



RVISION DU PLAN ET DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

RENCONTRE D'AMORCE AVEC LES GROUPES D'INTÉRÊT

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

24 MARS 2004

COMPTE RENDU



Daniel Arbour & Associés

31 MAI 2004

1. LE CONTEXTE DE PLANIFICATION

Suite au regroupement, au 1^{er} janvier 2002, la Ville de Gatineau a entrepris une démarche de réflexion et de consultation auprès des citoyens et de ses partenaires des milieux d'affaires, institutionnels et communautaires afin d'élaborer un plan stratégique. En septembre 2003, le Conseil municipal adoptait ce plan devant guider le développement de la Ville au cours des prochaines années.

Afin de traduire la vision et les nouvelles directions stratégiques de la Ville en grandes orientations d'aménagement et en dispositions réglementaires, celle-ci a aussi entrepris en décembre 2003 la réalisation d'un plan et d'une réglementation d'urbanisme pour l'ensemble du territoire de la nouvelle ville.

La Ville de Gatineau a mandaté le *Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc et Daniel Arbour et associés*, urbanistes-conseils, pour l'assister dans l'élaboration de son plan et de ses règlements d'urbanisme.

La révision du plan et des règlements comprend les 5 grandes étapes suivantes :

- Étape 1 : La revue de l'ensemble des études de planification.
- Étape 2 : L'analyse du territoire et l'identification des grands enjeux de planification.
- Étape 3 : La formulation des grandes orientations et la réalisation du concept d'organisation spatiale et du plan d'affectation des sols.
- Étape 4 : L'identification et le traitement des secteurs particuliers d'intervention ainsi que la définition des politiques, programmes et projets.
- Étape 5 : La rédaction finale du plan d'urbanisme et des règlements.
- Étape 6 : Le processus d'adoption du plan d'urbanisme et des règlements.

Les présentes rencontres d'amorce avec les groupes d'intérêt s'inscrivent à l'intérieur de l'étape 2.

2. LES RENCONTRES D'AMORCE AVEC LES GROUPES D'INTÉRÊT

Dans le cadre de la révision du plan et des règlements d'urbanisme, cinq rencontres d'amorce ont été tenues afin de connaître les attentes et les perceptions des intervenants du milieu. Ceux-ci sont conviés à une des rencontres portant sur :

- les milieux de vie (1 rencontres);
- **le développement économique (1 rencontre);**
- l'environnement et les transports (1 rencontre);
- le développement immobilier (1 rencontre);
- les débits de boisson (1 rencontre).

Le présent document constitue le compte rendu de la rencontre relative au développement économique.

Les tableaux des pages suivantes présentent d'abord une synthèse des pistes d'action relatives au développement économique qui ont été identifiées lors des différents exercices de consultation tenus dans le cadre de l'élaboration du Plan stratégique 2003-2007.

La deuxième section identifie les orientations et stratégies d'aménagement contenues dans les documents de planification suivants :

- le Plan stratégique 2003-2007;
- le Schéma d'aménagement révisé;
- les Plans d'urbanisme révisés des anciennes villes composant la nouvelle Ville de Gatineau;
- le Plan d'action 2003-2008 de la Corporation de développement économique;
- la Stratégie d'organisation et de développement des espaces économiques de Gatineau;
- l'Évaluation du potentiel du territoire agricole de la ville de Gatineau.

Enfin, les sections 3 et 4 font état des commentaires et pistes d'actions à privilégier, soulevés lors de l'atelier de discussion.

Les pistes d'action, les orientations et les stratégies d'aménagement avaient été regroupées en 6 enjeux de discussion :

- la rationalisation, la hiérarchisation et le positionnement des pôles d'activités économiques;
- la revitalisation du centre-ville;
- le développement des secteurs d'emplois traditionnels;
- l'émergence de nouveaux secteurs pour une diversification des bases économiques;
- le développement des infrastructures et activités touristiques;
- le développement de l'agriculture.

2.1 Le processus de discussion

Les rencontres d'amorce ont pris la forme d'un atelier, qui s'est déroulé en trois étapes. L'atelier présente d'abord les pistes d'actions identifiées dans le cadre de démarches de planification précédentes. Les pistes d'actions avaient été regroupées par enjeu en fonction des thèmes abordés. L'exercice consistait à valider ces enjeux et ces pistes d'action identifiées précédemment.

Dans un second temps, le document présentait les orientations et les stratégies d'aménagement contenues dans les documents de planifications antérieurs, en lien avec le thème présenté. Finalement, les participants étaient invités à formuler des commentaires et à identifier d'autres actions relatives à l'aménagement du territoire.

2.2 Le suivi

L'exercice a permis d'apprécier les différents points de vue apportés par les participants et d'identifier les points de consensus autant que les points de divergence. Des avenues de développement et d'aménagement pourront ainsi être dégagées et intégrées dans le processus de révision du plan et des règlements d'urbanisme.

3. ATELIER DE DISCUSSIONS

Enjeu 1 : La rationalisation, la hiérarchisation et le positionnement des pôles d'activités économiques

1.1 Pistes d'action identifiées lors des consultations du Plan stratégique:

- n/a

1.2 Orientations et stratégies d'aménagement contenues dans les documents de planification:

- Rationaliser la vocation des pôles d'activités pour une contribution optimale au développement économique et pour le développement d'une structure urbaine plus cohérente.
- Définir une vocation particulière aux différents pôles d'activités en misant sur leur plus grand potentiel : industriel, récréotouristique, ou commercial et d'affaires.
- Favoriser une implantation commerciale en soutien à la fonction récréotouristique autour du concept de la marina pour le pôle du centre-ville d'Aylmer.
- Soutenir la vocation de parc technologique pour le technoparc dans le but d'accélérer le développement d'une grappe technologique forte à Gatineau.
- Favoriser la complémentarité des installations commerciales à influence régionale pour le pôle commercial de services du Plateau.
- Prioriser la vocation touristique du pôle du Lac Leamy et assujettir la fonction commerciale aux nécessités du développement des activités touristiques.
- Consolider la multifonctionnalité du pôle du centre-ville de l'île de Hull en favorisant le développement d'édifices à bureaux, la densification de la vocation résidentielle et la vocation culturelle.
- Privilégier la vocation récréotouristique à la vocation commerciale pour le pôle du parc de la Baie.
- Promouvoir le développement d'édifices à bureaux et créer des thématiques commerciales pour les artères du centre de district de Gatineau.
- Concentrer les efforts sur le développement des secteurs entourant l'aéronautique et le transport pour le pôle industriel aéroportuaire de Gatineau.
- Protéger le noyau villageois de Buckingham et favoriser son développement comme pourvoyeurs de services commerciaux et touristiques pour la population de l'arrière-pays.

Enjeu 1 : La rationalisation, la hiérarchisation et le positionnement des pôles d'activités économiques

1.3 Commentaire identifié lors de la rencontre d'amorce:

- On observe une certaine évolution des activités du parc industriel Richelieu vers le commerce de gros et les services. Dans la perspective d'un changement de vocation de ce secteur, les terrains voués à l'implantation d'industries légères commenceront à manquer à Gatineau.

1.4 Autres pistes d'action identifiées lors de la rencontre d'amorce :

- Planifier l'aménagement de concentration de commerces et services d'appoint dans les parcs d'affaires, particulièrement dans les secteurs voués aux entreprises de haute-technologie.
- Planifier des zones industrielles propices à la relocalisation et à l'implantation d'industries légères.

Enjeu 2 : La revitalisation du centre-ville**2.1 Pistes d'action identifiées lors des consultations du Plan stratégique:**

- Consolider le centre-ville en privilégiant la construction de résidences de qualité et la présence d'un mix commercial complet.
- Réaménager le centre-ville en intégrant des allées piétonnières et en aménageant un point de rassemblement et de divertissement.

2.2 Orientations et stratégies d'aménagement contenues dans les documents de planification:

- Participer à la création d'un véritable centre d'affaires.
- Étendre le périmètre du centre-ville au secteur St-Joseph et à l'ensemble de l'île de Hull.
- Harmoniser les objectifs de développement du centre-ville à ceux du centre-ville d'Ottawa pour accentuer la perception d'une extension économique de ce centre.
- Protéger le caractère architectural du noyau villageois du Vieux Hull en limitant le développement intra-muros des édifices à bureaux.
- Favoriser le développement de la vocation culturelle (particulièrement au niveau des musées).
- Favoriser le développement et la densification de la vocation résidentielle au sein du centre-ville.

2.3 Commentaires identifiés lors de la rencontre d'amorce:

- La présence de l'Université du Québec en Outaouais est actuellement trop discrète dans le paysage urbain de la ville de Gatineau, plus particulièrement au sein du centre-ville. L'université recèle une clientèle étudiante importante attirante pour l'activité commerciale (entre 2 500 et 3 100 étudiants à temps plein), et constitue un moteur au développement économique de la région par son environnement propice à la recherche. Dans cette perspective, la synergie entre le pôle de l'Université du Québec en Outaouais et le centre-ville doit être accentuée.
- Le choix d'un nouveau site pour le Musée de la Technologie n'est toujours pas arrêté. Il s'agit d'un projet de 100M \$ en investissements qui nécessite des infrastructures bien particulières (télécommunication, voie ferrée, etc.), donnant toutefois peu de flexibilité au choix du site.
- La densification de la vocation résidentielle apparaît comme la voie à prendre au centre-ville de l'île de Hull, mais dans la mesure où des services d'appoint pourront être disponibles pour les résidents. La présence de services pourrait également être profitable pour la clientèle touristique.
- L'exploitation des papetières situées au centre-ville est envisagée pour encore 20 ans. Ces industries génèrent près de 50M \$ chacune en retombées économiques (salaires, profit des fournisseurs, taxes foncières) et des coûts de l'ordre de 100 à 175M \$ sont estimés pour la relocalisation de ce type d'industrie. Dans ce contexte, des efforts devront être déployés pour chercher à concilier les intentions de la Ville avec le développement des entreprises qui sont toujours présentes.

Enjeu 2 : La revitalisation du centre-ville

2.4 Autres pistes d'action identifiées lors de la rencontre d'amorce :

- Mettre en valeur le caractère de ville universitaire de la ville de Gatineau par une meilleure intégration de l'UQO au centre-ville :
 1. signalisation adéquate (panneaux et fanions);
 2. requalification des parcours d'accès à l'université à partir du centre-ville;
 3. aménagement d'un pôle de services et de lieux de rencontre pour la clientèle étudiante, à proximité des établissements universitaires (création d'un quartier sur St-Joseph).
 4. intégration du campus au réseau Rapibus.
- Planifier l'aménagement de concentration de commerces de quartier au sein des opérations de redéveloppement à des fins résidentielles.
- Considérer la présence d'activités industrielles en opération dans les projets de mise en valeur et de redéveloppement du centre-ville de l'île de Hull.

Enjeu 3 : Le développement des secteurs d'emplois traditionnels**3.1 Piste d'action identifiée lors des consultations du Plan stratégique:**

- Centraliser les services éducationnels tels que l'Université du Québec en Outaouais et les établissements de formation professionnelle, afin d'en améliorer l'accessibilité.

3.2 Orientations et stratégies d'aménagement contenues dans les documents de planification:

- Évaluer et compléter l'offre commerciale régionale.
- Favoriser l'implantation de projets fédéraux structurants (tels que des centres de recherche).
- Prospector des projets et des entreprises de deuxième et troisième transformation.
- Rapatrier dans la région la formation liée aux métiers de la construction.
- Favoriser le développement et l'amélioration du réseau routier pour promouvoir la construction et encourager la venue d'entreprises de distribution sur le territoire.

3.3 Commentaires identifiés lors de la rencontre d'amorce:

- n/a

3.4 Autres pistes d'action identifiées lors de la rencontre d'amorce :

- n/a

Enjeu 4 : L'émergence de nouveaux secteurs d'activités pour une diversification des bases économiques**4.1 Pistes d'action identifiées lors des consultations du Plan stratégique:**

- n/a

4.2 Orientations et stratégies d'aménagement contenues dans les documents de planification:

- Miser sur les établissements d'enseignement présents pour favoriser le repositionnement et l'émergence de nouveaux secteurs d'activités
- Développer le secteur des nouvelles technologies de l'information et des télécommunications par une augmentation du parc immobilier apte à accueillir ce type d'entreprises et par la mise en place d'un campus technologique.
- Encourager le secteur de la bioagriculture sur les terres agricoles du territoire et les économies qui s'y rattachent, en partenariat avec d'autres organismes et territoires ruraux de l'Outaouais.
- Développer le secteur de la biotechnologie et de l'environnement en misant sur la présence de certaines entreprises de biotechnologie sur le territoire.
- Miser sur la présence de l'aéroport de Gatineau pour favoriser le développement de l'industrie aéronautique.

4.3 Commentaires identifiés lors de la rencontre d'amorce:

- Un nouveau projet s'apprête à voir le jour sur le site de l'UQO : un centre de recherche en technologie langagière sera mis en chantier sous peu. Il s'agit d'un investissement de près de 15 millions de dollars en construction, et de 10 millions sur 5 ans en opérations. Ce projet, qui se veut unique en Amérique du Nord, compte également loger sur place des employés du Bureau de la traduction du Canada (150 personnes) et servir d'incubateur pour de nouvelles entreprises liées aux technologies langagières.
- Un second projet de centre de recherches sur les poids et mesures est également en discussion. Ce projet consiste en un édifice spécialisé avec nombre de laboratoires aux conditions climatiques particulières. Un site est prévu pour ce centre sur le campus de l'UQO.
- Plus de projets profitables pour le développement économique d'une région, sont issus d'une université que d'une entreprise telle Bell Northern Research.
- L'Outaouais a la capacité de développer un pôle technologique intéressant au cours des 5 à 10 prochaines années. L'industrie faisant en sorte que les entreprises de haute-technologie se regroupent, le technoparc peut amener ce type de concentration. Cependant, on note actuellement un manque de locaux de 10 000 à 15 000 pieds carrés pour des entreprises qui désirent se relocaliser à court terme. Il aurait lieu de sensibiliser les promoteurs immobiliers à cette réalité et de permettre également plus de flexibilité en matière d'usage permis dans cette zone (en permettant notamment les services professionnels) dans le but de minimiser les risques. Vu la précarité des entreprises de haute-technologie, un promoteur immobilier ne prendra pas le risque d'investir et de ne pas pouvoir louer à un autre usage.

Enjeu 4 : L'émergence de nouveaux secteurs d'activités pour une diversification des bases économiques**4.4 Autres pistes d'action identifiées lors de la rencontre d'amorce :**

- Revoir le zonage des terrains de l'UQO pour permettre l'implantation de mini-entreprises dans les locaux de l'université et favoriser l'essaimage de grappes technologiques à partir des projets de recherche universitaire.
- Agrandir le périmètre du technoparc en empiétant sur le territoire de la municipalité de Chelsea, afin de permettre plus de flexibilité quant à la taille des entreprises.
- Sensibiliser les développeurs aux besoins des entreprises pour des locaux de superficie variant entre 10 000 et 15 000 pieds carrés.
- Ajouter les services professionnels dans la liste des usages permis dans la zone du technoparc.

Enjeu 5 : Le développement d'infrastructures et d'activités touristiques

5.1 Pistes d'action identifiées lors des consultations du Plan stratégique:

- n/a

5.2 Orientations et stratégies d'aménagement contenues dans les documents de planification:

- Consolider les zones touristiques existantes autour du centre-ville.
- Favoriser la mise en valeur des berges et du corridor nautique.
- Fournir aux plaisanciers des accès fonctionnels à la rive, en fonction des points d'intérêts et des services disponibles.
- Explorer la mise en place de nouveaux produits touristiques liés aux activités nautiques afin d'attirer une clientèle diversifiée.
- Développer de nouvelles attractions touristiques sur le territoire de la ville de Gatineau.
- Bonifier le réseau de sentiers récréatifs et l'offre de parcours de golf pour faire de Gatineau une destination golf, vélo ou de ski de fond.
- Mettre en valeur le patrimoine bâti historique, particulièrement celui qui présente un intérêt touristique et récréatif.
- Développer des projets économiques et touristiques basés sur l'identité culturelle distinctive de Gatineau.

5.3 Commentaires identifiés lors de la rencontre d'amorce:

- La grande majorité de la clientèle touristique séjourne du côté de la ville d'Ottawa. Des secteurs comme le Marché By sont très en demande auprès des touristes.
- La concentration d'attraits touristiques sur l'île de Hull soulève la problématique des transports au centre-ville. Les espaces de stationnement pour autobus nolisés sont déjà insuffisants au Musée des Civilisations. Une attention particulière devrait être portée à l'aménagement de nouvelles aires de stationnement ou à l'élaboration de solutions alternatives.
- L'aménagement d'un parc floral en bordure de Maloney, à la hauteur du parc du Lac Beauchamp, apparaît trop éloigné de la concentration des attractions touristiques pour une réelle contribution à l'attrait de la ville.

5.4 Autres pistes d'action identifiées lors de la rencontre d'amorce :

- Favoriser le développement de centres d'intérêt touristique dans le centre-ville de l'île de Hull, voire dans le prolongement du centre-ville d'Ottawa de manière à tirer davantage profit de la clientèle touristique de la capitale nationale.
- Mettre en place un concept de «park'n'ride» sur le territoire municipal, c'est-à-dire l'aménagement d'un stationnement commun, jumelé à un service de navettes vers les attractions touristiques gatinoises.
- Étudier des localisations plus centrales pour l'aménagement du parc floral, en vue d'une plus grande synergie de cet équipement avec les attractions existantes.

Enjeu 6 : Le développement de l'agriculture**6.1 Pistes d'action identifiées lors des consultations du Plan stratégique:**

- Favoriser l'agrotourisme et la vente directe à la ferme, en précisant la notion d'agrotourisme à développer sur le territoire
- Définir un secteur propice à l'agriculture biologique, en partenariat avec la MRC des Collines-de-l'Outaouais.

6.2 Orientations et stratégies d'aménagement contenues dans les documents de planification:

- Concevoir et réaliser un répertoire des espaces non utilisés et disponibles pour la pratique de l'agriculture.
- Évaluer l'opportunité et adopter le cas échéant, des mesures de contrôle permanentes visant la protection du caractère « biologique » du territoire.
- Poursuivre des programmes innovateurs en matière d'agriculture, en partenariat avec d'autres organismes.
- Évaluer l'opportunité de promouvoir l'agriculture et le territoire agricole par le biais d'un affichage uniformisé à l'échelle de la municipalité.
- Identifier des lieux stratégiques pour la mise en marché directe des produits du terroir et permettre le développement de créneaux .
- Proposer et réaliser une stratégie visant la promotion de l'agrotourisme, de concert avec l'association touristique régionale.
- Protéger et soutenir le paysage agricole, paysage peu commun dans une ville et essentiel à la notion d'agrotourisme.

6.3 Commentaire identifié lors de la rencontre d'amorce:

- Le potentiel agro-alimentaire de la zone agricole de Gatineau est nettement sous-développé. La culture en serres apparaît comme une occasion d'affaires à explorer. La région bénéficiant de plus d'heures d'ensoleillement, l'exploitation de serres pourrait s'avérer moins coûteuse à Gatineau et conséquemment, plus concurrentielle qu'ailleurs au Québec.

6.4 Autre piste d'action identifiée lors de la rencontre d'amorce :

- Évaluer l'opportunité et la compétitivité de la région de l'Outaouais en matière de culture en serres.

ANNEXE 1

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

Les documents suivants ont été consultés :

- Ville de Gatineau, Mise à jour du schéma d'aménagement, février 2004.
- Roche-Deluc, Mise à jour du plan intégré des réseaux routier et de transport en commun – Rapport synthèse –Final, décembre 2003.
- Demarcom-APUR-CAI, Stratégie d'organisation et de développement des espaces économiques de la ville de Gatineau- Version finale, novembre 2003.
- Ville de Gatineau, *Plan stratégique 2003-2007*, septembre 2003.
- Roche-Deluc, Delcan, L'Atino, Plan de développement intégré de la rivière des Outaouais – Rapport final, septembre 2003.
- Fahey et Associés et Denis Y.Charlebois, Évaluation du potentiel du territoire agricole –Ville de Gatineau, juillet 2003.
- Ville de Gatineau, Compilation des discussions tenues lors du Forum sur l'Avenir de Gatineau, document de référence, avril 2003.
- Ville de Gatineau, Compilation des pistes d'action identifiées lors des activités de participation et de consultation précédant le Forum sur l'Avenir, document de référence, mars 2003.
- Claude Sirois, section de la planification stratégique de la Ville de Gatineau, *Sommaire des mémoires déposés à la Commission des choix stratégiques*, février 2003.
- Corporation de développement économique – Ville de Gatineau, *Construire l'économie de Gatineau – Plan d'action 2003–2008*, 2003.
- Ville de Gatineau, Mémoires déposés à la Commission des choix stratégiques, décembre 2002.
- Ville de Buckingham, *Plan d'urbanisme*, octobre 2000.
- Communauté urbaine de l'Outaouais, *Schéma d'aménagement*, janvier 2000.
- Ville de Gatineau, *Plan d'urbanisme*, août 1999.
- Ville d'Aylmer, *Plan d'urbanisme*, septembre 1998.
- Ville de Masson-Angers, *Plan d'urbanisme*, janvier 1992.
- Ville de Hull, *Plan d'urbanisme*, novembre 1990.

ANNEXE 2

LISTE DES PARTICIPANTS

LISTE DES PARTICIPANTS

Les personnes suivantes ont participé à la rencontre d'amorce :

- DORVAL, Pierre – Université du Québec en Outaouais;
- LAROCQUE, Guy – Musée canadien des civilisations;
- LÉGER BOURGOIN, Patrice – Domtar;
- NORMAND, Antoine – Cactus commerce.

ANNEXE 3

LISTE DES PERSONNES INVITÉES

LISTE DES PERSONNES INVITÉES

Les personnes suivantes ont reçu une invitation à participer à la rencontre d'amorce :

- BOURASSA, Robert C. - Café Henry Burger;
- CLÉMENT, Diane - Table agro-alimentaire de l'Outaouais;
- HURLEY, Gary – Les promenades de l'Outaouais;
- COTTON, Jean-Michel - C. & R. Développement inc.;
- EDDE, Jean - Pâte d'amande Edde inc.;
- GUINDON, Dominique - Les Galeries de Hull;
- LACHAPELLE, Roger - Lachapelle Pontiac Buick Itée;
- LATOUR, Michel - Les Galeries de Buckingham;
- LEBLANC, Guy - Les Galeries d'Aylmer;
- LÉGER BOURGOIN, Patrice – Domtar;
- LYRETTE, Jacques - Centre national de recherche et Groupe ADGA;
- NORMAND, Antoine – Cactus commerce;
- PARENT, Michel - Fonds régional de Solidarité FTQ Outaouais;
- PICARD, Dominique - C. & R. Développement inc.;
- RABINOVITCH, Victor - Musée canadien des civilisations;
- WHYTE, Francis – Université du Québec en Outaouais.