

# DIAGNOSTIC

RUE PRINCIPALE - AYLNER

## RUES PRINCIPALES

Présenté à l'APICA - Association des  
professionnels, industriels et commerçants  
d'Aylmer

Janvier 2022

**APICA**  
LE POUVOIR D'UNE COMMUNAUTÉ D'AFFAIRES

 **RUES  
PRINCIPALES**  
identité + proximité + prospérité



# TABLE DES MATIÈRES



## **04** Approche Rues principales

## **06** Mandat

## **07** Portrait de la rue Principale

Rôle et positionnement régional

Vitalité commerciale

Vitalité socioculturelle

Identité et ambiance

Mobilité

Équité

Gouvernance

Communication et marketing

## **47** Principaux enjeux

# L'APPROCHE DE RUES PRINCIPALES

Rues principales est une organisation d'intérêt public qui œuvre au dynamisme des cœurs des collectivités. Notre objectif est de renforcer et de créer des centralités qui sont autant des pôles civiques et d'affaires uniques que des milieux de vie rassembleurs, prospères et attractifs.

## LES PILIERS D'UN CŒUR DE COLLECTIVITÉ DYNAMIQUE

Rues principales se distingue par son approche globale combinant des compétences en organisation et mobilisation du milieu, en aménagement, en développement économique et en marketing du territoire.

La considération de ces quatre piliers permet à la communauté de créer une vision de développement cohérente et de prioriser la mise en œuvre d'actions qui auront de l'impact pour créer des lieux où la communauté habite, travaille, joue, consomme et se rassemble.



## UN PROJET COLLECTIF

La dynamisation d'un cœur villageois est l'affaire de tous. Nous pensons qu'il est primordial d'amorcer un mouvement au sein de la communauté en s'appuyant sur la mobilisation des organismes et des forces vives du milieu afin de créer ensemble un cœur villageois qui sera une vitrine de l'identité locale et qui répondre aux besoins quotidiens de tous et toutes.

## Pour Rues Principales, un cœur de collectivité dynamique, c'est :

Une volonté politique et l'engagement de la communauté.

Un secteur où la communauté vit, travaille, joue et se rencontre.

Une destination, tant pour les visiteurs que les résidents.

Un pôle bien défini dans les documents de planification.

Un lieu qui met en valeur sa personnalité paysagère, patrimoniale, architecturale et sociale, autant dans le domaine public que privé.

Une offre commerciale concentrée, équilibrée et qui satisfait ses différentes clientèles.

Un réseau d'espaces publics sécuritaires, confortables et amusants.

Un carrefour de vitalité socioculturelle et d'événements rassembleurs.

Un pôle au sein des différents réseaux de mobilité.

Un espace accessible, agréable et sécuritaire à marcher et à pédaler.

Un lieu où il fait bon vivre, peu importe son revenu, son âge, son sexe, son identité de genre, son origine ethnique, sa culture et ses croyances.

Un lieu qui rayonne par une stratégie de communication soutenue, efficace et positive qui se déploie sur plusieurs plateformes.

Un effort concerté, un projet en continu auquel sont consacrées les ressources humaines et financières nécessaires.

# MANDAT

L'Association des professionnels, industriels et commerçants du secteur Aylmer (APICA) veille sur la vitalité du secteur depuis plus de 40 ans. Soucieuse de maximiser l'impact de ses activités, l'APICA a mandaté Rues principales pour mener une réflexion stratégique concernant le développement de la rue Principale et les actions à mettre en oeuvre pour la dynamiser.

Ce document présente la première étape du processus de dynamisation : le diagnostic de la vitalité de la rue Principale. S'en suivra la réalisation d'un scénario de dynamisation qui permettra de développer une vision et de prioriser des chantiers à mettre en oeuvre.

Le résultat de ses réflexions permettra à l'APICA de se positionner par rapport à la démarche d'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme lancée par la Ville de Gatineau pour le Vieux-Aylmer.

## OBJECTIF À TERME

*Élaborer un plan d'action pour dynamiser la rue Principale*

**254**

répondants au sondage des résidents et résidentes

**8**

entrevues

**1**

atelier



Rencontre de démarrage



Collecte de données



Sondages



Entrevues



Atelier image et identité



Diagnostic



Définition des enjeux



## PORTRAIT DE LA RUE PRINCIPALE

Cette section vise à évaluer les forces et les faiblesses ainsi que les opportunités et les contraintes de la rue Principale du Vieux-Aylmer dans le but de réaliser un diagnostic global.

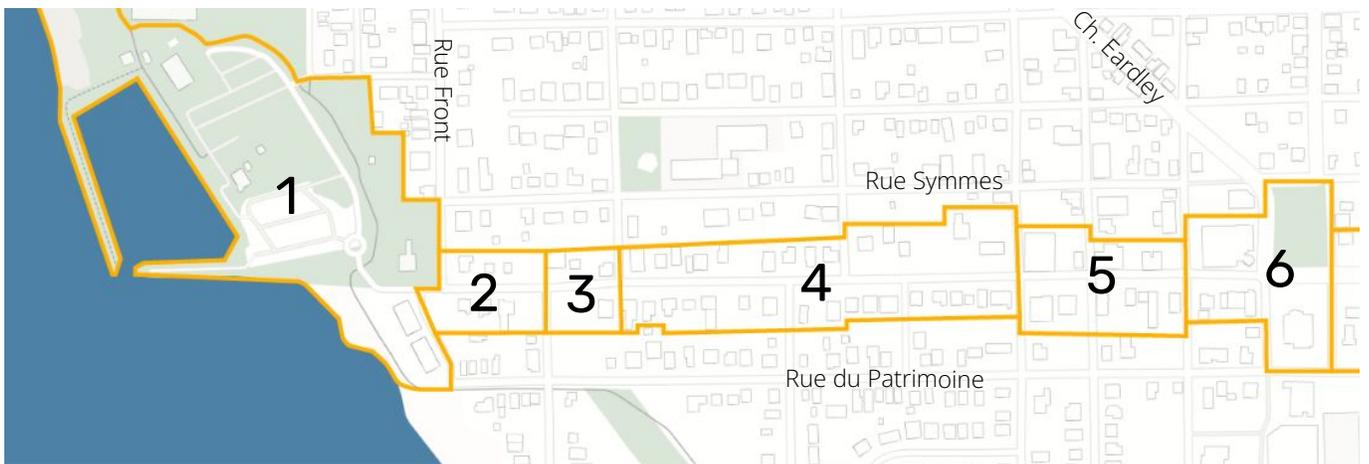
L'analyse sera basée sur des données quantitatives et qualitatives relatives à huit sphères d'analyse :

- Rôle et positionnement régional
- Vitalité commerciale
- Vitalité socioculturelle
- Ambiance
- Mobilité
- Équité
- Gouvernance

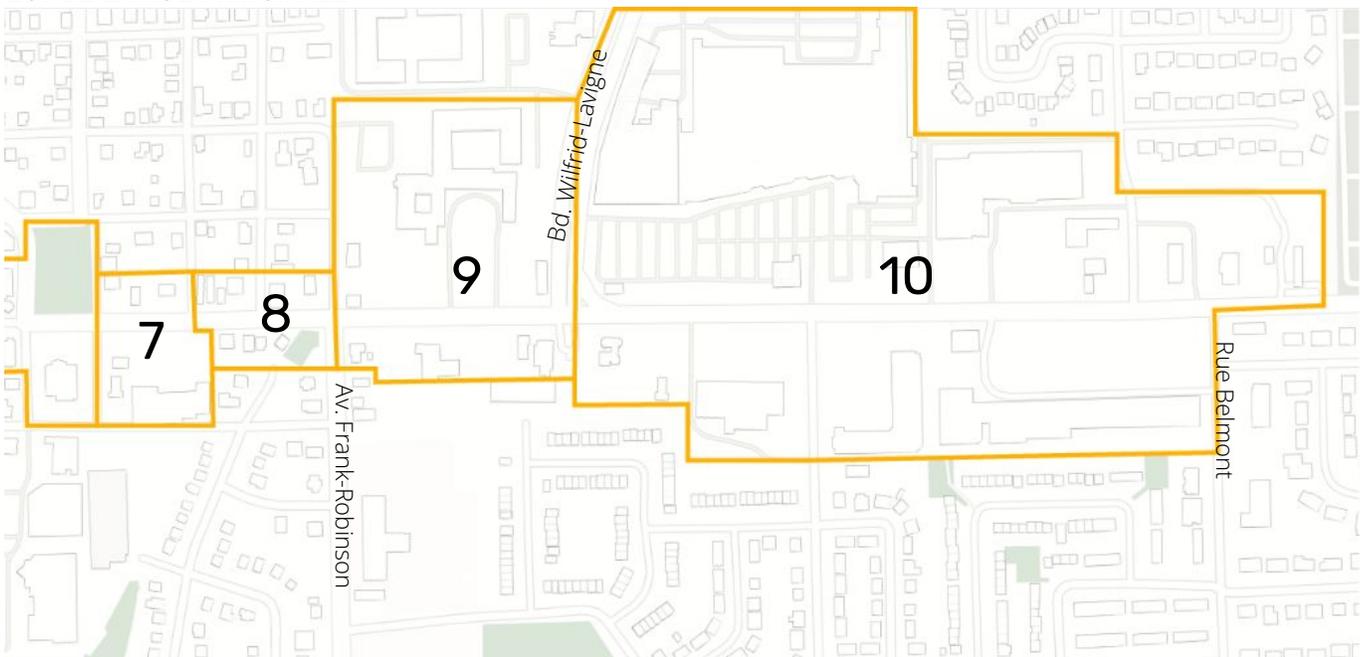
# TRONÇONS DE LA RUE PRINCIPALE

Afin d'analyser les divergences qui existent entre les différents segments de la rue Principale, celle-ci a été découpée en dix tronçons relativement homogènes en matière d'aménagement, d'architecture et d'offre commerciale.

## OUEST DE LA RUE PRINCIPALE



## EST DE LA RUE PRINCIPALE



# RÔLE ET POSITIONNEMENT RÉGIONAL

Le dynamisme d'un cœur de collectivité tient en partie à sa capacité d'attirer les gens, que ce soit pour le travail, la qualité de certains de ses commerces, les loisirs, le tourisme, un évènement particulier ou le rôle qu'il joue dans le quotidien des gens du quartier.

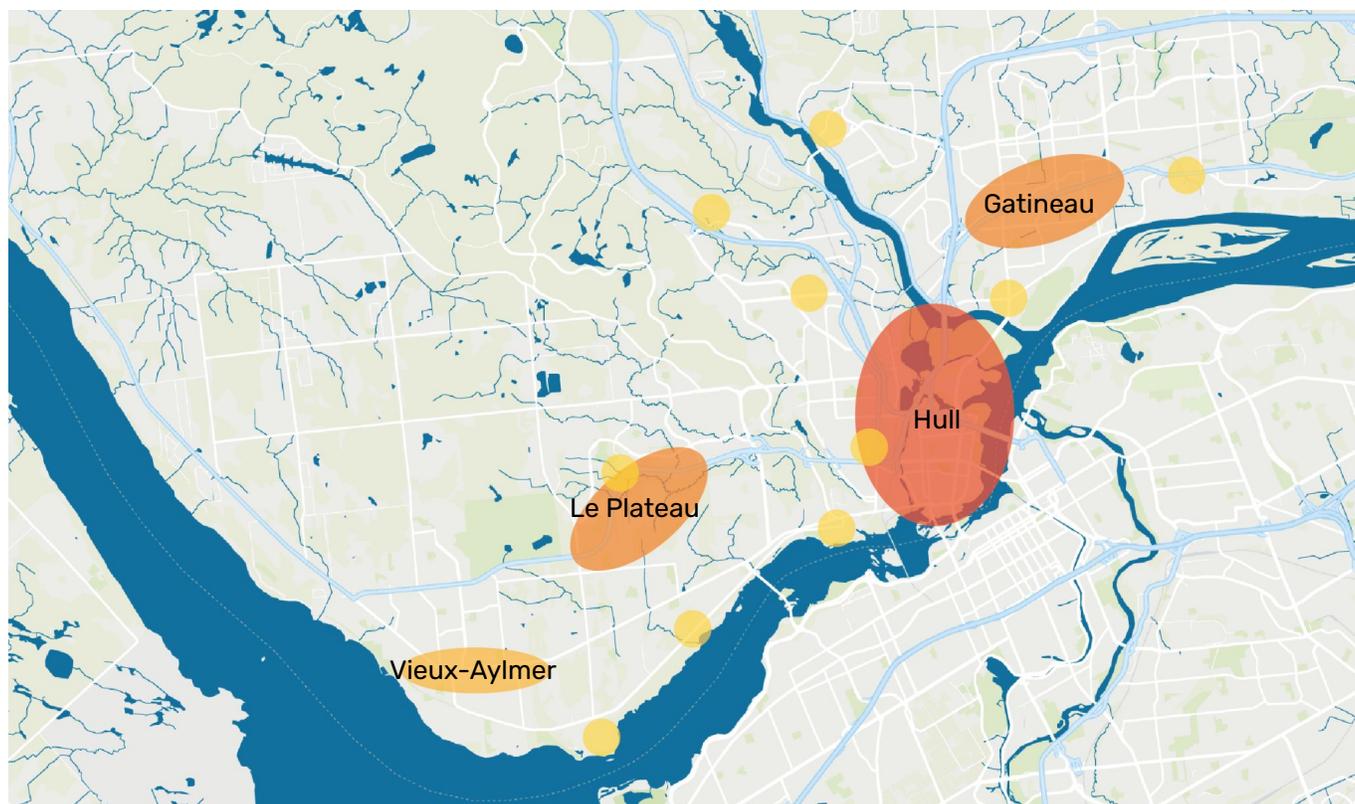
## 93 %

des résidents et des résidentes considèrent important de dynamiser la rue Principale

### PRINCIPES D'UN CŒUR DE COLLECTIVITÉ DYNAMIQUE :

- Une destination, tant pour les visiteurs que les résidents
- Un secteur où la communauté vit, travaille, joue et se rencontre
- Un pôle bien défini dans les documents de planification

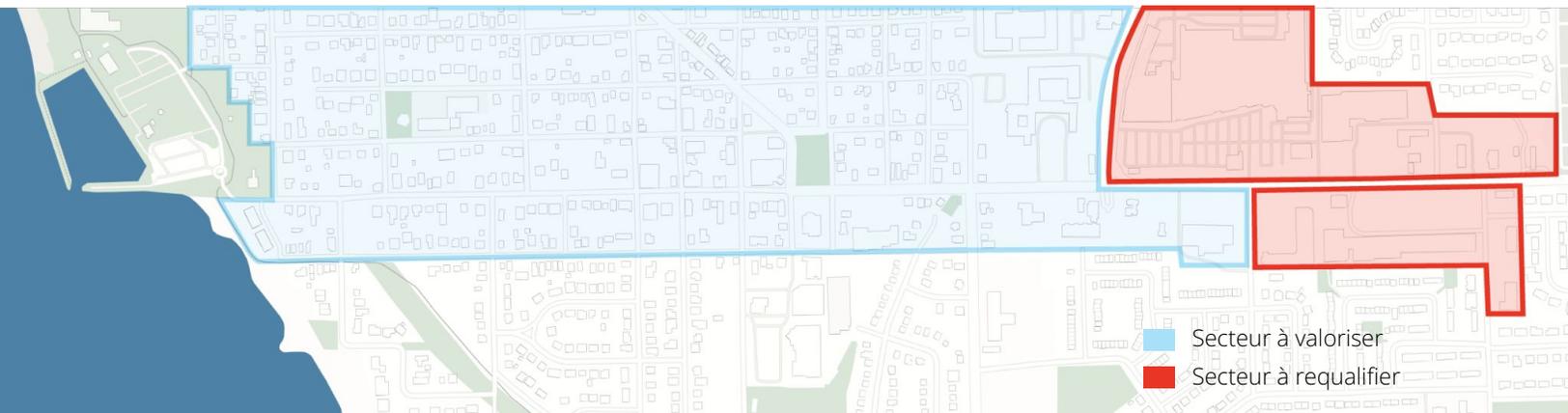
### HIÉRARCHIE DES CENTRES SELON LA PLANIFICATION DE GATINEAU



- |  |  |
|--|--|
|  Centre-ville |  Noyau urbain   |
|  Pôle mixte   |  Centre village |

# DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

## CONCEPTS D'INTERVENTION INSCRITES AU SCHÉMA



**53 %**

des futurs ménages de Gatineau s'installeront d'ici 2051 dans l'ouest de la ville de Gatineau (Schéma).

**7 300**

logements additionnels pourront être construits dans Aylmer (Schéma).

**827,4 %**

d'augmentation des constructions d'appartements dans le quartier du Plateau entre 2006 et 2016 (Schéma).

Le Schéma a comme ambition de concentrer la majorité des emplois à l'intérieur des milieux multifonctionnels que sont le centre-ville, le centre d'activité de la Cité et les noyaux urbains d'Aylmer et de Buckingham.

La Ville souhaite donc renforcer le positionnement commercial, touristique et récréatif du noyau urbain d'Aylmer, cela pour un rayonnement uniquement local.

Le secteur d'Aylmer est voué à beaucoup évoluer au cours des prochaines années avec l'arrivée de nombreux nouveaux résidents et résidentes.

La trame urbaine en sera modifiée par la construction accrue d'appartements au détriment des maisons unifamiliales.

**5 000 m<sup>2</sup>**

Superficie maximale de plancher pour les immeubles à bureaux

**50 log/ha**

Densité nette moyenne pour le noyau urbain d'Aylmer en 2051

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT AU SCHÉMA EN MATIÈRE DE POSITIONNEMENT

- ❖ Élaborer un Programme particulier d'urbanisme pour le secteur du Vieux-Aylmer selon une approche de conception intégrée

# APPARTENANCE À AYLMER

## EMPLACEMENT DU CENTRE-VILLE SELON LES AYLMEIROIS

Centre-ville	%
Aylmer	83,3
Hull	6,9
Gatineau	2,8

## DEGRÉ D'IDENTIFICATION À LA VILLE DE GATINEAU

Degré	%
Pas du tout	37
Peu	43,8
Indifférent	15,1
Beaucoup	4,1
Tout à fait	0

## DEGRÉ D'IDENTIFICATION À AYLMER

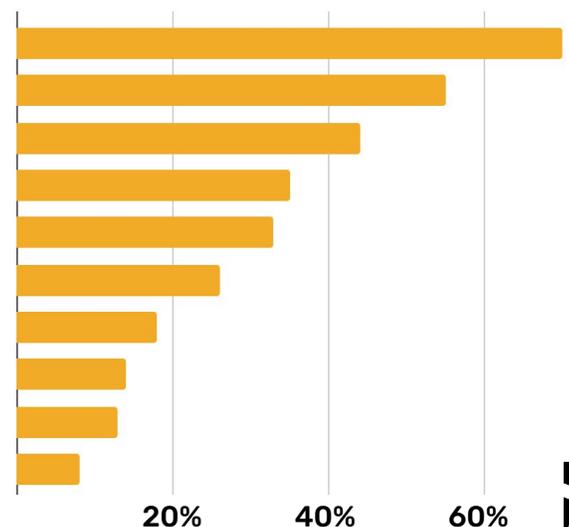
Degré	%
Pas du tout	0
Peu	2,7
Indifférent	5,4
Beaucoup	35,1
Tout à fait	56,8

Source : Morin, Louis-Philippe. (2017). Les identité territoriales à Gatineau, 15 ans après la fusion municipale.



## LES PRINCIPALES RAISONS DE FRÉQUENTATION DE LA RUE PRINCIPALE

- Pour aller au restaurant
- Pour faire des achats ou investir dans l'économie locale
- Pour profiter de l'ambiance ou se promener
- Pour se divertir
- Parce que j'y habite
- Pour les équipements publics
- Pour profiter des espaces publics et des parcs
- Pour avoir un service spécifique
- Pour les activités communautaires
- Pour rencontrer des gens



## POSITIONNEMENT COMMERCIAL

**15 % (2 227)**

des entreprises de l'Outaouais se trouvent à Aylmer.

**19 %**

des entreprises de Gatineau se trouvent à Aylmer.

Aylmer se forge une place de choix en matière de positionnement commercial au sein de la région de l'Outaouais, notamment en matière d'entreprises individuelles.

**23 % (1 232)**

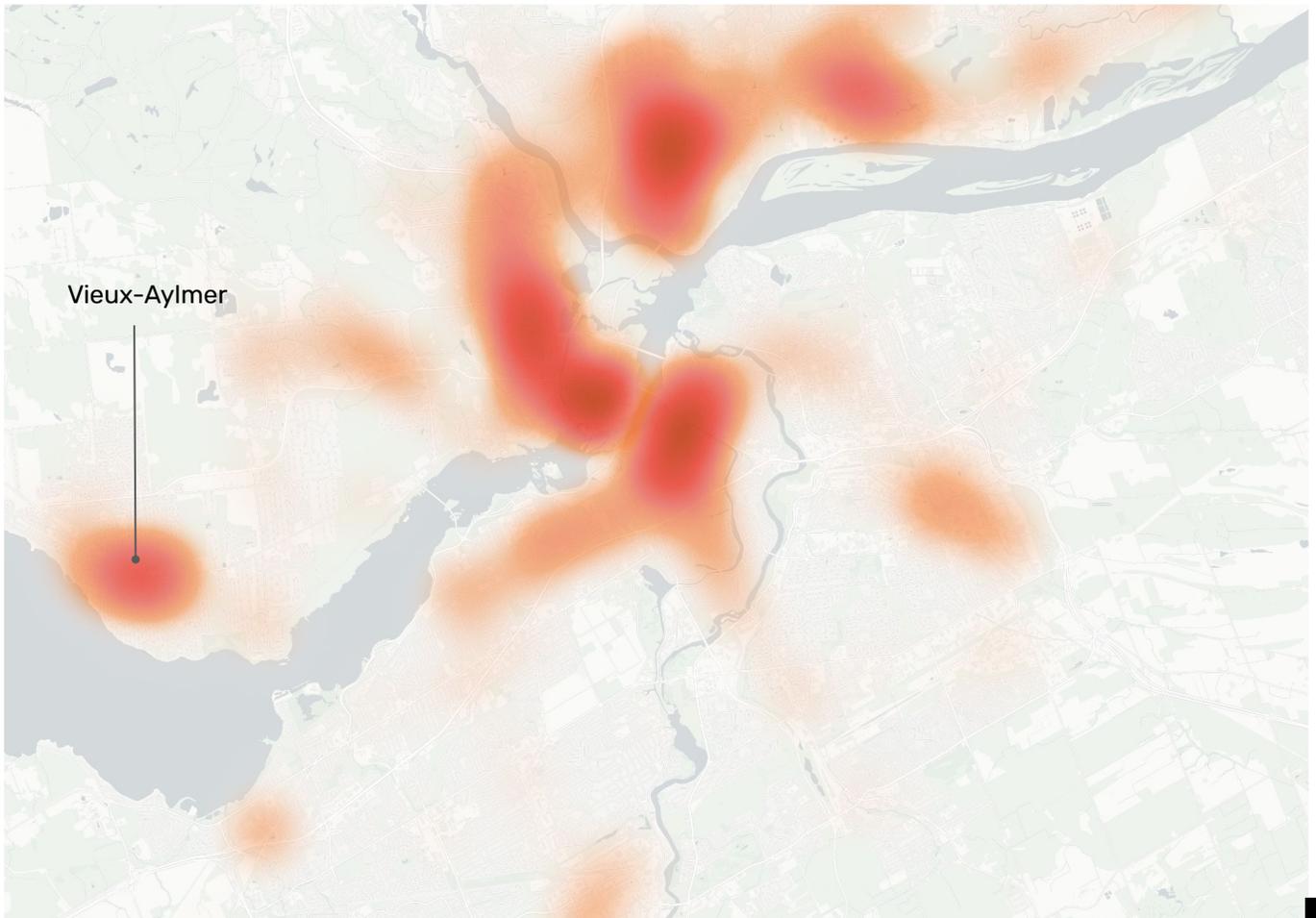
des entreprises individuelles de l'Outaouais se trouvent à Aylmer.

**25 %**

des entreprises individuelles de Gatineau se trouvent à Aylmer.

Source : Portrait des entreprises. Territoire de la Chambre de commerce de Gatineau, 2019, diAlgo Nb\_communication. Compilation par l'Observatoire du développement de l'Outaouais

## CARTE DE DENSITÉ COMMERCIALE



# POPULATION



## CROISSANCE

	2016	Par rapport à 2006
Vieux-Aylmer	3 255	↓ 2,7 %
Glenwood	4 770	↑ 7,2 %
Wychwood	3 480	↑ 18,4 %
De La Seigneurie	6 935	↑ 5,4 %
MacLeod	4 840	↑ 9,8 %
Des Cèdres	3 500	↑ 42,9 %
Gatineau	275 245	↑ 14,1 %
Outaouais	382 605	↑ 12,2 %

- La communauté du Vieux-Aylmer est la seule à voir sa population diminuer alors que la Ville connaît une croissance de 14,1%.
- La population d'Aylmer est plus jeune comparativement à celle de Gatineau et de l'Outaouais, hormis pour la communauté du Vieux-Aylmer.

## ÂGE

	0-14 ans	15-24 ans	25-44 ans	45-64 ans	65 ans et plus
Vieux-Aylmer	17 %	12 %	27 %	29 %	15 %
Glenwood	20 %	11 %	25 %	28 %	15 %
Wychwood	21 %	12 %	25 %	29 %	12 %
De La Seigneurie	23 %	14 %	30 %	24 %	9 %
MacLeod	21 %	12 %	25 %	29 %	12 %
Des Cèdres	24 %	12 %	30 %	25 %	9 %
Gatineau	18 %	12 %	27 %	28 %	14 %
Outaouais	18 %	12 %	26 %	30 %	15 %

Source : Portrait des communautés de l'Outaouais. Secteur Aylmer.  
Observatoire du développement de l'Outaouais.

# POPULATION

## LANGUE

	Anglais et français	Seulement anglais	Seulement français
Vieux-Aylmer	69 %	19 %	12 %
Glenwood	68 %	20 %	12 %
Wychwood	72 %	16 %	13 %
De La Seigneurie	71 %	13 %	15 %
MacLeod	63 %	19 %	16 %
Des Cèdres	69 %	15 %	16 %
Gatineau	64 %	7 %	28 %
Outaouais	61 %	9 %	30 %

- La population anglophone de Gatineau est surtout concentrée à Aylmer.
- La majorité des résidents et des résidentes sont bilingues.

## IMMIGRATION ET IDENTITÉ AUTOCHTONE

	Personnes immigrantes	Personne ayant une identité autochtone
Vieux-Aylmer	7 %	7,1 %
Glenwood	10,5 %	4,1 %
Wychwood	13,7 %	3 %
De La Seigneurie	11,8 %	4,1 %
MacLeod	14,8 %	4,8 %
Des Cèdres	11,4 %	5 %
Gatineau	12,5 %	3,8 %
Outaouais	9,8 %	5,4 %

Source : Portrait des communautés de l'Outaouais. Secteur Aylmer. Observatoire du développement de l'Outaouais.



# POPULATION

## SALAIRE

### Revenu médian après impôt des personnes de 15 ans et plus

Vieux-Aylmer	30 683
Glenwood	34 896
Wychwood	44 505
De La Seigneurie	36 858
MacLeod	29 487
Des Cèdres	40 214
Gatineau	33 843
Outaouais	32 543

## OCCUPATION

### Personnes occupées

Vieux-Aylmer	60,5 %
Glenwood	64,3 %
Wychwood	66,8 %
De La Seigneurie	56,9 %
MacLeod	61,3 %
Des Cèdres	72 %
Gatineau	63,4 %
Outaouais	61,4 %

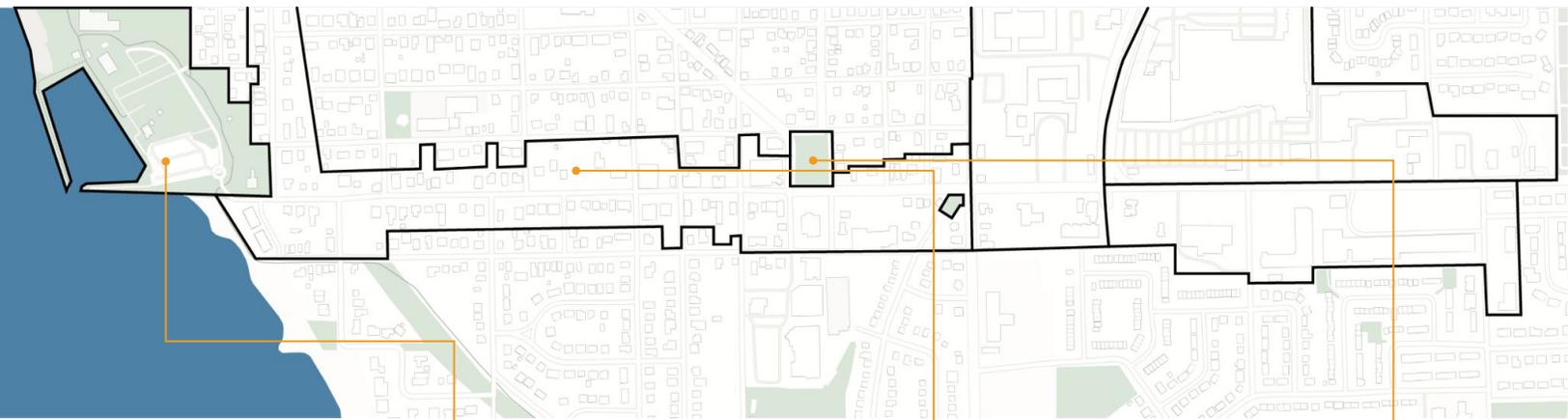
- Le revenu total médian de la population d'Aylmer est largement supérieur à celui des secteurs de Hull et de Buckingham. (Observatoire du développement de l'Outaouais, 2020)
- Les revenus médians des populations de MacLeod et du Vieux-Aylmer sont très inférieurs à ceux des autres communautés situées à proximité de la rue Principale. Il s'agit également des communautés les moins scolarisées.
- Les revenus médians des communautés de Wychwood et des Cèdre sont plus élevés. Cela peut s'expliquer par le fait qu'une plus grande partie de la population est active et a obtenu un grade universitaire.

## DIPLOMATION

	Grade universitaire	Grade collégial	Diplôme d'apprenti ou d'une école de métier	Diplôme d'études secondaires	Aucun certificat, diplôme ou grade
Vieux-Aylmer	28 %	21 %	11 %	23 %	17 %
Glenwood	32 %	24 %	10 %	24 %	9 %
Wychwood	53 %	20 %	20 %	16 %	5 %
De La Seigneurie	37 %	21 %	10 %	22 %	10 %
MacLeod	24 %	22 %	13 %	25 %	16 %
Des Cèdres	40 %	24 %	10 %	17 %	9 %
Gatineau	33 %	20 %	14 %	20 %	13 %
Outaouais	30 %	19 %	16 %	20 %	15 %

Source : Portrait des communautés de l'Outaouais. Secteur Aylmer. Observatoire du développement de l'Outaouais.

# ZONAGE



## PU-16-005

- Restaurant avec service complet
- Autres services de réparation et d'entretien d'articles personnels et ménage
- Établissement avec salle de réception ou de banquet
- Salle de réunions, centre de conférence et congrès
- Golf miniature
- Service d'entretien, réparation et hivernation d'embarcation
- Administration publique municipale et régionale
- Bureau d'information pour tourisme
- Salle d'exposition
- Autres installations pour les sports
- Usine de traitement des eaux (filtration)
- Service de location d'embarcations nautiques
- Club et écoles d'activités et de sécurité nautique.

## CO-16-066

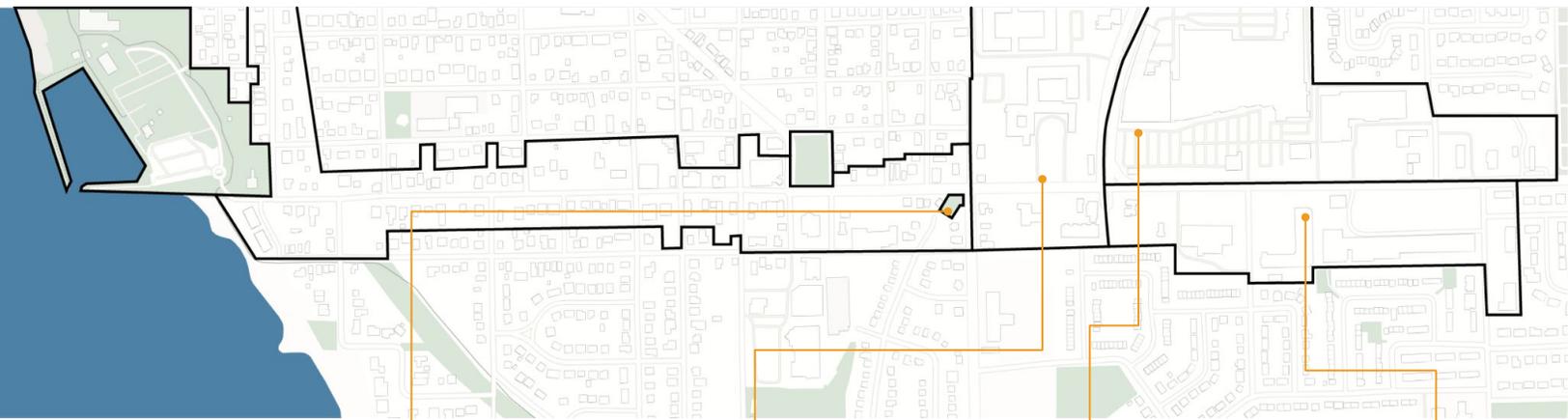
- Habitation
- Commerces de vente au détail et services de faible impact
- Commerces de vente au détail et services de moyen impact
- Débits de boisson
- Institutions

## PU-16-096

- Parcs



# ZONAGE



## PU-16-095

- Parcs

## CO-16-046

- Habitation (min. 4 ou 6 logements)
- Commerces de vente au détail et services de faible impact
- Commerces de vente au détail et services de moyen impact
- Débits de boisson
- Institutions

## CO-16-064

- Habitation
- Commerces de vente au détail et services de faible impact
- Commerces de vente au détail et servi
- Transport par taxi
- Service d'ambulance
- Service de limousine
- Vente au détail d'articles, d'accessoires d'aménagement paysager et de jardin
- Débits de boisson
- Institutions

## CO-16-100

- Habitation (min. 8 ou 10 logements)
- Commerces de vente au détail et services de faible impact
- Commerces de vente au détail et services de moyen impact
- Commerces de vente au détail et services de grand impact
- Débits de boisson
- Institutions
- Services (sécurité et défense, production des services publics et activités connexes, grands équipements de transports de personnes et de marchandises)



## Forces

- Rayonnement de la rue Principale à travers tout l'Outaouais, particulièrement en matière de patrimoine bâti et d'accès à l'eau
- Proximité de nombreux équipements publics et récréatifs
- Proximité du parc des Cèdres et de la marina
- Fort sentiment d'appartenance et de fierté envers Aylmer
- Esprit de village



## Faiblesses

- Manque de connaissance de la rue Principale par les nouveaux arrivants et arrivantes, notamment ceux habitant dans le Plateau
- Faible présence de bureaux et d'emplois, ce qui limite l'achalandage par des travailleurs dans le secteur
- Manque de reconnaissance du Vieux-Aylmer comme une centralité importante à l'échelle de Gatineau
- Tendance à la baisse de la population de la communauté du Vieux-Aylmer



## Opportunités

- Sous-exploitation des équipements récréatifs, sportifs et culturels pour attirer plus de gens sur la rue Principale
- Croissance du télétravail pouvant engendrer une plus grande activité
- Densification en cours, particulièrement dans la communauté des Cèdres, et proximité de milieux résidentiels
- Zonage flexible en matière d'usages autorisés
- Grand intérêt envers la dynamisation de la rue Principale



## Menaces

- Historique de ville dortoir qui crée des craintes de hausse accrue du tourisme et d'une perte éventuelle du cachet et de l'identité de la rue Principale

## À RETENIR:

La rue Principale est l'une des plus anciennes artères commerciales de la région. Aujourd'hui, les résidents et résidentes d'Aylmer y sont encore grandement attachés et la reconnaissent comme leur centralité de proximité. La croissance immobilière, le solde migratoire positif et l'élaboration prochaine d'un PPU permettront certainement à la rue Principale d'être plus achalandée et attractive encore au cours des prochaines années.

# VITALITÉ COMMERCIALE

Le cœur de collectivité est la vitrine des commerces et de l'économie locale. Une trame dispersée et des locaux vacants au cœur de la communauté donnent une mauvaise image aux citoyens susceptibles de consommer localement, aux touristes, aux clients régionaux et aux investisseurs potentiels.

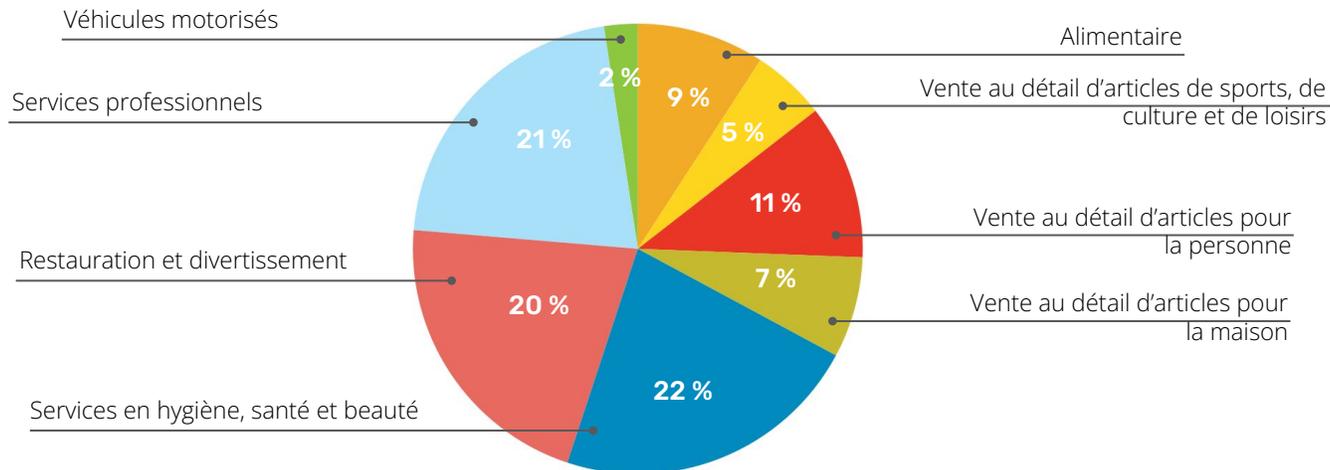
## 49 %

des résidents et des résidentes considèrent passable ou mauvaise la variété des commerces.

### PRINCIPES D'UN CŒUR DE COLLECTIVITÉ DYNAMIQUE :

- Une offre commerciale concentrée, équilibrée et qui satisfait ses différentes clientèles

### RÉPARTITION DES COMMERCES SELON LA CATÉGORIE

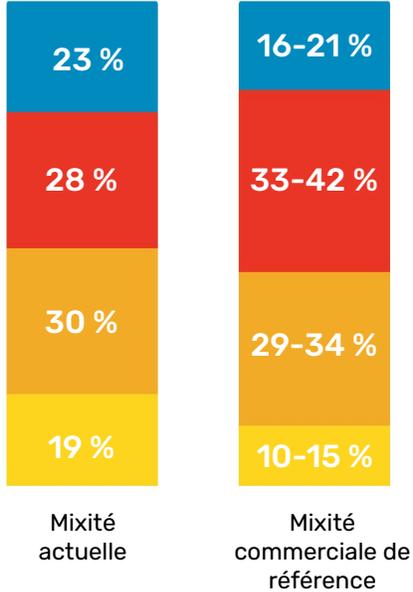


Note : Le graphique ci-dessus tient compte des commerces situés dans les centres ou complexes commerciaux.



# DIVERSITÉ COMMERCIALE

## RÉPARTITION DES COMMERCES SELON LA FRÉQUENCE D'ACHAT



### RESTAURATION ET DIVERTISSEMENT

Consommation sur place (p. ex. bistro, salle de spectacle, etc.)

### COMMERCES ET SERVICES RÉFLÉCHIS

Achats peu fréquents qui sont souvent plus coûteux; la distance à parcourir importe moins (ex. matériel informatique, meubles, concessionnaire automobile, etc.)

### COMMERCES ET SERVICES SEMI-COURANTS

Achats fréquents mais moins impulsifs qui favorisent la visite des commerces de même nature et la comparaison des prix (ex. vêtements, coiffure, fleuriste, etc.)

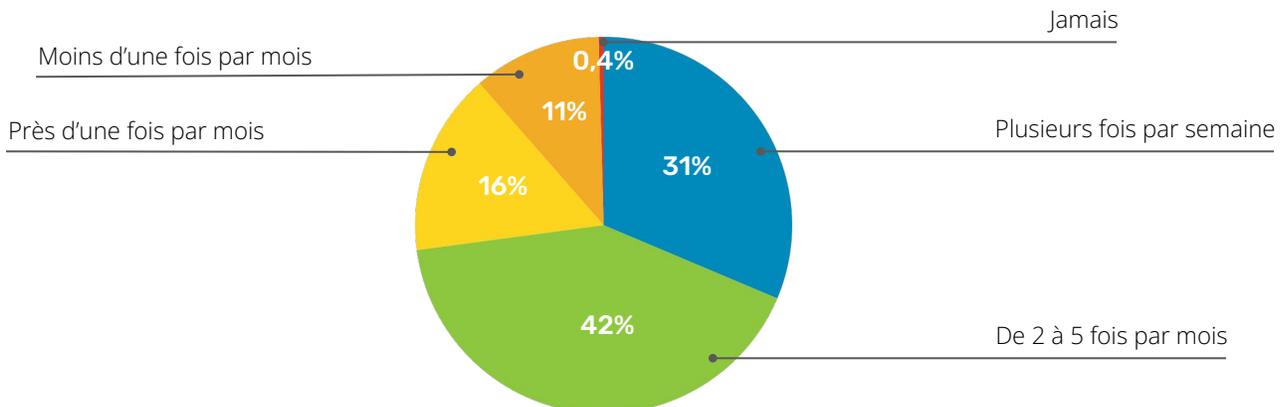
### COMMERCES ET SERVICES COURANTS

Achats fréquents faits avec un minimum d'efforts et situés à courte distance (ex. épicerie, pharmacie, SAQ, etc.)

## RÉPARTITION DES PRODUITS ET SERVICES

Fréquence	Type	Nombre	Proportion	Proportion idéale
Courant	Produit	24	63 %	66 %
	Service	14	37%	34 %
Semi-courant	Produit	28	47 %	65 %
	Service	32	53 %	35 %
Réfléchi	Produit	14	25 %	35 %
	Service	43	75 %	65 %

## FRÉQUENCE D'ACHAT DES RÉSIDENTS ET RÉSIDENTES SUR LA RUE PRINCIPALE



## DIVERSITÉ COMMERCIALE

### GAMME DES PRODUITS ET SERVICES

Tronçon	Bas	Moyen	Haut
1			1
2	2		
3	4	3	
4	2	10	9
5	1	4	3
6	1	2	4
7	5	5	
8	6	3	4
9	1	2	2
10	58	63	5

**86%**

des résidents et des résidentes considèrent la qualité des produits et des services excellente ou bonne.

### VACANCE DES LOCAUX COMMERCIAUX

Tronçon	Nombre de locaux vacants	Proportion dans le tronçon
1	0	0 %
2	1	33 %
3	0	0 %
4	1	5 %
5	1	11 %
6	3	30 %
7	0	0 %
8	0	0 %
9	0	0 %
10	9	6 %

# FUITES COMMERCIALES

## LES COMMERCES ET SERVICES EN DEMANDE<sup>1</sup>

- Restaurants (84) (notamment mets santé pour emporter (9), végétarien ou végétalien (9), pour la famille (9), indien (8), incluant une terrasse (7), sushis (6), desserts (6)).
- Boutique de cadeaux et d'artisanat local (23)
- Boutique de vêtements (18) (notamment d'articles faits au Québec (5))
- Café (15)
- Boucherie (13)
- Boutique de décoration et d'articles pour la maison (12)
- Pâtisserie, boulangerie ou bagelerie (11)
- Boutique d'articles pour enfants et pour bébés (10)
- Bar (8)
- Poissonnerie (7)
- Épicerie (7) (notamment épicerie fine et de produits naturels, bio ou équitables (5))
- Divertissement pour la famille et pour les groupes (7)
- Boutique d'articles de sports (6)
- Boutique d'articles écologiques et en vrac (6)
- Fromagerie (5)
- Fleuriste (5)
- Boutique de jouets (5)

## LES PRINCIPALES FUITES<sup>2</sup>

- Boutique d'articles de sports et de plein-air (100%)
- Magasin de meubles et d'appareil ménagers (100%)
- Centre de décoration (98%)
- Magasin de musique (96%)
- Boutique de vêtements pour enfants (94%)
- Boutique de vêtements pour hommes (94%)
- Cinéma/salle de spectacle (93%)
- Boutique de vêtements pour femmes (92%)
- Magasin de matériel d'artiste (88%)
- Boutique informatique (81%)
- Épicerie fine, poissonnerie, boucherie (79%)
- Salon de coiffure et d'esthétique (69%)
- Boutique de chaussures (68%)
- Bijouterie (67%)
- quincaillerie (62%)
- Services de santé (55%)
- Magasin d'alimentation biologique ou en vrac (51%)

<sup>1</sup> Selon les répondants et répondantes au sondage s'adressant aux résidents et aux résidentes

<sup>2</sup> Selon la localisation la plus fréquente d'achat pour les répondants et répondantes au sondage s'adressant aux résidents et aux résidentes

## NATURE DE L'OFFRE

### PROVENANCE DES PROPRIÉTAIRES

Tronçon	Gatineau	Ailleurs	Rapport
1	1		100%
2	2		100%
3	8		100%
4	16	2	89%
5	6	2	75%
6	10	1	91%
7	4		100%
8	9		100%
9	4		100%
10	6	7	46%

**90 %**

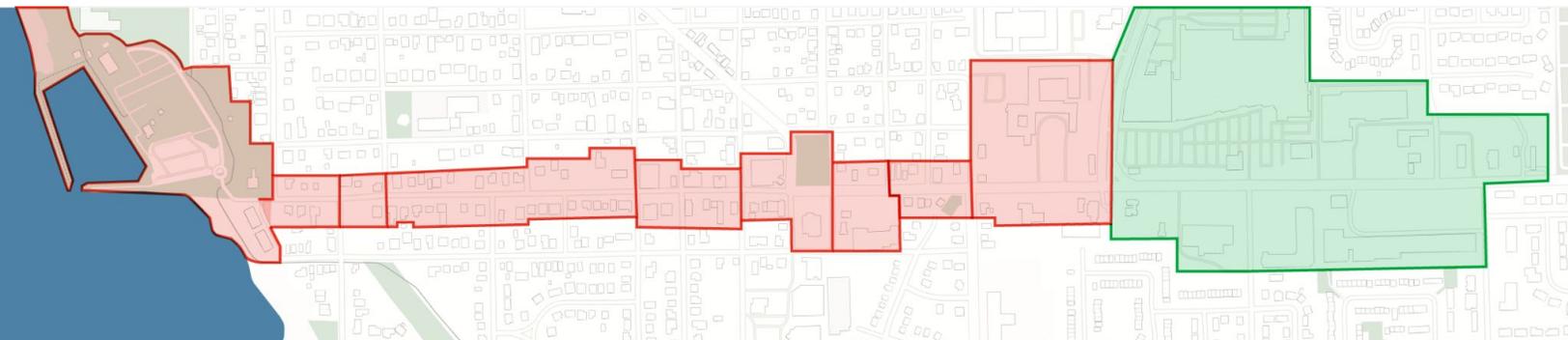
des résidents et des résidentes considèrent la qualité du service à la clientèle excellente ou bonne.

### NATURE DE L'OFFRE

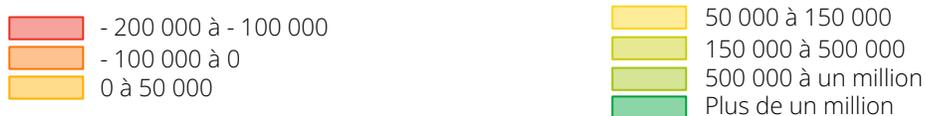
Tronçon	Franchise ou chaîne	Indépendant	Municipal ou gouvernemental	Rapport d'indépendance
1			1	
2		2		100 %
3		7		100 %
4	1	20		95 %
5	2	6		75 %
6	3	4		57 %
7		10		100 %
8	1	12		92 %
9	3	2		40 %
10	61	62	3	49 %

# IMMOBILIER

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES ENTRE 2018 ET 2019



## MOYENNE DE LA DIFFÉRENCE DE VALEUR ENTRE LE TERRAIN ET LE BÂTIMENT

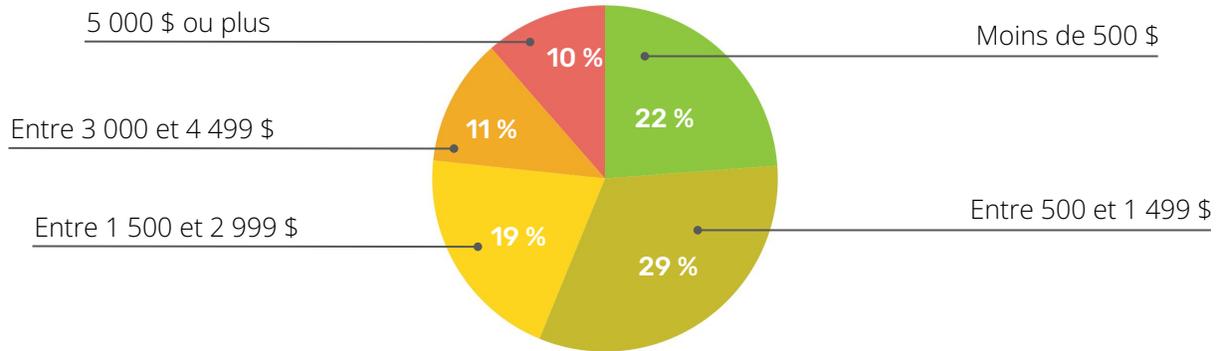


## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT AU SCHÉMA EN MATIÈRE DE VITALITÉ COMMERCIALE

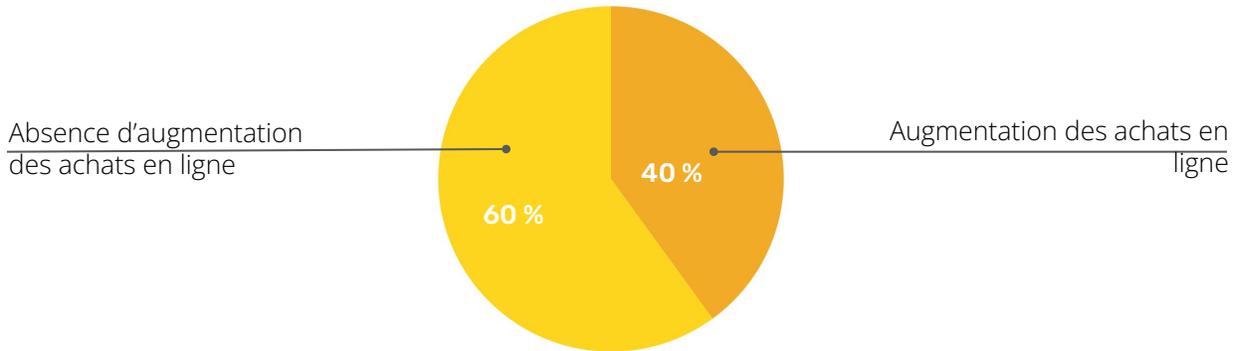
- ❖ Encourager la requalification graduelle des grands terrains commerciaux pour favoriser une densification graduelle du territoire et une grande mixité des activités.
- ❖ Soutenir et encourager la mixité verticale et horizontale des bâtiments aux abords de la rue Principale, du chemin d'Aylmer et de la rue Front.

# L'ACHAT EN LIGNE

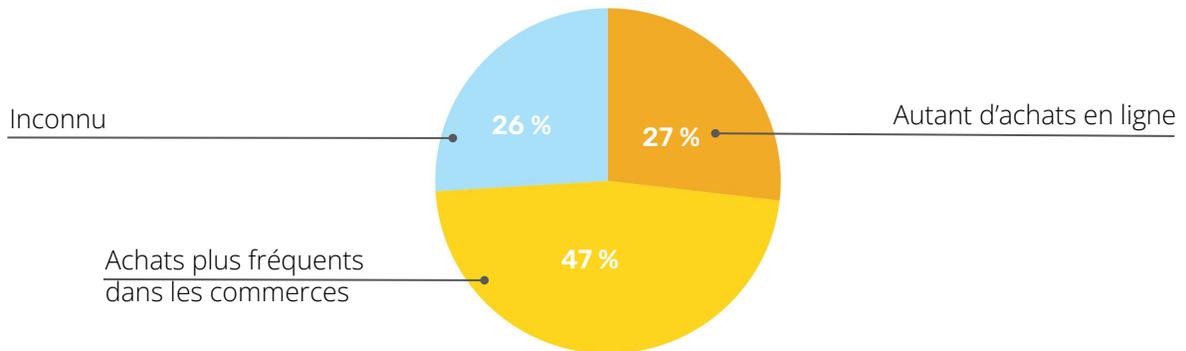
## LA VALEUR APPROXIMATIVE DES ACHATS EFFECTUÉS PAR INTERNET DANS LA DERNIÈRE ANNÉE



## LES EFFETS DE LA PANDÉMIE SUR LA CONSOMMATION EN LIGNE



## LES PRÉVISIONS DES NOUVELLES HABITUDES APRÈS LA PANDÉMIE





## Forces

- Plus grande valeur foncière associée aux bâtiments qu'aux terrains pour la majorité des propriétés commerciales
- Provenance locale de la majorité des propriétaires
- Grande proportions de commerces indépendants facilitant les liens personnels entre les commerçants et la clientèle
- Abordabilité des loyers commerciaux
- Enfouissement des fils électriques qui raréfie les interruptions électriques
- Présence d'un marché estival qui favorise l'achalandage
- Grande part de la clientèle qui est habituelle et fidèle
- Faible proportion de locaux vacants malgré la pandémie



## Faiblesses

- Manque de diversité gastronomique et de commerces alimentaires spécialisés (p. ex. fromagerie, poissonnerie, etc.)
- Manque de commerces au détails, particulièrement à l'ouest de la rue
- Manque de bureaux et d'espaces de co-working
- Faible valeur de certains bâtiments commerciaux dans les tronçons 2, 3 et 8 (p. ex. garage)
- Heures d'ouverture limitées et manque d'achalandage en soirée
- Rareté des terrasses
- Manque d'abordabilité de l'offre commerciale
- Absence d'offre en restauration à la marina
- Dispersion de l'offre commerciale et rareté des commerces à l'ouest de la rue



## Opportunités

- Intérêt envers l'achat local qui a permis de réduire les impacts de la pandémie sur le chiffre d'affaire des commerçants
- Dynamisation récente de la rue Principale causée par un effet d'entraînement chez les commerçants et un fort esprit de communauté
- Permis de terrasses hivernales récemment octroyés à des commerçants de la rue Principale
- Ouverture prochaine de nouveaux commerces à l'ouest de la rue
- Augmentation de la densité



## Menaces

- Perte transitoire de travailleurs du Centre de services et de la bibliothèque jusqu'en 2025
- Cassure à l'intersection Wilfrid Lavigne en matière de gamme des commerces
- Réglementation qui interdit la présence de systèmes de son sur une terrasse commerciale
- Restriction de la densité à l'ouest de la rue
- Proximité d'Ottawa et d'autres centralités concurrentes
- Rénovations dispendieuses pour les propriétaires de bâtiments patrimoniaux afin de se conformer à la réglementation et complexité des programmes d'aide
- Rareté de la main d'oeuvre

### À RETENIR:

Malgré le contexte pandémique actuel, la rue Principale a préservé la majorité de ses commerces, en partie grâce à l'engouement pour l'achat local justifié par la présence importante de commerçants indépendants. Cela dit, une grande disparité existe entre l'ouest et l'est de la rue, en matière de gamme de produits et services, et de valeur immobilière. La diversité commerciale est aussi limitée, notamment en raison de la faible densité de la rue commerciale.

# VITALITÉ SOCIOCULTURELLE

Un cœur de collectivité se doit d'être un endroit où il y a une activité à faire à tout moment de la journée, de la semaine et de l'année. Ce doit être une source de fierté et un lieu de rassemblement. Un cœur de collectivité, c'est là où on met en valeur notre intelligence collective, notre créativité, notre culture locale, notre évolution et nos aspirations.

## 64 %

des résidents et résidentes considèrent excellente ou bonne la variété de l'offre événementielle et culturelle.

## 22 %

des résidents et résidentes jugent que l'une des actions prioritaires pour dynamiser la rue Principale consiste à préserver et accroître l'offre événementielle sur la rue Principale.

### PRINCIPES D'UN CŒUR DE COLLECTIVITÉ DYNAMIQUE :

- Un carrefour de vitalité socioculturelle et d'évènements rassembleurs tout au long de l'année



J F M A M J J A S O N D

Le Vieux-Aylmer se sucre le bec

Parcours d'art

Contes de Luana

Yoga en plein-air

Festival du Vieux-Aylmer

Aylmer s'anime avec Bougebouge

Oktoberfest du Vieux-Aylmer

Festival Folk et Guitares d'Aylmer

Sessions Cardio

Veillée de l'APICA

# ÉQUIPEMENTS CULTURELS, COMMUNAUTAIRES ET SPORTIFS

## RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS



- Lieu de culte
- Équipement communautaire ou sportif
- Équipement scolaire

- Résidence pour personnes âgées
- Équipement artistique ou culturel
- Plage et marina

## CENTRE D'EXPOSITION L'IMAGIER



**65 %**

des résidents et résidentes considèrent la rue Principale vivante ou très vivante.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT AU SCHÉMA EN MATIÈRE DE VITALITÉ SOCIOCULTURELLE

- ❖ Construire la nouvelle bibliothèque Lucy-Faris et l'ériger en lieu de socialisation citoyenne au cœur du noyau urbain du Vieux-Aylmer.
- ❖ 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).



## Forces

- Leadership de l'APICA en diffusion culturelle
- Popularité des événements organisés par l'APICA



## Faiblesses

- Programmation limitée de la Basoche et à la marina
- Manque de disponibilité du personnel de la Basoche
- Offre multisports incomplète au-delà du hockey
- Manque de liens entre les organisations communautaires et la Ville dans la diffusion
- Faible animation hivernale
- Faible mise en valeur du musée Symmes
- Événements sur la rue Principale qui n'atteignent pas tous les commerces situés à l'ouest de la rue
- Manque de leadership de la Ville pour créer un dialogue et des ententes avec les commerçants qui favorisent l'achat local



## Opportunités

- Sous-utilisation du centre culturel La Basoche
- Présence de l'Imagier qui gère le parc L'imaginaire
- Implantation sur la rue de Transistor Media
- Reconstruction de la bibliothèque



## Menace

- Fermeture de la bibliothèque
- Possibilité de déménagement de certains événements à la marina

## À RETENIR:

L'APICA est particulièrement impliquée dans l'animation socioculturelle du Vieux-Aylmer, ce qui est très apprécié par la population. Cependant, ce rôle dépasse peut-être son mandat et cela peut découler d'un manque de leadership de la part de la Ville. Les partenariats entre les différentes organisations et institutions locales pour encourager la promotion d'événements rassembleurs sont aussi très limités.

# IDENTITÉ ET AMBIANCE

Un cœur de collectivité est un endroit utilisé par la communauté pour montrer son caractère unique. C'est également un lieu où il fait bon passer du temps de qualité en raison d'un aménagement inclusif, confortable et sécuritaire. Le cœur de quartier doit être à l'image du passé, du présent et du futur de la communauté.

**87 %**

des résidents et résidentes considèrent la rue Principale chaleureuse ou très chaleureuse.

**91 %**

des résidents et résidentes considèrent la rue Principale charmante ou assez charmante.

## PRINCIPES D'UN CŒUR DE COLLECTIVITÉ DYNAMIQUE :

- Un lieu qui met en valeur sa personnalité paysagère, patrimoniale, architecturale et sociale
- Un réseau sécuritaire d'espaces publics dynamiques, confortables et amusants

## NUAGE DE MOTS D'ÉLÉMENTS IDENTITAIRES MENTIONNÉS DURANT L'ATELIER IMAGE ET IDENTITÉ

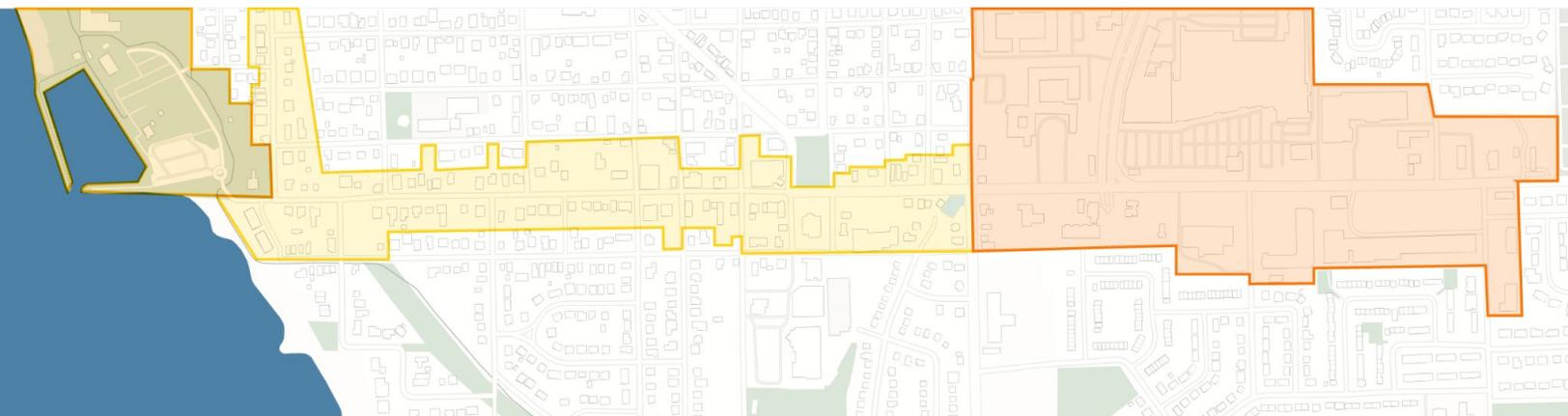


## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT AU SCHÉMA EN MATIÈRE D'AMBIANCE

- ❖ Encadrer l'insertion urbaine et les projets de densification harmonieuse pour consolider les fonctions résidentielles des secteurs à consolider.
- ❖ Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et naturel du Vieux-Aylmer en orientant les interventions vers la consolidation des valeurs historiques, architecturales, identitaires et paysagères du territoire.
- ❖ Identifier et assurer la valorisation des perspectives de vues sur les composantes identitaires bâties et naturelles.
- ❖ Assurer la préservation, la restauration et la valorisation de l'auberge Charles-Symmes et de son site comme joyau architectural témoin de l'histoire de Gatineau.
- ❖ Conserver les emprises de l'ancienne voie ferrée du Canadian Pacific et y aménager un parc linéaire pour valoriser le sentier des voyageurs.
- ❖ Encourager la rénovation et l'amélioration des façades des bâtiments commerciaux.

# ZONAGE

## HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES



- 5 étages
- 4 étages
- 3 étages

## STATIONNEMENTS DE SURFACE, HORS RUE ET EXCLUANT LES PLACES RÉSIDENTIELLES



- Stationnement de surface, hors rue et excluant les places résidentielles

La densification de la rue Principale a été l'objet de vifs débats au sein de la population. Certaines personnes y voient une perte du cachet local. D'autres y voient une possibilité d'accroître l'achalandage dans les commerces et la vitalité de la rue.

Bien que la densité pour laquelle la Ville a opté soit très basse, de nombreuses parcelles sont actuellement sous-utilisées, sous la forme de grands stationnements de surface.

Il est néanmoins à noter que plus les hauteurs autorisées sont élevées, plus la justification est grande pour un promoteur de développer ou de redévelopper.

# AMBIANCE

## AMBIANCE DU PARCOURS DE DÉAMBULATION



Animation commerciale  
Plaisir et confort  
Qualité architecturale, rythme et échelle

↑ Ambiance globale exceptionnelle  
↓ Ambiance globale médiocre

**39 %**

des résidents et résidentes jugent que l'une des actions prioritaires pour dynamiser la rue Principale consiste à aménager et animer la rue Principale pour y maximiser la saison hivernale.

**12 %**

jugent qu'ils s'agit d'aménager un lieu extérieur de consommation des produits de la rue Principale à proximité de la marina.

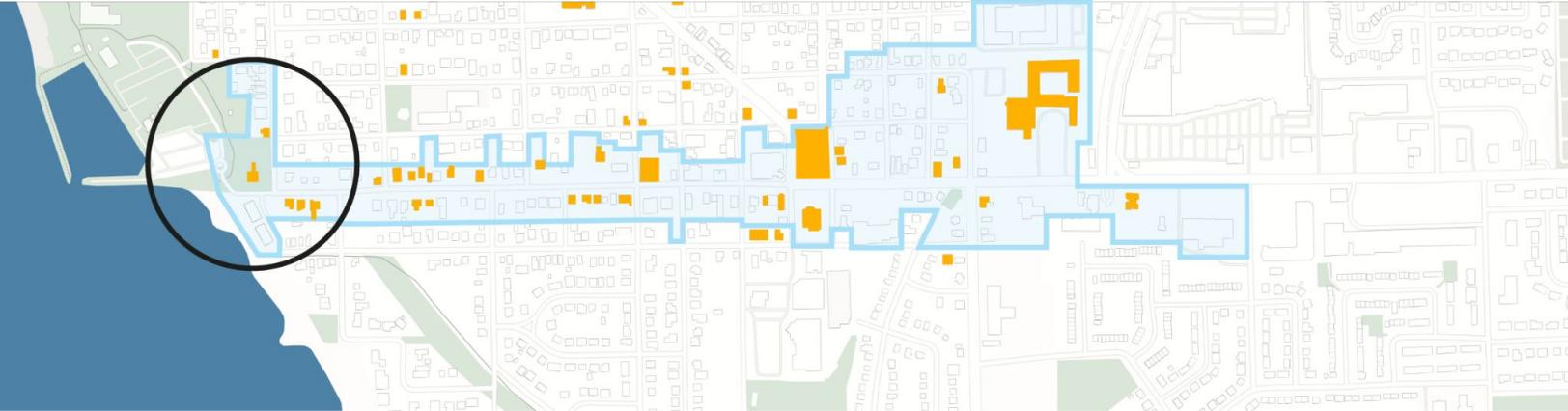
**10 %**

jugent qu'il s'agit d'ajouter davantage d'espaces de repos et de végétaux le long de la rue Principale.



# PATRIMOINE

## CADRE BÂTI PATRIMONIAL



-  Site du patrimoine d'Aylmer
-  Bâtiments de valeur patrimoniale
-  Aire de protection du Musée de l'Auberge Symmes

Le Vieux-Aylmer est reconnu à l'échelle du Québec pour son patrimoine immobilier. Plusieurs de ces anciennes résidences sont aujourd'hui occupées par des commerces.



# ESPACES PUBLICS

## LOCALISATION DES ESPACES PUBLICS



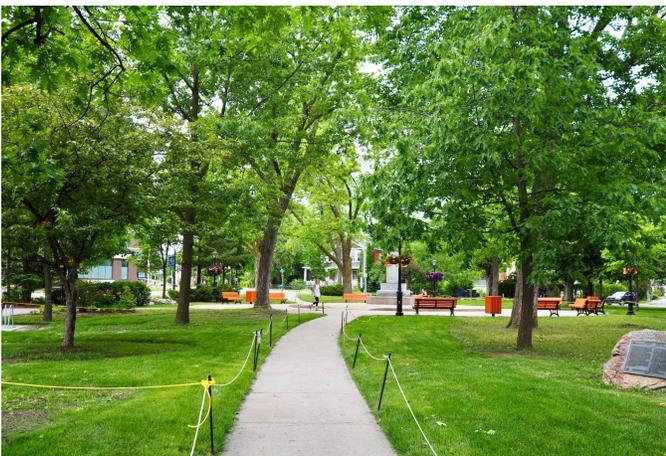
PARC DES CÈDRES



PARC DE L'IMAGINAIRE



PARC COMMÉMORATIF



PARC FRANK-ROBINSON





## Forces

- Patrimoine bâti de grande renommée et très bien rénové
- Travail de concordance entre le Schéma et le plan d'urbanisme ayant réduit les hauteurs de construction autorisées sur la partie ouest de la rue Principale
- Sentiment partagé de sécurité sur la rue
- Offre de placotours éphémères
- Présence d'arbres matures
- Fresques sur les trottoirs
- Bancs réalisés par des artistes
- Arrivée prochaine de supports à vélos artistiques, achetés par l'APICA



## Faiblesses

- Présence de certains projets de densification récents ayant favorisé la hauteur à la compacité et mauvaise intégration paysagère en découlant
- Largeur imposante de la chaussée, particulièrement à l'est
- Présence de bâtiments mal entretenus ou délabrés
- Manque de verdissement et d'ombre, particulièrement à l'est
- Manque de convivialité de l'intersection du boul. Wilfrid-Lavigne
- Présence de grands stationnements en façade avant des commerces créant des îlots de chaleur
- Manque de mise en valeur des connexions vers les équipements communautaires, culturels et sportifs
- Bruit engendré par la circulation automobile, notamment par les véhicules transportant des bateaux
- Odeurs des poubelles
- Présence de tronçons inanimés en raison de l'éparpillement commercial
- Inoccupation de la Maison Conroy
- Manque d'aménagements hivernaux
- Manque de lieux pour s'arrêter et consommer ainsi que de poubelles
- Absence d'information concernant la réalisation prochaine et le financement du plan directeur du parc des Cèdres



## Opportunités

- Plan directeur du parc des Cèdres
- Projet de PPU par la Ville qui permettra de soulever des ressources financières et de donner des pouvoirs à la Ville pour mieux intervenir
- Parc Frank-Robinson dont l'aménagement pourrait être bonifié



## Menaces

- Reconstruction de la bibliothèque qui va impacter l'ambiance pendant les années de chantier
- Craintes envers le développement immobilier par plusieurs résidents et résidentes

### À RETENIR:

Le cachet de la rue Principale en fait la renommée dans l'Outaouais et au-delà. L'aménagement de l'ouest de la rue tranche cependant avec celui de l'est. L'arrivée prochaine d'un tramway et l'élaboration d'un PPU pourraient permettre de justifier des rénovations qui harmonisent la rue et augmentent la convivialité de la partie située à l'est du boul. Wilfrid-Lavigne.

# MOBILITÉ

Une centralité au sein d'une communauté doit être facile d'accès et être le point focal des différents réseaux de transport. Elle doit être une plaque tournante, particulièrement au sein des réseaux de transport actif.

## 57 %

des résidents et des résidentes considèrent mauvaise ou passable la cohabitation des usagers de la route.

## 58 %

des résidents et des résidentes considèrent excellente ou bonne la disponibilité du stationnement.

## 4 %

des résidents et résidents jugent que l'une des actions prioritaires pour dynamiser la rue Principale consiste à augmenter l'offre en stationnement et la desserte en transport en commun.

### PRINCIPES D'UN CŒUR DE COLLECTIVITÉ DYNAMIQUE :

- Une centralité au sein des différents réseaux de transport
- Un secteur accessible, agréable et sécuritaire à marcher et à pédaler

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT AU SCHÉMA EN MATIÈRE DE MOBILITÉ

- ❖ Favoriser les déplacements actifs au sein et aux abords du noyau en aménageant des liens cyclables utilitaires et sécuritaires reliant les principaux points d'intérêts (parc des Cèdres, stations de transport en commun, écoles, etc.).
- ❖ Améliorer l'accessibilité cycliste à la rue Principale en favorisant un meilleur partage de la route, en signalisant cette destination à partir des sentiers cyclables adjacents et en bonifiant l'offre en supports à vélo.
- ❖ Favoriser le partage des espaces de stationnement aux abords de la rue Principale pour encourager et soutenir le dynamisme commercial.
- ❖ Renforcer et améliorer les liens actifs entre le noyau urbain et le parc des Cèdres, un grand parc urbain permettant la tenue d'activités communautaires, récréatives, nautiques et de divertissements.

# MOBILITÉ ACTIVE ET PARTS MODALES

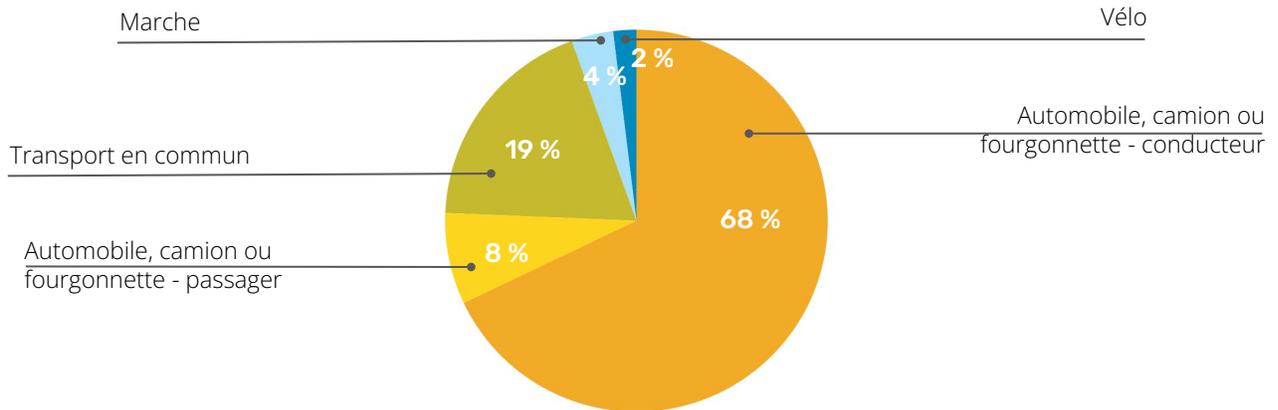
## QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS DE MOBILITÉ ACTIVE



Mobilité piétonnière  
Mobilité cyclable

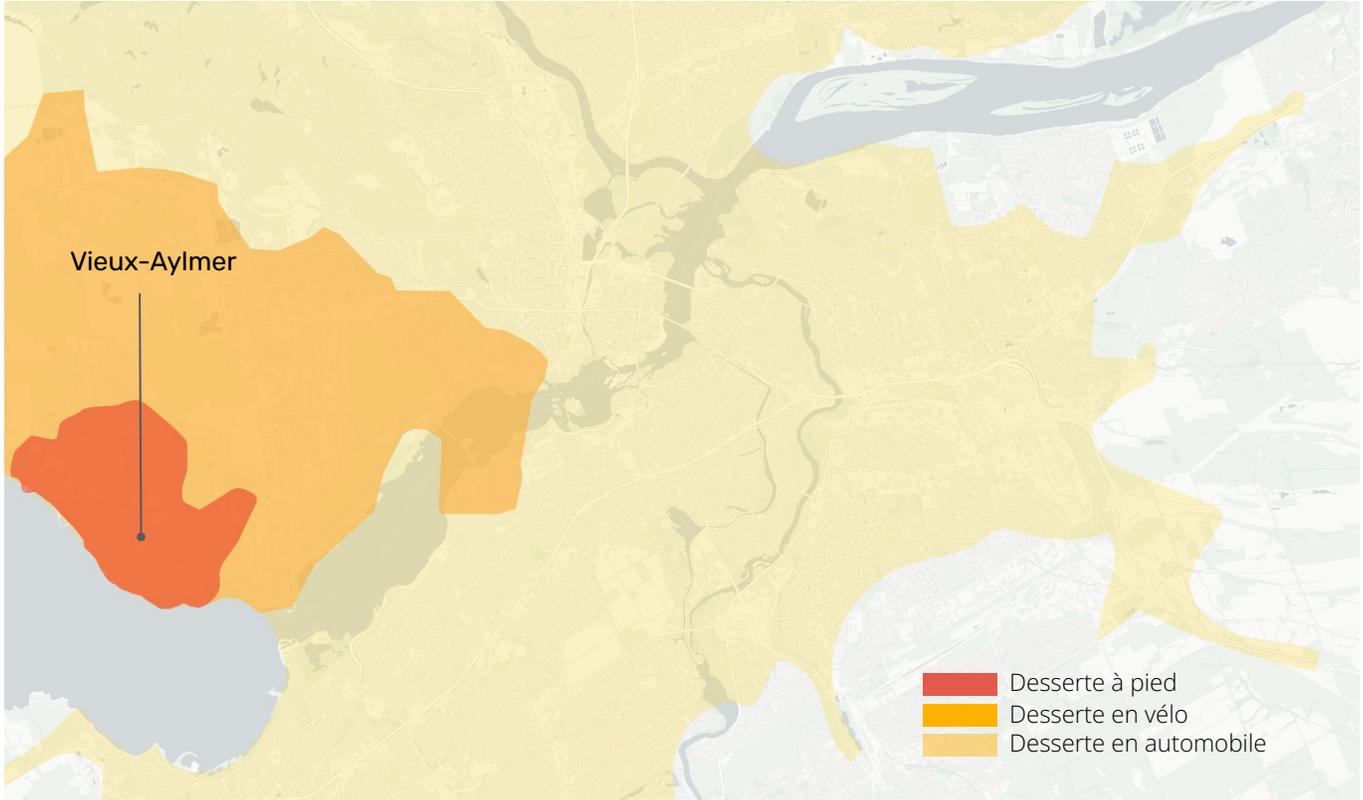
↑ Mobilité active globale exceptionnelle  
↓ Mobilité globale médiocre

## PARTS MODALES



# DESSERTÉ DES MODES DE TRANSPORT

## DESSERTÉ APPROXIMATIVE EN 30 MINUTES SELON LE MOYEN DE TRANSPORT



## DESSERTÉ EN TRANSPORT EN COMMUN



- Ligne d'autobus
- Trajet envisagé pour le futur tramway
- Route verte - piste cyclable

La rue Principale est desservie par les lignes : 41, 45, 47, 49, 52, 58, 59, 550, 745, 800 et 840. Ces trajets d'autobus permettent de rejoindre entre autres Ottawa, Hull, le parc-o-bus des Allumettières, le cégep Gabrielle-Roy et les communautés de Wychwood, du Manoir Lavigne, du Plateau Ouest, de Lakeview, de Deschênes, de Rivermead, de Macleod, de Glenwood et des Cèdres.



## Forces

- Priorité du déneigement sur la rue Principale qui en facilite l'accessibilité
- Suffisance et gratuité du stationnement
- Achat à venir de supports à vélos par l'APICA



## Opportunités

- Planification d'une piste cyclable sur la rue Principale par la Ville
- Arrivée prochaine du tramway qui permettra notamment un réaménagement du chemin d'Aylmer



## Menaces

- Réaménagement de la rue Principale trop récent pour justifier des chantiers
- Chantier à l'intersection du boul. Wilfrid-Lavigne



## Faiblesses

- Manque de vision de réseau dans le développement du transport actif et en commun, notamment pour connecter le nord du boul. des Allumettières
- Absence de voies cyclables et rétrécissement fréquent de la chaussée qui empêche le passage en accotement
- Manque d'accessibilité universelle de la rue, notamment en raison de la présence de trottoirs en brique
- Étroitesse et mauvais entretien des trottoirs
- Largeur de la chaussée et vitesse élevée de la circulation routière en l'absence de mesures de ralentissement, notamment en bordure de l'école
- Non-visibility de la flèche pour tourner à gauche à l'intersection de Frank-Robinson en provenance du sud, ce qui entraîne un usage accru du klaxon chez les automobilistes impatients
- Hauteur élevée des bancs de neige en hiver réduisant la visibilité aux coins de rue
- Déneigement prioritaire ne s'appliquant pas aux rues perpendiculaires, ce qui limite l'accessibilité des piétons et des personnes s'y stationnant
- Rareté des traverses piétonnes sécurisées
- Mauvaise synchronisation des feux de circulation ou manque de fluidité routière
- Manque d'accessibilité chez certains commerçants, notamment ceux qui possèdent des bâtiments patrimoniaux
- Manque de connexions claires avec certains équipements et institutions : parc des Cèdres, arenas, Imagier, etc.

## À RETENIR:

Bien que la rue Principale connaisse peu de problèmes de stationnement, elle est marquée par un faible achalandage qui pourrait éventuellement augmenter rapidement. L'augmentation de la desserte en transport en commun et en vélo pourrait prévenir de futurs problèmes de congestion. La marchabilité de la rue Principale est également à améliorer, particulièrement par l'ajout de traverses piétonnières et la sécurisation des entrées charretières.

# ÉQUITÉ

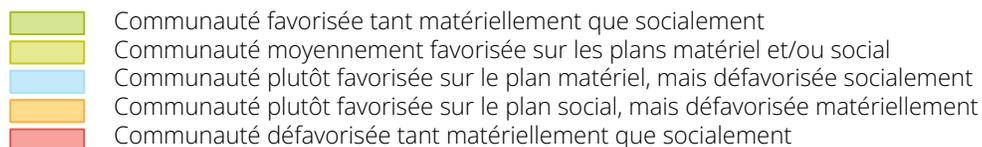
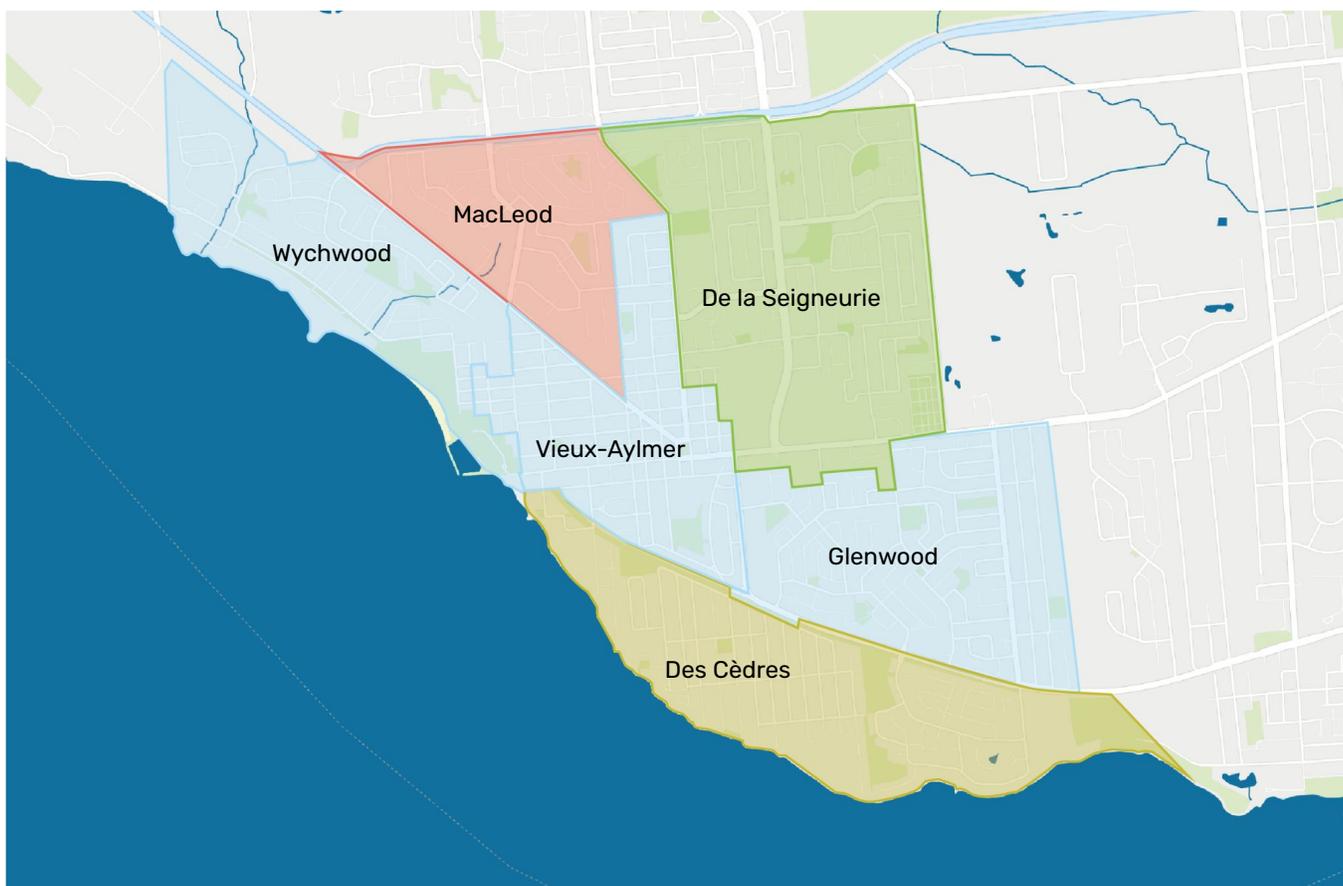
Une centralité devrait répondre aux besoins de tous et de toutes pour être appropriable par l'ensemble de la communauté. Les disparités nuisent à la cohésion sociale et donc au dynamisme du milieu. Or on retrouve souvent en plus fortes proportions des populations vulnérables dans les centralités. Un projet de dynamisation doit tenir compte de leur présence pour répondre à leurs réalités.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT AU PLAN D'URBANISME EN MATIÈRE D'ÉQUITÉ

- ❖ Encourager une diversification des typologies résidentielles afin de répondre aux besoins d'une plus grande diversité de ménages et favoriser la mixité sociale.

## PRINCIPES D'UN CŒUR DE COLLECTIVITÉ DYNAMIQUE :

- Un lieu où il fait bon vivre, peu importe son revenu, son âge, son sexe, son identité de genre, son origine ethnique, sa culture et ses croyances



## FAIBLE REVENU ET LOGEMENT

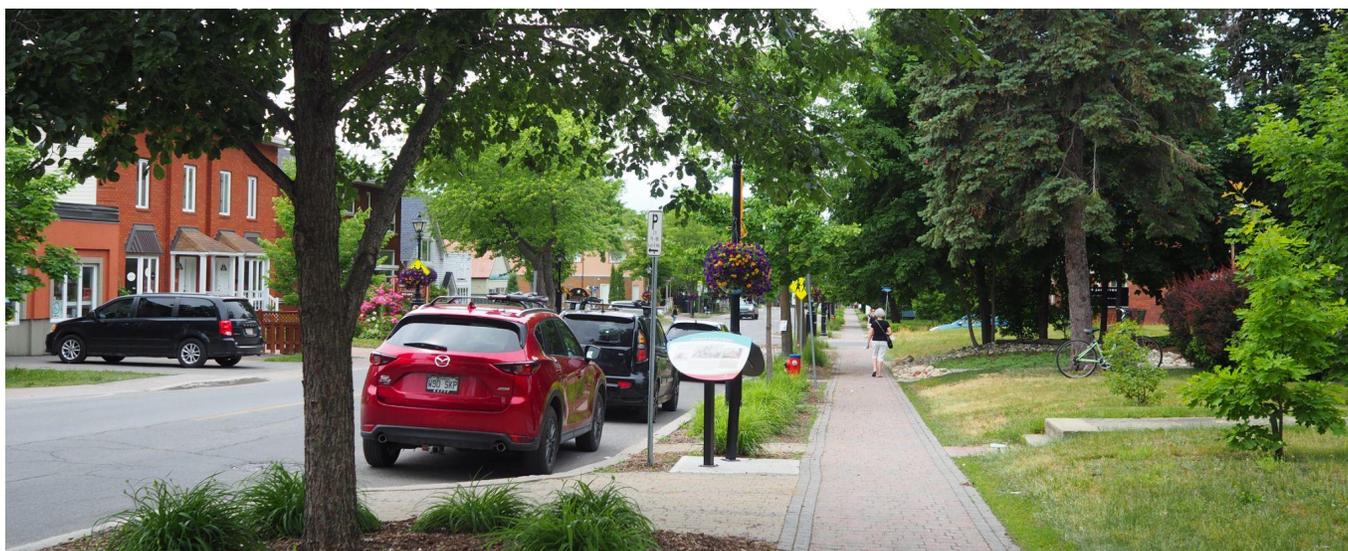
### FAIBLE REVENU

	<b>Personnes de 15 ans et plus sous le seuil de faible revenu après impôt, 2015</b>	<b>Ménages consacrant plus de 50 % de leur revenu aux frais de logement, 2016</b>
Vieux-Aylmer	12 %	11 %
Glenwood	6 %	4 %
Wychwood	3 %	3 %
De La Seigneurie	8 %	9 %
MacLeod	17 %	11 %
Des Cèdres	2 %	5 %
Gatineau	10 %	8 %
Outaouais	9 %	8 %

### OCCUPATION ET MOBILITÉ

	<b>Proportion de ménages locataires, 2006-2016</b>	<b>Proportion de résidents ayant déménagé au cours des 5 années précédentes, 2006-2016</b>
Vieux-Aylmer	43 %	44 %
Glenwood	19 %	30 %
Wychwood	8 %	30 %
De La Seigneurie	31 %	34 %
MacLeod	56 %	52 %
Des Cèdres	22 %	36 %
Gatineau	38 %	40 %
Outaouais	32 %	37 %

Source : Portrait des communautés de l'Outaouais. Secteur Aylmer. Observatoire du développement de l'Outaouais.





## Forces

- Bilinguisme et harmonie entre les groupes linguistiques



## Faiblesses

- Rareté des logements de 3 chambres et plus pour les familles
- Inabordabilité de la propriété
- Manque d'espaces communautaires pour la famille et pour faciliter les rencontres, ex. centre communautaire, maison de la famille, etc.
- Absence de services de l'APICA en anglais
- Délabrement de plusieurs logements sur la rue Principale
- Forte proportion de personnes à faible revenu dans les communautés de MacLeod et du Vieux-Aylmer



## Menaces

- Augmentation rapide de la population
- Gentrification en cours

## À RETENIR:

Bien qu'une grande partie de la population d'Aylmer soit bilingue, celle-ci fait l'objet de peu d'accommodements de la part de l'APICA. Par ailleurs, une grande proportion des personnes vivant dans le Vieux-Aylmer et dans MacLeod présentent une défavorisation sociale ou matérielle.

# GOVERNANCE

La gouvernance au sein d'un cœur de collectivité réfère aux forces vives présentes dans le milieu et à la manière dont elles travaillent de pair à la prise de décisions stratégiques, au financement et à la mise en œuvre de projets.

## 127

membres de l'APICA

## 1

employé

### LES SERVICES OFFERTS

#### Évènementiel

- Ventes trottoirs et animation de rue
- Activités sportives et culturelles

#### Réseautage et formation

- Tournoi de golf
- 6 à 8 APICA pour les gens d'affaires
- Café-rencontre APICA/RBC
- Tournée des Fêtes APICA

#### Promotionnel

- Campagnes d'achat local, p. ex. Achetez Aylmer avec amour! ou Achetez Aylmer, c'est gagnant!

### ORIENTATIONS INSCRITES AU PLAN DE DÉVELOPPEMENT STRATÉGIQUE 2017-2022

- ❖ s'assurer de la satisfaction de ses membres
- ❖ de les appuyer dans leurs efforts de visibilité et de promotion de leurs produits et services
- ❖ de faciliter le réseautage des membres
- ❖ de favoriser la solidarité et la force au sein de la communauté d'affaires du secteur Aylmer
- ❖ de représenter les intérêts des gens d'affaires d'Aylmer auprès des organismes publics comme la Ville de Gatineau.

### PRINCIPES D'UN CŒUR DE COLLECTIVITÉ DYNAMIQUE :

- Une volonté politique et l'engagement de la communauté
- Un effort concerté, un projet en continu auquel sont consacrées les ressources humaines et financières nécessaires



## RELATION AVEC LA VILLE

### NIVEAU DE SATISFACTION À L'ÉGARD DE LA FUSION MUNICIPALE

Degré	% de la population
Très insatisfait	35,6
Plutôt insatisfait	41,1
Ni satisfait, ni insatisfait	15,1
Plutôt satisfait	8,2
Très satisfait	0

Source : Morin, Louis-Philippe. (2017). Les identités territoriales à Gatineau, 15 ans après la fusion municipale.

### CRITIQUES À L'ÉGARD DES RELATIONS AVEC LA VILLE DE GATINEAU

La quasi majorité des personnes rencontrées en entrevue ont souligné que les principales difficultés découlent des relations difficiles avec la Ville de Gatineau.

Ils ont mentionnés notamment :

- le manque d'autonomie d'Aylmer par rapport à la Ville;
- le manque de transparence et de suivi dans les projets portés par la Ville (p. ex. le résultat non retenu du vote pour la signature architecturale de la nouvelle bibliothèque);
- le sentiment que la rue Principale est oubliée par la Ville et non reconnue comme un centre urbain à dynamiser, en raison notamment de la priorisation actuelle de la relance du secteur Hull;
- la lenteur administrative et le manque d'ouverture du service d'urbanisme de la Ville par rapport aux demandes de modifications (p. ex. pour permettre de couvrir les terrasses), ce qui décourage les commerçants et promoteurs;
- la complexité des règles administratives et d'urbanisme et le manque d'accompagnement pour en assurer la vulgarisation;
- le manque de centralisation des demandes des commerçants et des associations et la multiplication des interlocuteurs.





## Forces

- Grande mobilisation et implication de la population lors d'événements
- Rôle de leader de l'APICA dans la communauté d'Aylmer
- Abordabilité des tarifs d'adhésion à l'APICA et avantages associés, notamment pour les coûts réduits de location de cabanes sur rue
- Rôle de leader de la brasserie 5e Baron dans l'organisation d'événements rassembleurs
- Nombre élevé de membres
- Proportion importante de commerces de la rue Principale faisant parti de l'APICA



## Opportunités

- Fonds suffisant de l'APICA pour engager une ressource supplémentaire
- Financement de la Ville axé sur la Rue principale, notamment par le Fonds de soutien à l'animation et à la revitalisation des anciens coeurs urbains



## Faiblesses

- Manque de synergie et de liens entre les différentes associations et organisations d'Aylmer, au-delà des commerçants
- Absence de données mises à jour concernant les membres, la performance des événements et des activités promotionnelles et de communication par l'APICA ainsi que par rapport à l'évolution de la santé commerciale de la rue
- Programme de subvention à la rénovation mis sur pied par la Ville dont les critères d'admissibilité exigent une révision
- Manque d'initiatives prises par l'APICA en matière de développement commercial et d'influence auprès de la Ville
- Subventions de la Ville s'adressant essentiellement au Vieux-Aylmer, ce qui crée une attention inégale envers le reste des membres de l'APICA
- Manque d'engagement des membres de l'APICA
- Absence de bilinguisme de l'APICA
- Relations difficiles avec la Ville de Gatineau et manque d'accompagnement des commerçants à cet effet par l'APICA



## Menace

- Manque de stabilité à l'APICA
- Réputation de l'APICA d'être une « clique », ce qui limite son membrariat
- Manque de connaissance de l'APICA et de son rôle par le public et par plusieurs entrepreneurs

## À RETENIR:

L'APICA se trouve à un moment charnière de son développement, après le départ de sa directrice générale et de son président. Elle peut cependant profiter de ces changements pour réviser son cadre de fonctionnement en misant davantage sur son rôle de porte-parole pour les commerçants à l'égard de la Ville, notamment pour trouver des alliés dans l'animation événementielle.

# COMMUNICATION ET MARKETING TERRITORIAL

La rareté des données et informations transmises explique l'absence d'analyse détaillée des communications et du marketing territorial de l'APICA. Cette partie du diagnostic est appelée à être bonifiée prochainement.



## Forces

- Balado découverte
- Campagnes J'achète Aylmer et tirages de paniers cadeaux dans le passé
- Rue Principale bien connue et déjà bien appréciée des résidents et résidentes



## Faiblesses

- Stratégies de communication difficiles à maintenir
- Manque d'activité de l'APICA sur ses réseaux sociaux et gestion de la page Facebook de la rue Principale par un commerçant
- Absence de bilinguisme dans les outils de communication
- Logo et image de marque désuets de l'APICA
- Manque d'engagement de Tourisme Outaouais qui exige des sommes monétaires en échange de visibilité
- Manque d'indications pour orienter les visiteurs vers le Vieux-Aylmer



## Opportunités

- Possibilité de renforcer le circuit proposé par le balado
- Possibilité de profiter de l'achalandage à la marina et à la Basoche pour attirer les gens vers les commerces de la rue Principale

### À RETENIR:

La refonte de l'image de l'APICA profitera certainement à l'attractivité de celle-ci auprès des gens d'affaires. Cependant, une plus grande attention devrait être portée aux outils de communication pour informer et accompagner les membres et le grand public. L'APICA devrait également préciser un plan d'action qui distingue ses stratégies auprès du grand public pour valoriser la rue Principale, et celles auprès des gens d'affaires pour valoriser l'association.



## ENJEUX PRINCIPAUX

Un enjeu est ce qui peut être perdu ou gagné au cours d'une entreprise quelconque. Le portrait de la rue Principale nous mène à identifier les huit enjeux qui suivent, auxquels le projet de dynamisation devra répondre, de même que le futur programme particulier d'urbanisme planifié par la Ville de Gatineau pour le Vieux-Aylmer.

# 1

## POSITIONNEMENT DE L'APICA

***L'APICA doit réviser sa vision et sa mission en collaboration avec ses membres pour mieux orienter ses efforts.***

L'APICA a pour mission de soutenir tous les gens qui font affaire à Aylmer, qu'ils soient professionnels, industriels ou commerçants. Cependant, les besoins évoluent grandement selon la localisation et le domaine d'affaires de chaque membre tandis que l'APICA concentre présentement ses efforts sur la rue Principale en raison du financement municipal. Cela pourrait avoir pour effet de diminuer l'intérêt de membres envers l'association. Une réflexion stratégique s'impose ainsi, voire une refonte de l'organisation, quant à une éventuelle révision de la mission, du nom et de l'image de marque de l'APICA.

# 2

## ANIMATION À L'ANNÉE DE LA RUE PRINCIPALE

***La rue Principale a le potentiel d'offrir une programmation qui s'étend lors des quatre saisons en s'appuyant sur un partenariat durable.***

Le Vieux-Aylmer est reconnu comme une centralité de proximité par de nombreux résidents et résidentes d'Aylmer, et il rayonne au sein de la Ville de Gatineau. Considérant la forte demande envers les activités et événements, plus d'efforts pourraient être consentis pour maintenir vivant ce lieu identitaire névralgique et au potentiel remarquable en matière de vitalité.

L'APICA endosse déjà un rôle majeur en matière d'animation socio-culturelle de la rue Principale qui dépasse en partie son mandat. Une programmation événementielle qui se déploie tout au long de l'année exigerait dès lors un partage des responsabilités avec la Ville et avec les autres parties prenantes locales dans l'organisation d'événements et dans la mise en valeur de la rue Principale à travers une stratégie de communication et de promotion unifiée et positive, ainsi qu'un financement partagé. Cela pourrait également permettre d'accroître l'animation de la Basoche et de la Marina qui sont gérés par la Ville.

# 3

## SOUTIEN DES COMMERÇANTS

***Les processus de collaboration dans la gestion urbaine entre la Ville et les parties prenantes locales doivent être simplifiés et optimisés pour mieux accompagner les commerçants.***

Plusieurs commerçants rencontrent des difficultés dans leurs démarches administratives auprès de la Ville en raison de la complexité des règles, de la multiplication des interlocuteurs ou du manque d'accompagnement pour comprendre les mécanismes et programmes existants.

La collaboration avec la Ville devrait dès lors être renforcée pour épauler les commerçants. Pour cela, l'APICA pourrait avoir à gagner de s'unir aux autres associations de gens d'affaires pour des représentations auprès de la Ville.

Par ailleurs, malgré le bilinguisme qui caractérise le secteur, l'APICA n'adapte pas ses communications pour offrir de l'information en anglais aux membres anglophones. Pour mieux soutenir ses membres, l'association devrait tenter de maximiser ses services dans les deux langues.

## 4

### **CONTINUITÉ DE LA QUALITÉ DE L'AMBIANCE ET DE L'OFFRE COMMERCIALE**

*Des efforts considérables doivent être déployés pour améliorer la signature de la rue Principale et l'ambiance aux deux extrémités de la rue*

La qualité de l'ambiance diminue à partir du parc Commémoratif en allant vers l'est, avant de subir une cassure subite à l'est du boul. Wilfrid-Lavigne en matière d'ambiance. Elle est causée, entre autres, par la largeur plus importante de la chaussée, le faible verdissement, la présence plus marquée de stationnements de surface en avant des commerces, la présence de complexes commerciaux et la moins grande qualité architecturale.

La rue est marquée par une autre cassure à l'ouest de la rue Principale où les commerces sont beaucoup plus rares. Cela réduit les liens potentiels entre la marina et l'ensemble de la rue Principale pour encourager les visiteurs à poursuivre leur chemin et à découvrir l'ensemble de l'offre commerciale.

## 5

### **DIVERSITÉ ET OFFRE COMMERCIALE**

*La vocation commerciale du secteur doit être renforcée.*

Bien que la rue Principale soit une artère commerciale reconnue, la diversité de son offre y est faible, particulièrement en matière de commerces de vente au détail. Les heures d'ouverture sont également limitées, notamment en raison du manque de main d'oeuvre. Cela a pour effet de réduire l'achalandage sur la rue et l'ambiance de celle-ci.

## 6

### **ACHALANDAGE SUR LA RUE PRINCIPALE**

*Les lieux générateurs d'achalandage doivent se diversifier et être mieux connectés à la rue Principale.*

La rue Principale est relativement déconnectée des infrastructures sportives, culturelles et récréatives qui l'entourent (arenas, marina, centre culturel, etc.) et qui sont des générateurs d'achalandage. Rare est la signalisation pour que les visiteurs profitent de leur sortie pour se rendre aux commerces situés sur la rue Principale. Plus encore, certaines de ces infrastructures sont sous-utilisées, ce qui limite d'autant plus l'achalandage.

Par ailleurs, le fait que peu de bureaux et d'emplois se trouvent sur la rue limite l'achalandage. La fermeture de la bibliothèque pendant quelques années pourrait réduire encore plus la clientèle de la rue.

Néanmoins, la future densification des quartiers voisins pourrait renverser la vapeur, mais cela pourrait aussi, à l'opposé, induire une perte de l'« esprit de village » chère aux yeux des résidents et résidentes.

  
7

## SÉCURITÉ DES DÉPLACEMENTS ACTIFS ET ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE

*La rue Principale doit s'inscrire au coeur de réseaux de déplacements actifs.*

L'accès en automobile à la rue Principale est relativement aisé, notamment en raison du stationnement abondant et gratuit. Il l'est toutefois moins pour les déplacements actifs (vélo, marche, fauteuil roulant). En effet, aucune piste cyclable ne circule sur la rue et les fréquentes saillies complexifient ces déplacements. Les trottoirs sont quant à eux étroits et souvent interrompus par des entrées charretières. Le nombre et la fréquence des traversées piétonnes pourraient également être bonifiés."

Par ailleurs, de nombreux bâtiments anciens ne possèdent pas les installations nécessaires pour assurer l'accessibilité universelle de leurs locaux, ce qui ajoute une contrainte importante à l'accessibilité de la rue Principale pour les personnes à mobilité réduites"

La densification des quartiers environnants au cours des prochaines années pourrait accroître l'achalandage et rendre encore plus important l'amélioration de ces infrastructures pour limiter la congestion routière.

8

## IDENTITÉ ET DENSIFICATION

*Le patrimoine architectural doit être préservé, sans pour autant empêcher la revitalisation des bâtiments vétustes.*

La diminution de la densité autorisée par la Ville peut avoir pour effet de réduire la volonté de promoteurs de développer ou de redévelopper certains bâtiments vétustes ou terrains sous-développés (par ex. un garage) en raison de l'incitatif monétaire réduit et cela malgré les opportunités de densification.

Par ailleurs, la difficulté d'obtention de l'aide à la rénovation peuvent décourager des acheteurs de maisons patrimoniales qui pourraient autrement être revalorisées.

Par contre, en élevant les densité maximales, la rue Principale serait confrontée au défi de densifier pour répondre aux besoins sans dénaturer les charmes et l'identité architecturale d'Aylmer.

9

## CONCERTATION AVEC LA VILLE

*Pour maximiser les retombées des actions de l'APICA, plus d'énergie devrait être consacrée à collaborer avec la Ville de Gatineau.*

Plusieurs des enjeux identifiés précédemment sous-entendent un besoin d'une meilleure concertation entre la Ville de Gatineau et les forces vives veillant au dynamisme du Vieux-Aylmer.



## Rues principales

### **Québec**

870, avenue De Salaberry, bureau 201  
Québec (Québec) G1R 2T9

### **Montréal**

50, rue Sainte-Catherine Ouest, bureau 480  
Montréal (Québec) H2X 3V4

### **Gatineau**

200-A, boulevard Saint-Joseph  
Gatineau (Québec) J8Y 3W9

[ruesprincipales.org](http://ruesprincipales.org)