable.

Finalement, le camionnage est autorisé uniquement sur le chemin Aylmer et le boulevard Wilfrid-Lavigne et en tout temps. Il est cependant interdit dans les rues locales et sur le boulevard de Lucerne, dans la partie sud-est du secteur, et qui constitue un lien d'importance avec le centre-ville de Gatineau et classé comme artère secondaire comme le boulevard Wilfrid-Lavigne.

Note au lecteur :

Artère principale et secondaire

Axe absorbant la majorité du volume de circulation et dédié aux véhicules en transit dans la ville.

Rue collectrice principale et secondaire

Axe intermédiaire permettant de relier les rues locales aux artères principales ou secondaires. Elles permettent de donner accès aux principaux pôles de services et d'emplois.

Rue locale

Axe de desserte pour les résidents jouant aussi le rôle pour le réseau de transport actif



Figure 61 - Stationnement des Galeries Aylmer

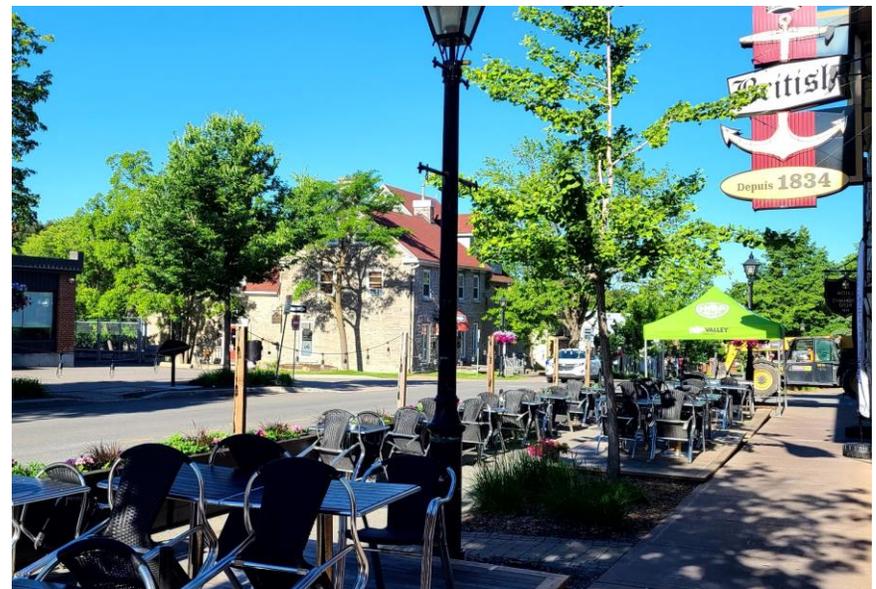
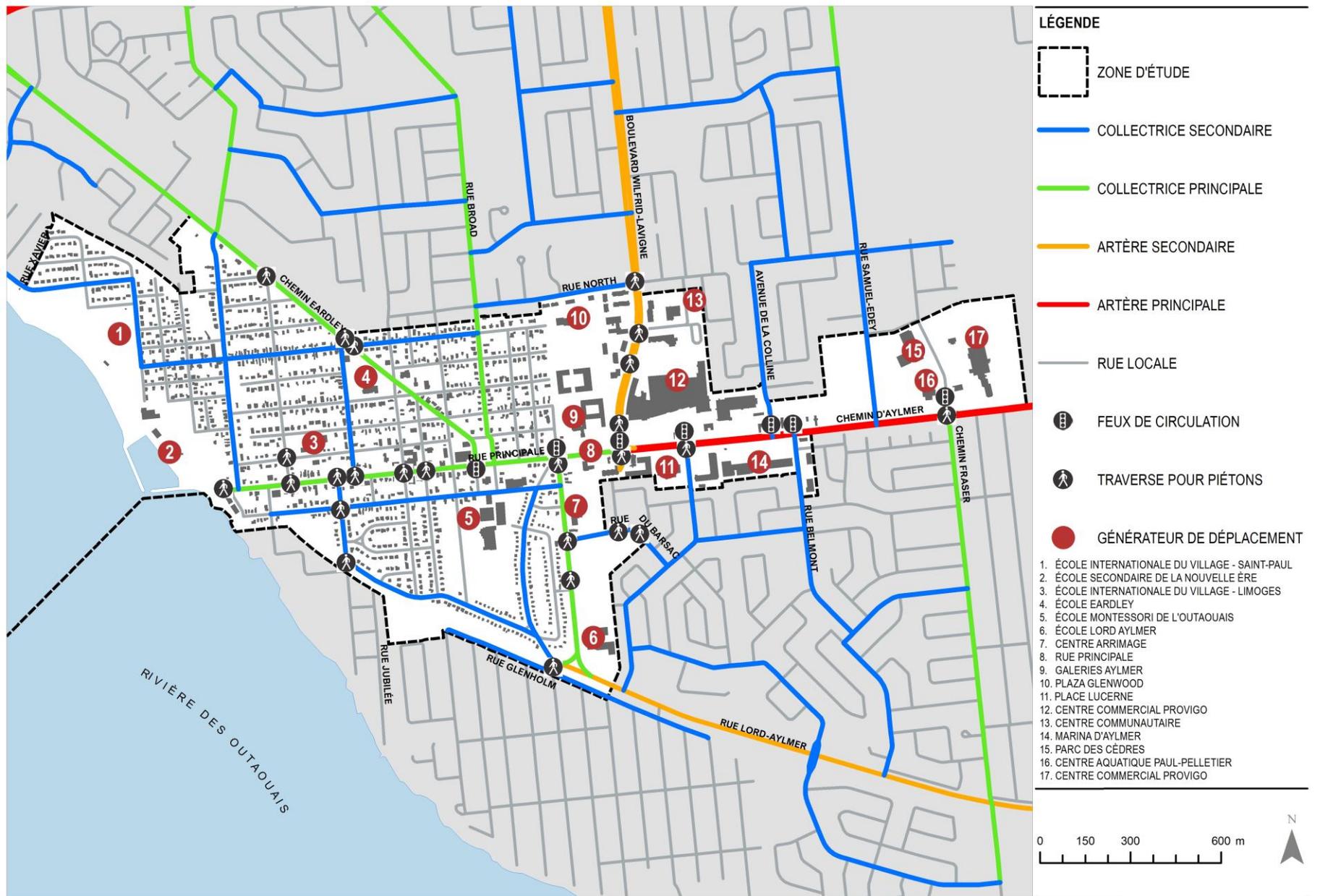
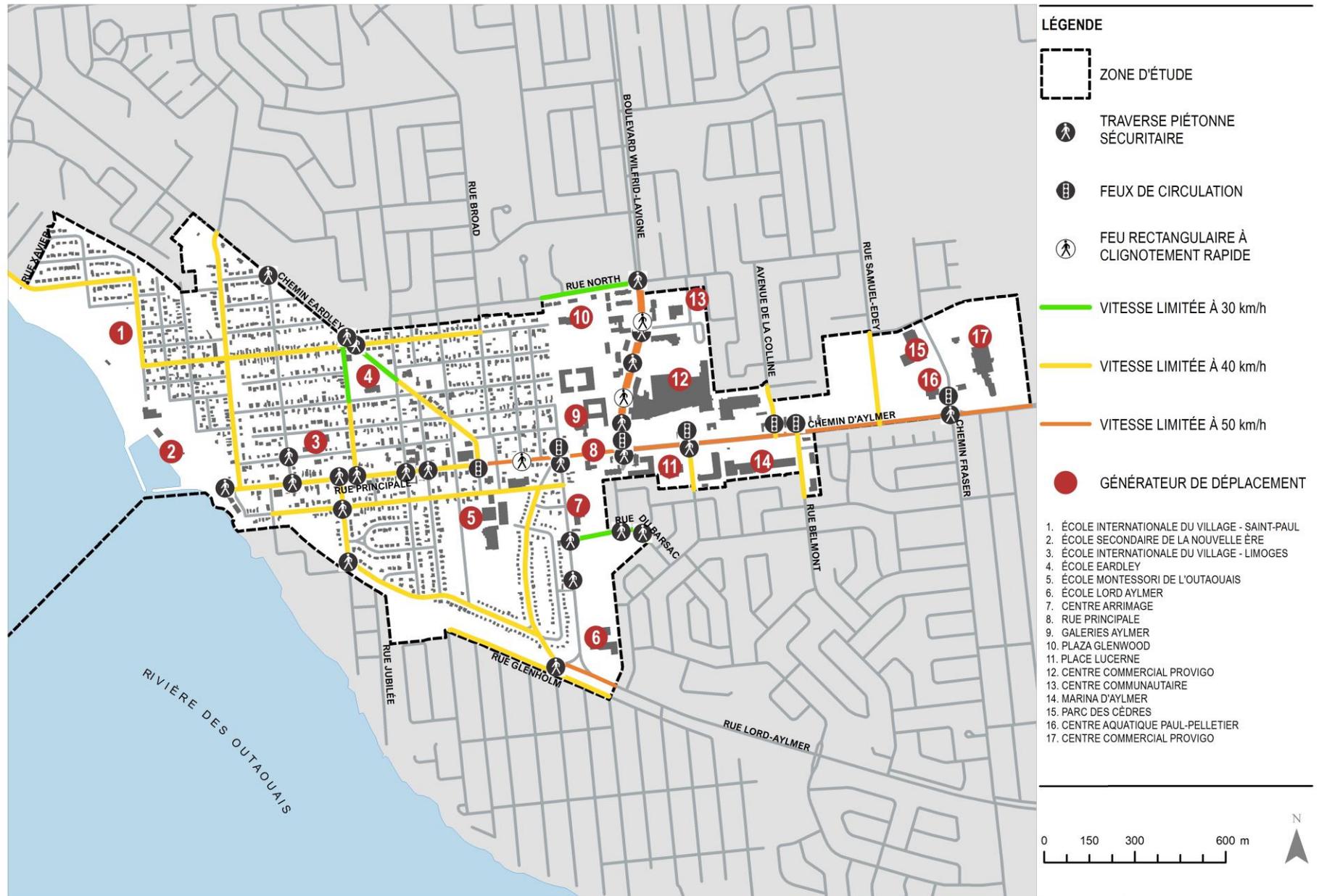


Figure 62 - Stationnement sur rue transformé en terrasse sur la rue Principale





Plan 14 - Vitesses de circulation sur les principaux axes

Source : Ville de Gatineau, traitement : Brodeur Frenette

5 FONCTIONS URBAINES

5.1 UTILISATION DU SOL ET CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'utilisation du sol fait référence à l'usage que l'on fait du sol : résidentielle, commerciale, institutionnelle, etc. Ce sous-chapitre traite également de l'analyse du cadre réglementaire et des paramètres applicables à chacune des zones du secteur d'analyse. Le Plan 15 - Utilisation du sol illustrent la répartition actuelle des activités dans le Vieux-Aylmer.

Le milieu bâti de la zone d'étude est occupé en grande majorité à des fins résidentielles, majoritairement de type unifamilial, notamment dans le secteurs historique (voir Plan 2). La fonction commerciale est aussi très fortement représentée dans l'ensemble du secteur, essentiellement le long de la rue Principale et du chemin Aylmer (secteur commercial). On note, entre autres, la présence de quatre centres commerciaux, tous situés dans le secteur commercial en front du chemin Aylmer ou de la rue Principale, dont deux d'importance : les Galeries Aylmer et la Plaza Glenwood.

La répartition des fonctions sur le territoire d'étude se fait selon la hiérarchie des rues du secteur. On remarque ainsi que les fonctions commerciales s'organisent le long des axes principaux tel que le chemin d'Aylmer, la rue Principale et la rue Front. Ces rues sont intimement liées au développement du secteur, du fait qu'elles ont été parmi les premières à être aménagées et parce qu'elles constituent des axes de transit privilégiés pour entrer, traverser et sortir du secteur du Vieux-Aylmer.

Le territoire présente ainsi une certaine mixité d'usage à proximité des axes historiques. Pour sa part, le secteur commercial intègre certaines activités publiques monofonctionnelles nécessitant des équipements de grande envergure dédiés à l'éducation, aux sports ou aux loisirs (école Nouvelle-Ère et centre aquatique Paul-Pelletier).



Figure 63 – Marina d'Aylmer, pavillon Robert-Middlemiss

Plusieurs usages commerciaux, institutionnels et publics au sein du secteur d'intervention rayonnent à une échelle régionale. C'est notamment le cas de la marina, des commerces et bureaux des Galeries-Aylmer, de la Place Lucerne, de la Place Lavigne, des épiceries et de plusieurs équipements sportifs. L'offre importante en stationnements permet de maintenir l'attractivité de ces usages à l'échelle régionale. Ces lieux de destination sont toutefois confrontés à des défis croissants, dont la concurrence exercée par le commerce en ligne ou par d'autres pôles régionaux. À cela s'ajoute l'inadéquation de leurs modes d'implantation (commerces orientés et accessibles à partir de grandes artères de circulation) avec les objectifs visant à créer des milieux de vie moins dépendants de l'automobile.

Du point de vue règlementaire, une grande importance est accordée au secteur du Vieux-Aylmer dans les différents documents de planification et réglementation gatinois, qu'il s'agisse du schéma d'aménagement révisé (SADR), du Plan d'urbanisme de la Ville de Gatineau ou du règlement de zonage.

Le SADR dresse le constat que peu de logements ont été construits dans ce secteur au cours des vingt dernières années et que la majeure partie des nouveaux résidents se sont installés en périphérie du Vieux-Aylmer entre 2001 et 2011, à l'instar des quartiers des Pionniers, des Cèdres, Jardins Lavigne qui ont été construits dans le courant de cette décennie. Selon le SADR en vigueur, ce sont ainsi 19 500 nouveaux résidents qui se sont installés dans le secteur Aylmer au cours de cette période.

Afin de favoriser la vitalité du Vieux-Aylmer, le schéma priorise le soutien et la consolidation des fonctions commerciale, institutionnelle, résidentielle, sociale, récréative et culturelle. L'implantation d'équipements régionaux y est également mise de l'avant.

Du point de vue de la consolidation de la fonction résidentielle, la hauteur maximale prescrite varie de 2 étages et peut atteindre 6 étages dans le secteur commercial. Afin de visualiser les paramètres urbanistiques de chacun des quartiers du secteur d'analyse, le Plan 16 illustre les hauteurs maximales prescrites pour chaque zone et

uniquement sur les terrains susceptibles d'accueillir un projet de développement résidentiel à plus ou moins long terme.

Le secteur du Vieux-Aylmer constitue ainsi un important pôle commercial juxtaposé de secteurs mixtes et résidentiels possédant diverses typologies résidentielles.

Le Plan 15 permet d'illustrer la variété de typologies résidentielles selon le nombre de logements compris dans un même bâtiment, la prédominance d'usages mixtes le long des artères commerciales historiques et la fonction commerciale qui occupe la presque intégralité de l'est du Vieux-Aylmer. Notons également que la proportion de terrains vacants dans le secteur reste faible et se répartit sur tout le territoire, et ce, sur des superficies restreintes.

Ainsi, grâce à sa grande diversité de fonctions urbaines et leur intégration dans le tissu urbain, le Vieux-Aylmer présente un fort potentiel de développement sur la base du concept de la *Ville des 15 minutes*. Ce concept prône une organisation de la ville faisant en sorte que les habitants ont accès à la plupart de leurs destinations de travail, de magasinage, de soins, d'éducation et de loisir en moins d'un quart d'heure de marche ou de vélo.

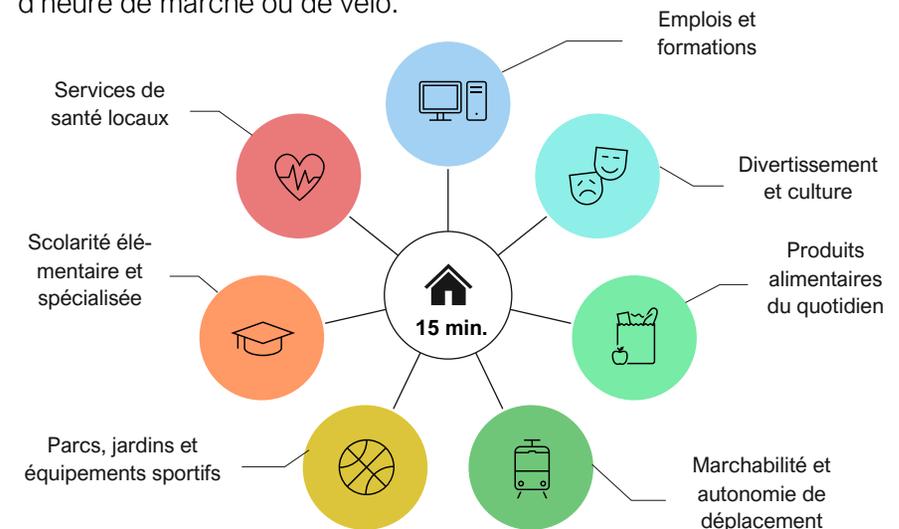
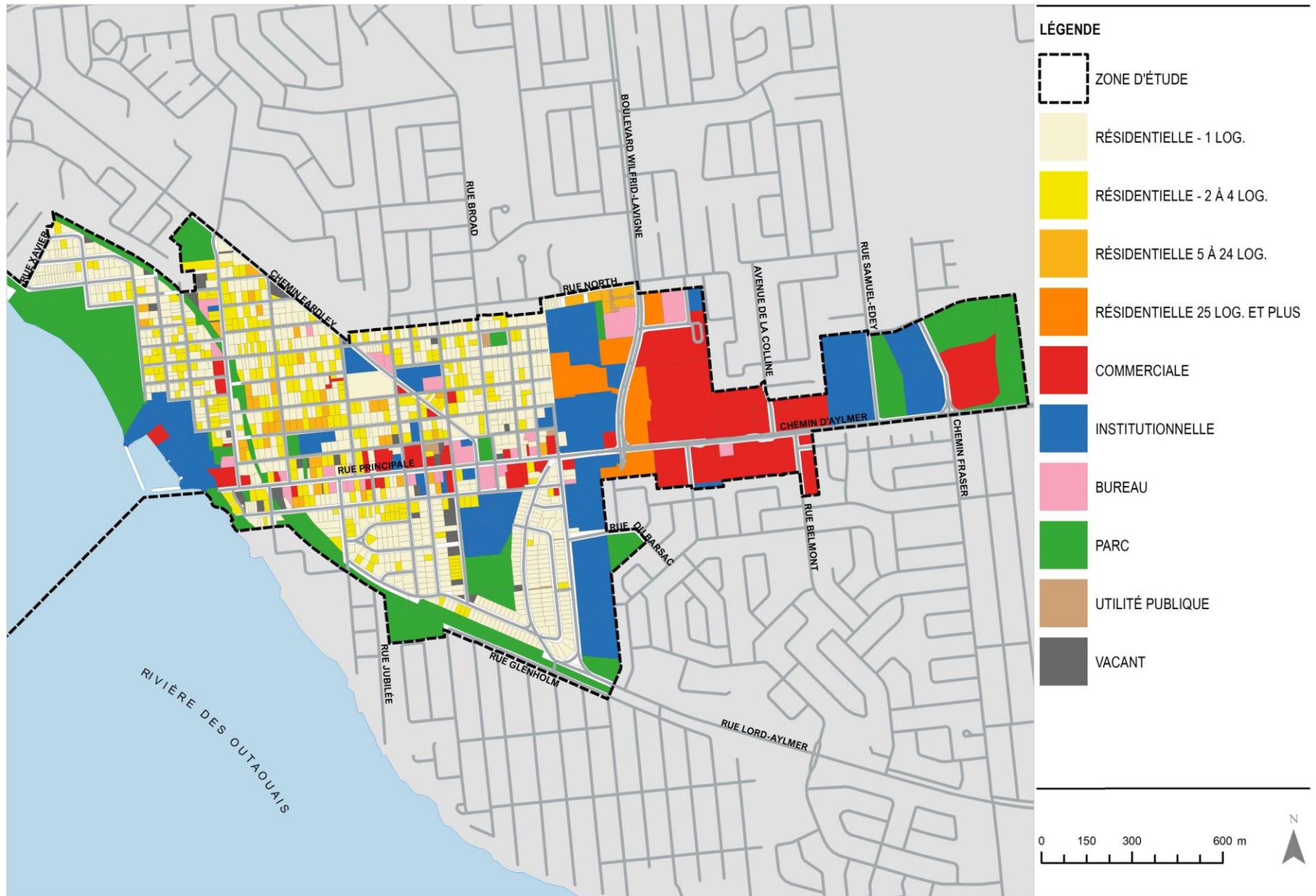


Figure 64 - Concept de la Ville des 15 minutes



Plan 15 - Utilisation du sol

Source : Ville de Gatineau, traitement : Brodeur Frenette

5.2 OFFRE COMMERCIALE

L'analyse de l'offre commerciale permet d'avoir une meilleure connaissance des particularités de l'activité commerciale, de son évolution et de son rôle dans l'organisation du territoire. On peut ainsi consolider la vocation commerciale d'un secteur, trouver un meilleur équilibre entre les types de commerces et rendre ce secteur plus attractif et adapté au quotidien des résidents. Le Plan 16 - Répartition des commerces de la rue Principale par catégorie illustre les différents établissements commerciaux et de services selon plusieurs catégories présents sur cette rue.

La rue Principale constitue le premier pôle commercial du Vieux-Aylmer, elle est l'une des plus anciennes artères commerciales de la région. Cette dernière bénéficie d'une bonne notoriété auprès des résidents du secteur, cela se traduit par un sentiment d'appartenance fort et la reconnaissance de cette artère comme centralité de proximité. Plusieurs facteurs parmi lesquels une croissance immobilière forte dans le secteur commercial et un solde migratoire positif à proximité de cette rue laissent penser que son achalandage et sa vitalité seront maintenus pour les prochaines années.

Par ailleurs, le potentiel redéveloppement des terrains des Galeries Aylmer et Plaza Glenwood devrait s'accompagner d'une réflexion importante sur le rehaussement de la qualité de l'ambiance et de la sécurité des déplacements des piétons et cyclistes, entre autres, et de la diminution des impacts liés à la présence marquée de grandes surfaces minéralisées (stationnement, chaussées élargies, multiplication des allées de circulation), la qualité architecturale moins grande de certaines constructions et le faible verdissement des terrains.



Figure 65 – Commerce sur la rue Principale

En janvier 2022, l'APICA (Association des professionnels, industriels et commerçants d'Aylmer) initie la réalisation d'un diagnostic détaillé de l'offre commerciale de la rue Principale. Ce diagnostic, réalisé par l'organisation Rues Principales, évalue les forces et les faiblesses ainsi que les opportunités et les contraintes de la rue Principale du Vieux-Aylmer. Une partie de cette étude analyse la répartition des commerces selon la fréquence d'achat et selon une mixité commerciale de référence. Le bilan de cette analyse est détaillé ci-après.

La répartition de l'offre commerciale selon les typologies montre qu'il y a une surreprésentation des commerces d'achats courants (épicerie, pharmacie, comptoirs postaux, banque, etc.). Leur proportion est de 19 % alors que, selon une répartition idéale, elle devrait s'élever entre 10 et 15 %. Ce constat est identique pour les commerces de type restauration et divertissement, la mixité actuelle montre une répartition de 23% alors qu'une répartition idéale devrait être comprise entre 16 et 21%. À l'inverse, on ne retrouve pas assez de commerces d'achats réfléchis (incitant à la comparaison de la marchandise, de sa qualité, du prix, du style), leur proportion est de 28 % alors que, selon une répartition idéale, elle devrait s'élever entre 33 et 42 %. Enfin, l'offre commerciale inclut presque suffisamment des commerces d'achats semi-courants (quincaillerie, fleuriste, coiffeur, etc.). La proportion est de 30 % alors qu'une répartition idéale s'élève entre 29 et 34 %.

Du point de vue qualitatif, la grande majorité des résidents considèrent que la qualité des produits et des services répond adéquatement à leurs besoins. Il existe cependant une disparité spatiale entre l'est et l'ouest dans leur répartition. Ainsi, les produits et services de haute qualité (ceux dont la consommation est réfléchie) se concentrent majoritairement à proximité du parc Commémoratif et le long du tronçon de la rue Principale délimité par la rue Tibérius et la rue Parker. Cette disparité est aussi imputable à la faible densité de la rue

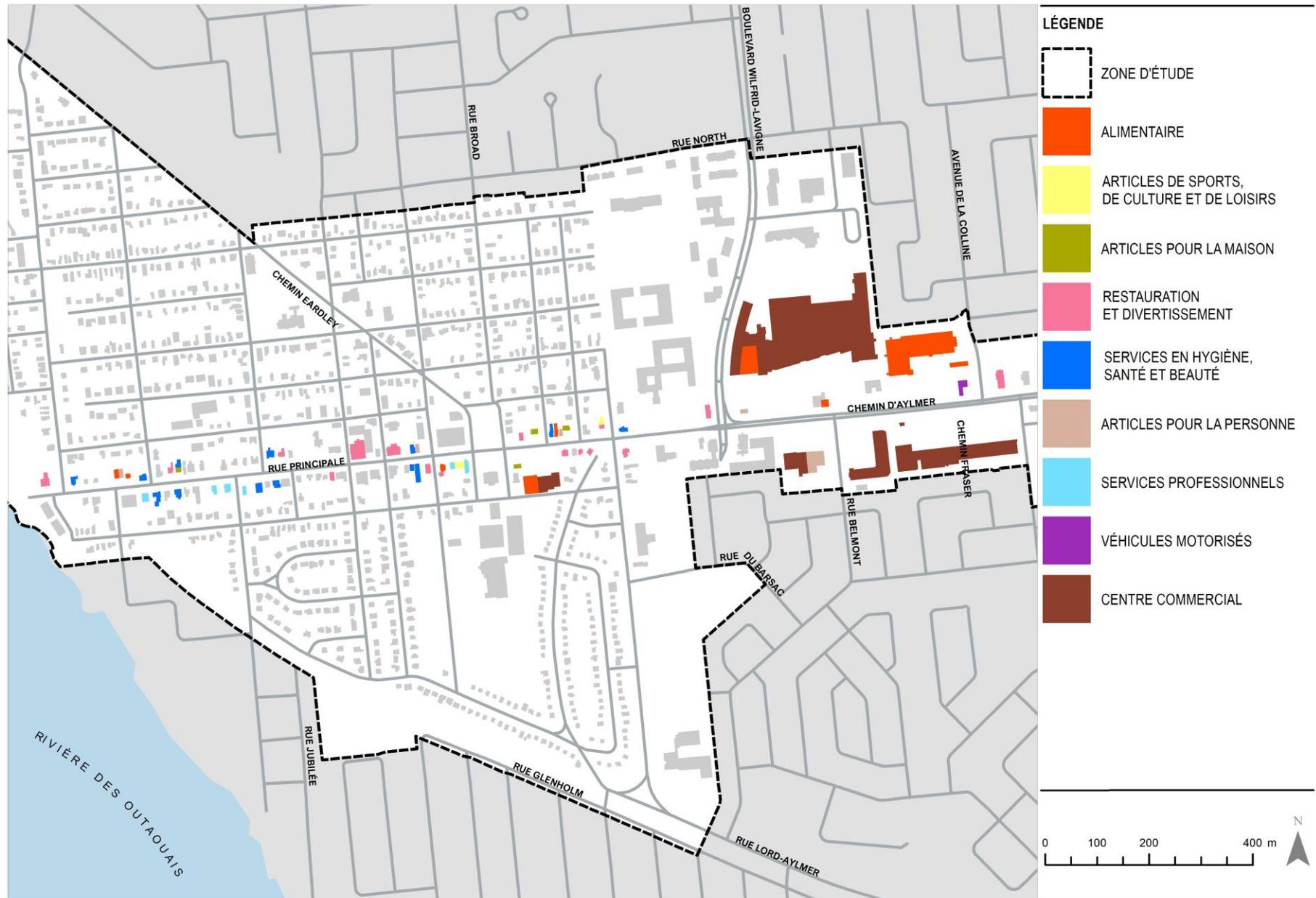
commerciale ne favorisant pas une plus grande concentration d'établissements.

Enfin, des fuites commerciales³⁶ existent pour les magasins d'articles de sport, magasins de meubles, d'accessoires et de décoration de la maison, les magasins de vêtements et d'accessoires vestimentaires, de passe-temps et de musiques et de livres. Le faible bassin de consommateurs peut expliquer en partie ces fuites commerciales qui concernent généralement des commerces de grande superficie, mais qui pourraient trouver leur place dans des bâtiments mieux adaptés implantés dans les secteurs en reconversion, à l'est. Un potentiel de récupération de ces fuites est néanmoins présent en raison de l'achalandage touristique, d'une programmation culturelle et événementielle riche et de l'arrivée prochaine de nouveaux ménages.



Figure 66 - Hôtel " The British " sur la rue Principale

³⁶ Les fuites commerciales représentent la superficie associée au manque à gagner en matière d'offre commerciale calculée à partir du rendement théorique. Ainsi, on identifie soit un surplus dans la superficie liée à un type de commerce soit un manque en superficie à ajouter à l'offre existante.



Plan 16 - Répartition des commerces de la rue Principale par catégorie

Source : Rues Principales, traitement : Brodeur Frenette

5.3 ACTIVITÉS CULTURELLES ET COMMUNAUTAIRES

Les activités culturelles et communautaires regroupent les lieux de culture permanente tels que les théâtres, les centres communautaires ou d'arts ainsi que les événements récurrents qui ont lieu en fonction des saisons tels que les festivals, les marchés publics et les fermetures de rues. Le Plan 17 - Activités culturelles et communautaires illustre les lieux culturels et communautaires de la zone d'étude.

5.3.1 Lieux de culture et de rassemblements permanents

Le secteur du Vieux-Aylmer est caractérisé par une diversité d'activités culturelles et communautaires, principalement concentrées sur la rue Principale et la rue Front. On retrouve trois galeries d'art comprenant des espaces d'exposition pour les artistes :

- Le centre d'exposition L'Imagier sur la rue Front (voir Figure 69);
- L'Espace 33 sur la rue Principale ;
- L'Espace Pierre-Debain à l'intérieur du centre culturel du Vieux-Aylmer (voir Figure 67).

L'ancien bâtiment, au coin des rues Principale et Park, était à l'origine le palais de justice. Il accueille aujourd'hui le centre culturel du Vieux-Aylmer, dont font partie la galerie d'art mentionné ci-haut et la salle de spectacle du Cabaret La Basoche.

Finalement, le musée de l'Auberge-Symmes sur la rue Front offre des expositions reliées à l'histoire d'Aylmer et de ses habitants.

À l'intérieur de la zone d'étude, il y a également plusieurs écoles spécialisées qui viennent renforcer cette vocation culturelle et artistique (École de Théâtre McNicoll, École des beaux-arts loulArt, école de musique Sonart, etc.).



Figure 67 – Centre culturel du Vieux-Aylmer sur la rue Principale

Par ailleurs, on retrouve plusieurs lieux de rassemblement dans la zone d'étude :

- Le centre communautaire Ernest-Lattion et le centre jeunesse, adjacents au parc Aydelu;
- L'organisme d'anciens combattants de la Légion royale canadienne d'Aylmer, filiale 33 sur la rue Bancroft ;
- L'organisme des Chevaliers de Colomb du conseil d'Aylmer 5281.

Quelques lieux de culte sont également présents dans le secteur :

- L'Église Saint-Paul d'Aylmer (voir figure 70) et l'Église Saint-Andrew sur le chemin Eardley ;
- L'Église anglicane Christ Church sur la rue Symmes (voir figure 71);
- L'Église Saint-Mark's et l'Église Aylmer United sur la rue Principale ;
- La Mosquée Aylmer sur la rue Park.

Une des orientations retenues dans le diagnostic commercial et culturel de la rue Principale présenté en 2022 à l'APICA fait mention de la nécessité de mettre à niveau les équipements culturels, sportifs et communautaires du secteur (bibliothèque, aréna, centres communautaires) et consolider l'aménagement des parcs de quartier au sein du noyau urbain (parcs Tiberius et Commémoratif).

5.3.2 Programmation événementielle

Divers événements sont planifiés chaque année dans le secteur du Vieux-Aylmer en fonction des saisons. À titre d'exemple, notons le Festival de la radio numérique (FRN), le Festival Folk et Guitares d'Aylmer, l'Oktoberfest du Vieux-Aylmer et le défilé du père Noël. Le

parc des Cèdres, le parc de l'Imaginaire, la rue Principale et le Cabaret La Basoche sont des lieux prisés pour la tenue de ces événements.

À l'été 2021, le projet temporaire de fermeture d'une partie de la rue Principale réalisé dans le contexte de la pandémie est un exemple de piétonnisation éphémère qui a permis aux commerçants, aux piétons et aux cyclistes de s'approprier l'espace public.

La réalisation du projet a soulevé des enjeux quant à la déviation de la circulation dans les rues locales avoisinantes. Toutefois, il faut souligner que la rue Principale, au-delà de sa fonction d'axe de circulation, est une destination en soi. Elle soutient l'économie culturelle et communautaire du secteur et doit être planifiée et aménagée en fonction de cette vision.



Figure 68 - Oktoberfest – Septembre 2021



Figure 69 - Centre d'exposition de l'Imagier sur la rue Front



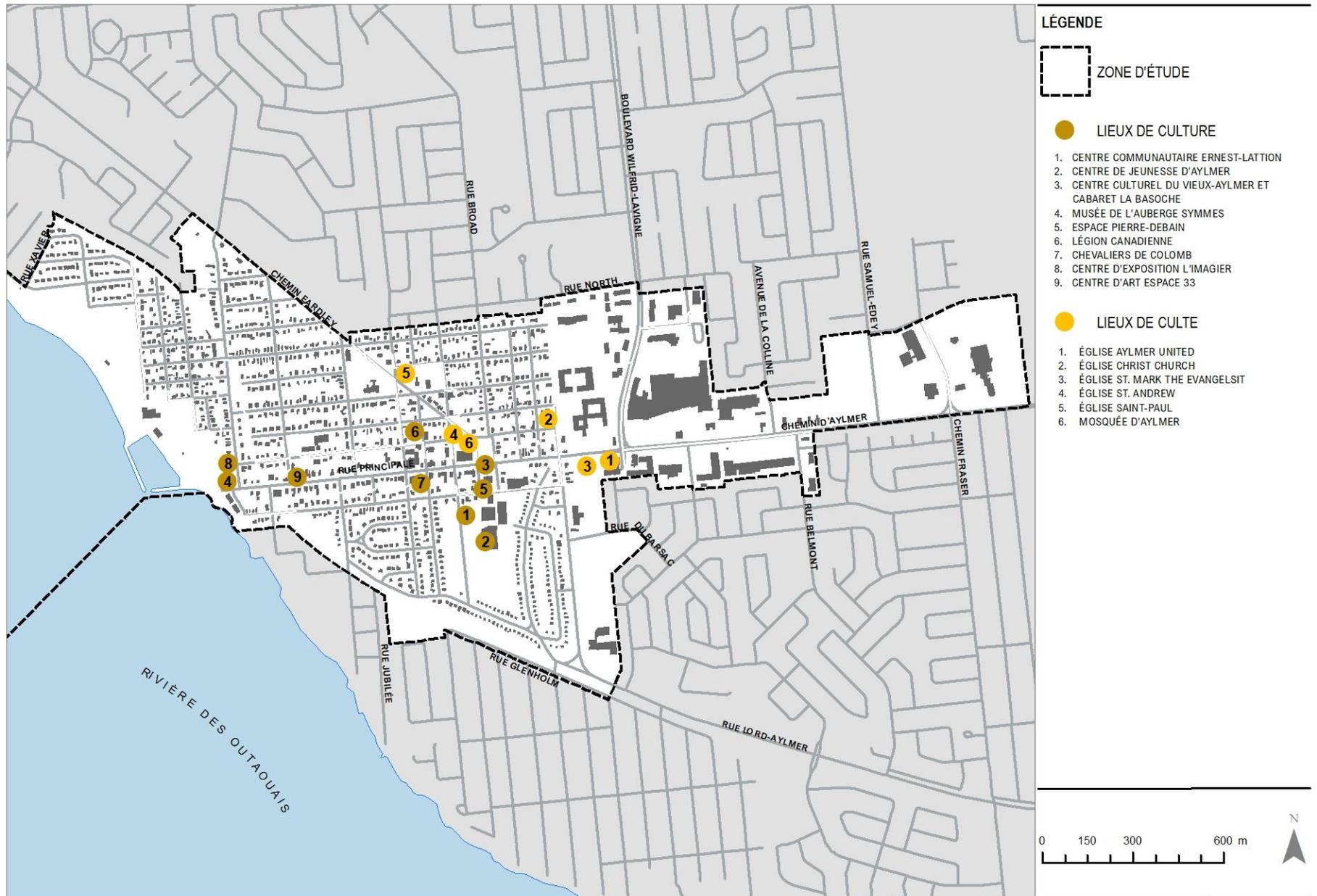
Figure 71 - Église Saint-Paul d'Aylmer sur le chemin Eardley



Figure 70 - Musée de l'Auberge-Symmes sur la rue Principale



Figure 72 - Église Christ Church sur la rue Symmes



Plan 17 - Activités culturelles et communautaires

Source : Ville de Gatineau, traitement : Brodeur Frenette

5.4 ÉQUIPEMENTS, INFRASTRUCTURES ET SERVICES PUBLICS

Les équipements, infrastructures et services publics regroupent les parcs, les plateaux sportifs, les arénas, les aires de loisirs, les écoles et les services municipaux tels que l'hôtel de ville, les postes de police et les casernes de pompiers. Le Plan 18 - Équipements, infrastructures et services publics illustre les lieux et les édifices publics de la zone d'étude.

Plusieurs établissements scolaires sont implantés dans le secteur du Vieux-Aylmer. Les écoles primaires sont les plus nombreuses :

- L'école internationale du Village, divisée en deux immeubles (Saint-Paul, préscolaire à la 3e année sur le chemin Eardley, et Limoges de la 3e à la 6e année sur la rue Symmes) ;
- L'école Eardley sur la rue North ;
- L'école Montessori de l'Outaouais sur la rue Principale (voir Figure 74) ;
- L'école Lord-Aylmer sur l'avenue Frank-Robinson.

La nouvelle école secondaire Nouvelle-Ère, inaugurée à la fin de l'année 2021, localisée dans sur le chemin Fraser peut accueillir jusqu'à 810 élèves. Deux centres d'éducation pour adultes complètent l'offre en éducation du secteur : le centre l'Arrimage, sur la rue Leguerrier et le centre des carrières Western Québec sur l'avenue Frank-Robinson.

En termes de services municipaux, la future bibliothèque Lucy-Faris prendra place dans le nouvel édifice de la Place des Pionniers. Ce projet a fait l'objet d'un concours d'architecture dont la réalisation devrait être complétée à l'horizon 2025.

L'édifice répondra aux besoins grandissants des usagers du secteur, son architecture offrira une nouvelle signature à la rue Principale et constituera un lieu phare le long de cette dernière.



Figure 73 – Projet lauréat du concours d'architecture - Place des Pionnier (bibliothèque Lucy-Faris)

Le centre de services d'Aylmer est situé sur la rue Principale, voisin du parc Commémoratif. Le centre assure la liaison entre les différents services municipaux, la population du secteur, les partenaires et organismes ainsi que les élus. Il offre des services aux citoyens tels que le paiement des taxes ou des constats d'infraction, la réservation de plateaux sportifs ou d'obtention de permis. La caserne de pompiers #1 se situe sur le boulevard Wilfrid-Lavigne et le poste de police du secteur est en dehors de la zone d'étude. Pour ce qui est des services de santé, le CLSC LeGuerrier, au nord des Galeries d'Aylmer, offre des soins pour la population du secteur.

Du côté des activités récréatives et sportives, le secteur dispose de plusieurs équipements. D'abord, la marina, située dans le parc des Cèdres au bout de la rue Principale assure l'accès aux activités nautiques sur la rivière des Outaouais. À cet endroit, il y a la présence d'une école de voile et d'un centre de plein air, aménagé dans le Pavillon Robert-Middlemiss, qui offre un pôle de location d'équipements de plein air.

Au coin de la rue Samuel-Edey et du chemin d'Aylmer, on retrouve le centre aquatique municipal Paul-Pelletier (voir Figure 75). Ce centre abrite un bassin aquatique intérieur de six couloirs pour la natation ainsi qu'un bassin récréatif avec jeux d'eau pour la baignade libre. Au cœur du quartier, au croisement des rues Court et Patrimoine, il y a les deux arénas du secteur (Aréna Frank-Robinson et aréna Paul-et-Isabelle-Duchesnay) ainsi que centre communautaire Ernest-Lattion et le centre de loisirs Aydelu. Leur localisation favorise les déplacements à pied.

On retrouve des installations diversifiées dans les parcs de la zone d'étude. Il y a des terrains de baseball dans les parcs Champagne, des Cèdres et Aydelu et des terrains de soccer dans les parcs Woods, Champagne et dans la cour de l'école Eardley. De plus, des aires de jeux avec modules sont présentes dans les parcs Woods, Aydelu, Champagne, des Cèdres et Tiberius (adjacent à la cour de l'école internationale du Village – Immeuble Limoges). Toutefois, une seule patinoire extérieure est aménagée dans le parc Woods et on ne dénote aucun terrain de tennis dans le secteur.



Figure 74 - École Montessori de l'Outaouais



Figure 75 - Centre aquatique Paul-Pelletier

Le plan directeur des infrastructures récréatives, sportives et communautaires présente un portrait détaillé des équipements récréatifs et sportifs du Vieux-Aylmer. En prenant en compte l'augmentation de la population dans le Vieux-Aylmer et à proximité (secteur Aylmer), plusieurs interventions prioritaires sont adressées :

- Terrains de tennis et de pickleball : combler le déficit pour permettre d'accueillir des événements d'envergure ;
- Terrains de sports de balle : bonification de l'offre de terrains dans les secteurs ;
- Ajout d'une nouvelle palestre de gymnastique d'envergure afin de remplacer les installations existantes ;
- Surfaces glacées extérieures : rééquilibrage du nombre de patinoires dans le secteur et mener une étude de possibilité pour couvrir ou réfrigérer certaines patinoires.

De manière générale, les parcs sont pour leur part plus récents et contiennent des équipements en meilleur état. On note tout de même que plusieurs équipements comme les surfaces des aires de jeu et les sentiers doivent bénéficier de travaux de réfection et de modernisation.

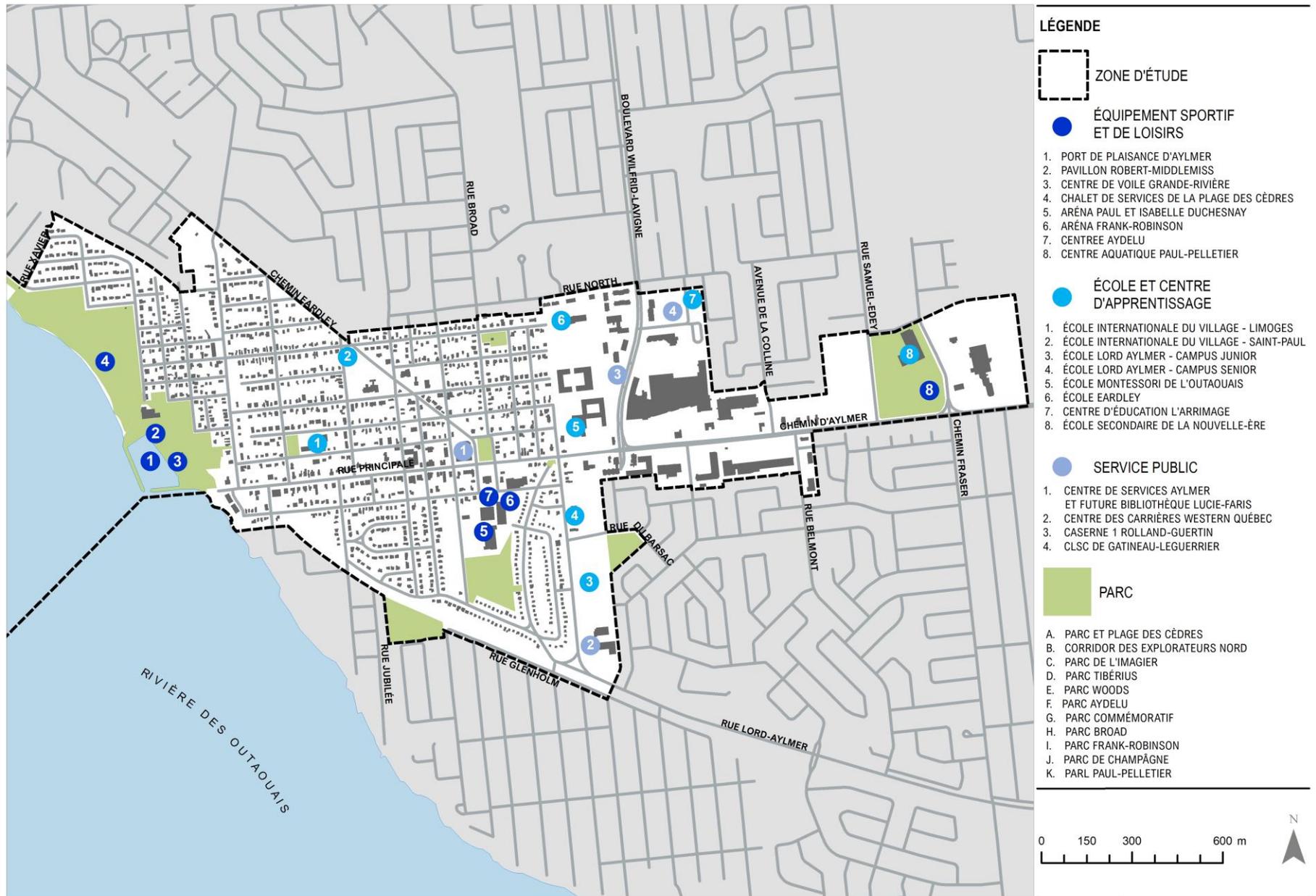
Une meilleure gestion globale des parcs du Vieux-Aylmer permettrait de mettre de l'avant des projets de protection et de valorisation de l'environnement (biodiversité urbaine, canopée et réduction des îlots de chaleur). Aujourd'hui, seul le parc des Cèdres bénéficie d'un plan directeur et de design qui priorise ce type d'intervention. Après une démarche de consultation menée en 2018, le plan directeur mise sur quatre objectifs rejoignant l'accessibilité, la réappropriation de l'espace riverain, la promotion de l'activité physique tout au long de l'année et le renforcement des espaces naturels et de la culture.



Figure 76 – Marina du parc des Cèdres



Figure 77 – École Nouvelle-ère



Plan 18 - Équipements, infrastructures et services publics

Source : Ville de Gatineau, traitement : Brodeur Frenette

6 SYNTHÈSE DE L'ANALYSE

6.1 SYNTHÈSE DES FORCES, FAIBLESSES, OPPORTUNITÉS ET CONTRAINTES

Les premiers chapitres du présent rapport dressent un portrait de la situation actuelle du Vieux-Aylmer (où en sommes-nous ?).

Pour mieux cerner les enjeux d'aménagement et de développement du Vieux-Aylmer et orienter le choix des interventions sur ce territoire, le diagnostic territorial participatif relève les commentaires relatifs aux forces, faiblesses, opportunités et contraintes ayant été identifiés durant les activités participatives et les rencontres de travail avec les citoyens, le comité aviseur et les services de la Ville de Gatineau.



Figure 78 - Rue principale

FORME URBAINE

↑ FORCES

- En plus de la rue Principale, il existe des ensembles architecturaux distinctifs comme les rues Wychwood, Brook et Patrimoine ;
- Le Vieux-Aylmer est caractérisé par son « cadre villageois » (faible densité, mixité bâtie, haut niveau de marchabilité et présence des arbres) ;
- La mixité des usages contribue à l'appréciation du patrimoine et à son dynamisme ;
- Il existe un fort « esprit de communauté », les citoyens et associations contribuent à son caractère unique.

↓ FAIBLESSES

- Le gabarit des projets de développement ne s'harmonise pas toujours avec les caractéristiques des bâtiments historiques environnants (volume et implantation) ;
- L'empreinte au sol des nouveaux projets limite les aménagements paysagers qui contribuent à la valorisation du patrimoine ;
- Projets parfois inadaptés à l'évolution de la population locale : vieillissement, logements abordables, évolution des ménages.

↗ OPPORTUNITÉS

- Les tracés fondateurs font partie du patrimoine et ils doivent être mis en valeur ;
- Le patrimoine doit aussi prendre en compte les paysages comme points de repère sociaux, espaces collectifs et milieux de vie ;
- Une stratégie de mise en valeur du patrimoine peut reposer sur une architecture qui tranche avec les bâtiments existants, tant que le dialogue avec ce dernier est clair ;
- La protection du 10 rue Principale doit être assurée.

↘ CONTRAINTES

- La protection du patrimoine repose sur la pérennité des bâtiments patrimoniaux : entretien, maintien, occupation à long terme ;
- La voie ferrée manque de protection et de mise en valeur et demeure vulnérable face aux projets privés.

ENVIRONNEMENT

↑ FORCES

- Le parc des Cèdres sur les rives de la rivière des Outaouais offre un accès privilégié à l'eau et aux grands paysages de l'Outaouais ;
- Le Vieux-Aylmer constitue un milieu très urbanisé dans lequel la nature occupe une place honorable pour certains et insuffisante pour d'autres ;
- Un indice de canopée globalement élevé 27,36% mais non homogène sur l'ensemble du territoire et surtout concentré dans les quartiers historiques ;
- Il existe toujours quelques milieux humides épargnés sur des terrains en friche source de biodiversité et de services écologiques.

↓ FAIBLESSES

- À part le parc des Cèdres, aucun autre parc ne bénéficie de plan directeur pour encadrer leur aménagement et gestion écologique ;
- La présence d'arbres à grand déploiement et indigènes demeure trop faible ;
- L'ultraminéralisation (artificialisation) des terrains des centres commerciaux n'offre pas un environnement sain ;
- Les initiatives de maintien et de renforcement de la biodiversité urbaine sont trop peu nombreuses ;
- Une fragmentation des milieux naturels qui contraint la biodiversité urbaine connectivité, qualité et superficie des milieux naturels.

↗ OPPORTUNITÉS

- Envisager de créer un inventaire des arbres remarquables dans le secteur.
- Différentes manières d'utiliser les milieux naturels et riverains : reverdir et entretenir le parc des Cèdres, la plage et la marina, créer des paysages comestibles ;
- La présence d'un corridor vert qui s'étend du nord au sud à l'est du secteur potentiel de préservation et de mise en valeur ;
- Élaboration de la charte de biodiversité et du plan régional des milieux humides et hydriques par la Ville de Gatineau.

↘ CONTRAINTES

- La préservation du corridor vert repose avant tout sur une concertation avec le MTQ qui possède les terrains ;
- Les nouveaux gabarits de bâtiments peuvent impacter la superficie de terrain laissée à l'état naturel.

MOBILITÉ

↑ FORCES

- Le secteur possède un réseau de trottoirs sur la majeure partie des rues résidentielles et des artères très fréquentées ;
- Le secteur bénéficie de la présence d'un tronçon de la Route verte dans l'emprise de l'ancienne voie ferrée et relie le Vieux-Aylmer au centre-ville de Gatineau ;
- Des mesures d'apaisement de la circulation ont été mises en place notamment sur la rue Principale et près des écoles ;
- Trois facteurs contribuent à favoriser la marche : les infrastructures dédiées aux piétons et cyclistes, des commerces et services à distance de marche et un réseau de trottoirs continu ;
- Des aménagements sont en cours pour améliorer les traverses piétonnes et connecter les quartiers entre eux.

↓ FAIBLESSES

- Les trottoirs sont souvent mal adaptés, peu sécuritaires, étroits, et dans certains cas en mauvais état ou encombrés ;
- La présence de terrains privés de grande superficie à l'est forme un obstacle à la circulation piétonne ;
- Dans le secteur, les déplacements des personnes à mobilité réduite sont fortement contraints et peu sécuritaires ;
- La cohabitation entre les cyclistes et piétons est parfois difficile, notamment sur la Route verte et les pistes/bandes multifonctionnelles ;
- La rue Principale demeure mal adaptée pour son achalandage (personnes à mobilité réduite, familles avec enfants) ;
- Le confort des piétons est faible aussi sur les rues résidentielles (ombrage, largeur des trottoirs, cohabitation avec les voitures) ;
- Le réseau cyclable est partiellement développé et discontinu ;
- Les aménagements offrent peu de confort aux usagers du transport collectif : absence de quai d'embarquement, d'abris, de bancs, d'éclairage ou de mobilier urbain (supports à vélos, etc.) ;
- Le stationnement le long des rues résidentielles locales génère des problématiques de sécurité des piétons et cyclistes en plus d'occuper une grande superficie ;
- Aucune offre de transport collectif local pour faire la liaison entre les différents lieux du secteur (marina rue Principale centres commerciaux).

↗ OPPORTUNITÉS

- L'emprise de l'ancienne voie ferrée (Route verte) doit bénéficier de plus de protection pour conserver son rôle de lien structurant et de tracé fondateur ;
- Le corridor vert possède un potentiel de développement d'un réseau cyclable récréotouristique d'envergure ;
- Le futur transport structurant (offrira une meilleure desserte d'une partie du Vieux-Aylmer et sera l'occasion de repenser la mobilité durable sur les rues où il s'implantera ;
- La pandémie a influencé l'évolution des déplacements des résidents et nécessitera une analyse précise pour comprendre les nouvelles tendances.

↘ CONTRAINTES

- Le transport collectif ne peut s'étendre au-delà des grands axes structurants en raison de l'étroitesse des rues ou la discontinuité du réseau viaire.

FONCTIONS URBAINES

↑ FORCES

- La répartition des fonctions sur le territoire d'étude se fait selon la hiérarchie des rues du secteur ;
- La rue Principale constitue le premier pôle commercial du Vieux-Aylmer et est l'une des plus anciennes artères commerciales de la région ;
- Les commerces locaux de la rue Principale contribuent à l'économie locale et ont une influence dans le dynamisme du secteur ;
- Il existe depuis longtemps une grande diversité des activités culturelles et communautaires. Elles sont principalement concentrées sur la rue Principale et la rue Front ;
- Plusieurs écoles spécialisées renforcent la vocation culturelle du Vieux-Aylmer (École de Théâtre McNicoll, École des beaux-arts LoulArt, école de musique Sonart, etc. ;
- L'architecture de la Place des Pionniers offrira une nouvelle signature à la rue Principale ;
- Le plan directeur du parc des Cèdres prévoit un réaménagement majeur en lien avec les tendances actuelles.

↗ OPPORTUNITÉS

- La répartition des fonctions urbaines du Vieux-Aylmer permet de tendre vers le concept de Ville des 15 minutes ;
- Les fonctions urbaines vont de pair avec la forme urbaine, ce qui renvoie aux enjeux de protection du patrimoine architectural ;
- La rue Front se révèle également comme une rue commerciale secondaire à la rue Principale ;
- La synergie entre les différentes initiatives culturelles doit être améliorée pour répondre aux enjeux du secteur : patrimoine, culture et accessibilité des arts ;
- La future bibliothèque Lucy-Faris permettra de renforcer l'attractivité de la rue Principale.

↓ FAIBLESSES

- Le milieu bâti de la zone d'étude est occupé en majorité à des fins résidentielles majoritairement de type unifamilial ;
- Les documents d'urbanisme mettent de l'avant la nécessité d'implanter plus d'équipements régionaux (culturels ou éducationnels) ;
- Le zonage mixte qui existait depuis le 19e siècle (commerce au rez-de-chaussée d'une habitation) a été supprimé avec la refonte du SADR et du plan d'urbanisme ;
- Il y aurait de la place pour une plus grande diversité de commerces et services dans le secteur ;
- Le déménagement du marché public à la marina impacte le dynamisme de la rue Principale (achats et consommation spontanés) ;
- Certains équipements culturels, sportifs et communautaires du secteur (aréna, centre communautaire) doivent être mis à niveau ;
- Le calendrier des événements culturels et sportifs est riche, mais montre que la période hivernale est moins occupée ;
- Il y a un manque de plateaux sportifs à destination des établissements scolaires ;
- Les fermetures de rues pour les événements culturels et sportifs ne sont pas assez fréquentes.

↘ CONTRAINTES

- Le milieu bâti de la zone d'étude est occupé en majorité à des fins résidentielles majoritairement de type unifamilial ;
- Le patrimoine peut représenter un défi pour l'implantation de petits commerces (locaux à adapter, architecture à préserver, etc.).

7 CONCLUSION

L'objectif de cet exercice d'élaboration du diagnostic territorial participatif consistait à apprécier les préoccupations et les valeurs privilégiées par la communauté du Vieux-Aylmer afin d'alimenter les réflexions et, par conséquent, les dispositions du nouveau programme particulier d'urbanisme à venir.

L'exercice a permis de sonder plusieurs groupes communautaires et plusieurs centaines de citoyens via la marche exploratoire, la soirée portes ouvertes et la plateforme numérique. Ceci aura permis de faire ressortir un grand nombre d'éléments représentatifs de la population du Vieux-Aylmer.

La réflexion aura également permis de se questionner sur la pertinence des limites du territoire d'étude et celles qui devraient prévaloir pour l'application du programme particulier d'urbanisme. Ainsi, considérant que certains secteurs n'ont pas soulevé d'enjeux spécifiques selon les thématiques énoncées, ils pourraient être retranchés. Parmi les secteurs à retirer, nous retrouvons :

- Le secteur Arthur-Croteau ;
- Le secteur résidentiel situé entre les rues Jubilee et Parker (en conservant toutefois le côté est de la rue Parker et le côté sud de la rue du Patrimoine).

Le plan de la page suivante précise les limites des secteurs à exclure.

Enfin, bien qu'il s'agisse de la première étape de la démarche d'élaboration du PPU, il est important de mentionner que le diagnostic territorial participatif issu de cet exercice servira à orienter les étapes subséquentes, où la participation de la communauté sera de nouveau sollicitée.

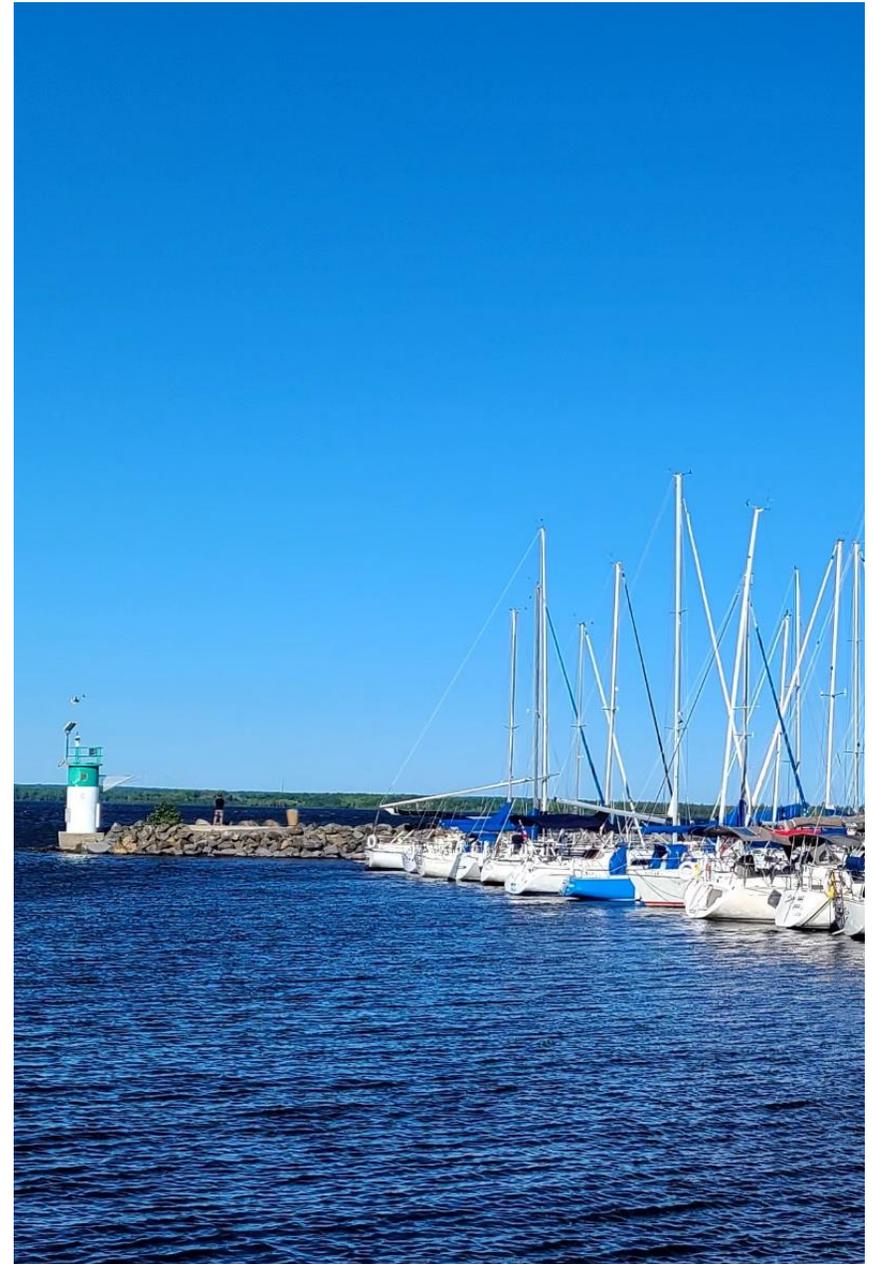
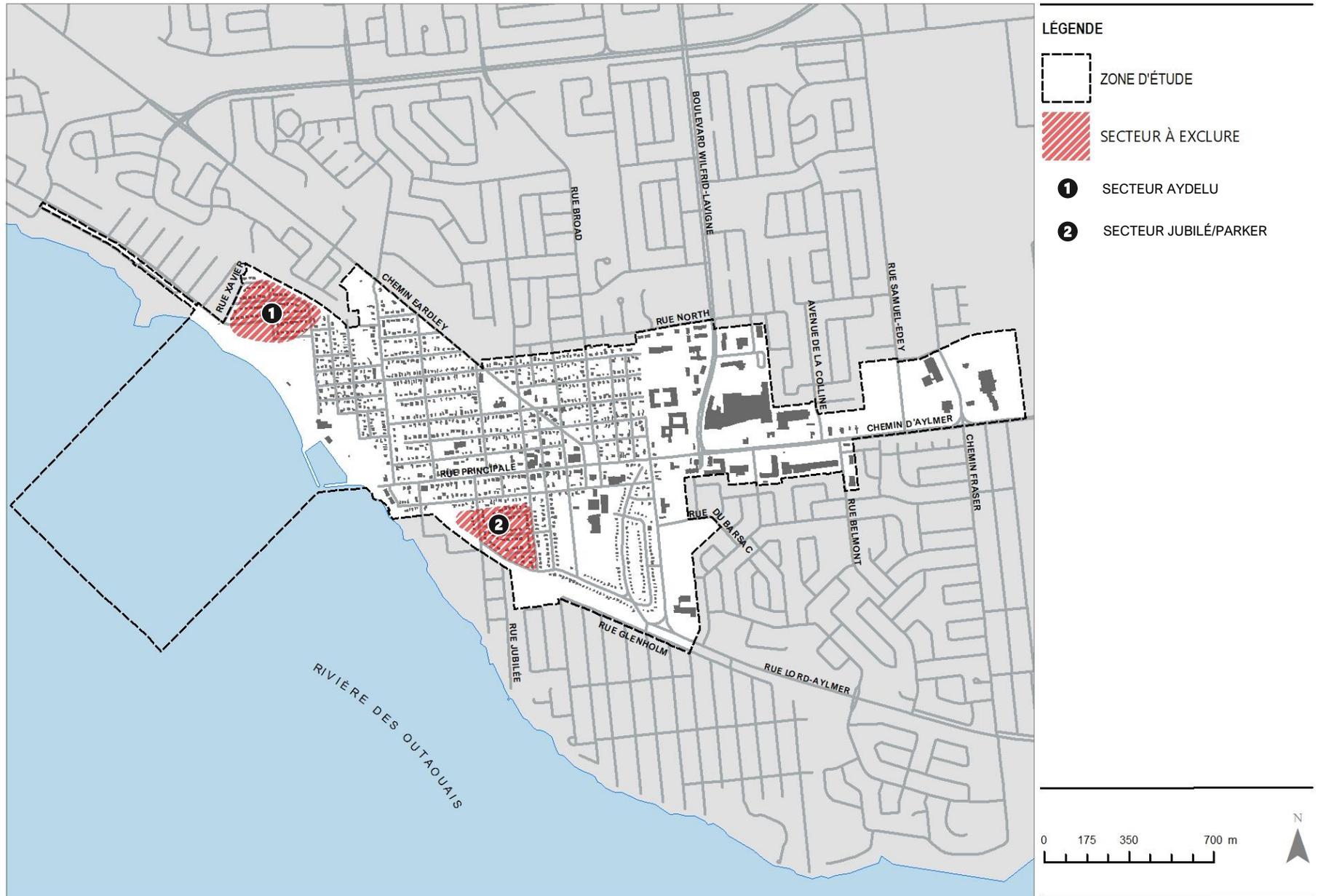


Figure 79 – Marina du Vieux-Aylmer



Plan 19 - Secteurs à exclure du programme particulier d'urbanisme

Source : Brodeur Frenette

8 RÉFÉRENCES

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Rues principales (2022). *Diagnostic Rue Principale - Aylmer*, Rapport de recherche de Rues Principales présenté à l'APICA - Association des professionnels, industriels et commerçants d'Aylmer.

MOBIO (2022). *Plan de déplacement scolaire école primaire des Trois-Portages et école secondaire Grande-Rivière*, Présenté à l'école primaire des Trois-Portages, à l'école secondaire Grande-Rivière et à la Ville de Gatineau.

ÉcoGénie (2021). *Caractérisation des berges municipales, Ville de Gatineau*, Rapport de caractérisation des berges et portrait de l'accessibilité aux rives municipales.

Groupe BC2 (2021). *Plan directeur des infrastructures récréatives, sportives et communautaires.*

Groupe WSP (2021). *Étude complémentaire pour la réalisation d'un système de transport collectif structurant dans l'ouest de la Ville de Gatineau.*

Ville de Gatineau (2021). *Plan stratégique municipal 2021-2026 de la Ville de Gatineau.*

Ville de Gatineau (2021). *Règlement de zonage numéro 532-2005 de la Ville de Gatineau.*

Ville de Gatineau (2021). *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 de la Ville de Gatineau.*

Ville de Gatineau (2021). *Plan directeur d'aménagement et de design du parc des Cèdres.*

Ville de Gatineau (2020). *Règlement sur le plan d'urbanisme 530-2020 de la Ville de Gatineau.*

Ville de Gatineau (2018). *Plan directeur du réseau cyclable de la Ville de Gatineau.*

Ville de Gatineau (2016). *Règlement sur schéma d'aménagement et de développement révisé 2005-2016 de la Ville de Gatineau.*

Ministère de la culture, communications et Condition féminine (MCCF) (2011). *Inventaire et caractérisation du patrimoine bâti de la région de l'Outaouais Rapport synthèse régional.*

Bergeron Gagnon inc. (2008). *Gatineau - Inventaire et classement du patrimoine bâti*, Rapport synthèse – Phase 1.

Ville de Gatineau (1997). *Règlement sur le site du patrimoine de la Municipalité d'Aylmer – numéro 2100-97.*

Ville de Gatineau (1997). *Règlement citant des bâtiments ayant un caractère patrimonial (monuments historiques selon la Loi sur les biens culturels) sur le territoire de la Municipalité d'Aylmer – numéro 2110-97.*

RÉFÉRENCES DES ILLUSTRATIONS

Figure 1	Brodeur Frenette	Figure 42	Journal Le Droit
Figure 2	Brodeur Frenette	Figure 43	Journal Le Droit
Figure 3	Nicolas Thomas	Figure 44	Google Earth
Figure 4	Passerelles	Figure 45	Vue satelite: Google earth, Plan : Brodeur Frenette
Figure 5	Brodeur Frenette	Figure 46	Vue satelite: Google earth, Plan : Brodeur Frenette
Figure 14	Ethnotech et Ville de Gatineau	Figure 47	Brodeur Frenette
Figure 15	Ethnotech et Ville de Gatineau	Figure 48	Google Earth
Figure 16	Ethnotech et Ville de Gatineau	Figure 49	Google Earth
Figure 17	Underwriter's Survey Bureau et Aylmer, Que. Underwriter's Survey Bureau	Figure 50	Google Earth
Figure 18	Ethnotech et Ville d'Aylmer	Figure 51	Google Earth
Figure 19	Goad, Chas. E.	Figure 52	Google Earth
Figure 20	Ville de Gatineau	Figure 53	Google Images
Figure 21	Marshall Maruska Aerial Images	Figure 54	Google Earth
Figure 22	Passerelles	Figure 55	Google Earth
Figure 23	Brodeur Frenette	Figure 56	Google Earth
Figure 24	Brodeur Frenette	Figure 57	Google Earth
Figure 25	Passerelles	Figure 58	Brodeur Frenette
Figure 26	Google Earth	Figure 59	Google Earth
Figure 27	Passerelles	Figure 60	Google Earth
Figure 28	Google Earth	Figure 61	Brodeur Frenette
Figure 29	Google Earth	Figure 62	Google Earth
Figure 30	Google Earth	Figure 63	Brodeur Frenette
Figure 31	Google Earth	Figure 64	Brodeur Frenette
Figure 35	Brodeur Frenette	Figure 65	Brodeur Frenette
Figure 36	Google Earth	Figure 66	Brodeur Frenette
Figure 37	Google Earth	Figure 67	Brodeur Frenette
Figure 38	Brodeur Frenette	Figure 68	Brodeur Frenette
Figure 39	Vue satelite: Google earth, Plan : Brodeur Frenette	Figure 69	Brodeur Frenette
Figure 40	Vue satelite: Google earth, Plan : Brodeur Frenette	Figure 42	Journal Le Droit
Figure 41	Vue satelite: Google earth, Plan : Brodeur Frenette	Figure 43	Journal Le Droit

Figure 44	Google Earth	Figure 74	Brodeur Frenette
Figure 45	Vue satellite: Google earth, Plan : Brodeur Frenette	Figure 75	Ville de Gatineau
Figure 46	Vue satellite: Google earth, Plan : Brodeur Frenette	Figure 76	École Montessori de l'Outaouais
Figure 47	Brodeur Frenette	Figure 77	Lapalme Rheault Architectes et Associés
Figure 48	Google Earth	Figure 78	Brodeur Frenette
Figure 49	Google Earth	Figure 79	Jodoin Lamarre Pratte architectes
Figure 50	Google Earth	Figure 80	Ville de Gatineau
Figure 51	Google Earth	Figure 81	Brodeur Frenette
Figure 52	Google Earth	<i>Figure 6 à 13 et 32 à 34 : voir illustration</i>	
Figure 53	Google Images		
Figure 54	Google Earth		
Figure 55	Google Earth		
Figure 56	Google Earth		
Figure 57	Google Earth		
Figure 58	Brodeur Frenette		
Figure 59	Google Earth		
Figure 60	Google Earth		
Figure 61	Brodeur Frenette		
Figure 62	Google Earth		
Figure 63	Brodeur Frenette		
Figure 64	Brodeur Frenette		
Figure 65	Brodeur Frenette		
Figure 66	Brodeur Frenette		
Figure 67	Brodeur Frenette		
Figure 68	Brodeur Frenette		
Figure 69	Brodeur Frenette		
Figure 70	Rue Principale d'Aylmer		
Figure 71	Brodeur Frenette		
Figure 72	Brodeur Frenette		
Figure 73	Lapalme Rheault Architectes et Associés		

9 ANNEXES

9.1 PLAN DES AIRES DE DIFUSIONS DU VIEUX-AYLMER

9.2 RAPPORT SUR LE PROCESSUS DE CONSULTATION PARTICIPATIF

 **Adresse**

1255 boulevard Robert-Bourassa,
bureau 1204

Montréal (Québec), H3B 3W9

 **Téléphone**

(438) 383-2265
Info@brodeurfrenette.ca

 **Web**

brodeurfrenette.ca
[linkedin/brodeurfrenette](https://www.linkedin.com/company/brodeurfrenette)