

*CROISSANCE URBAINE ET
POTENTIEL DE
DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL*

*VILLE DE GATINEAU – SERVICE DE L'URBANISME ET
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE*

MAI, 2011

PRÉAMBULE

En accord avec les obligations prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Ville de Gatineau procède à la révision de son schéma d'aménagement et de développement du territoire. Elle a adopté un programme de travail prévoyant 4 étapes : l'élaboration du portrait du territoire et d'un cadre d'analyse préparant à la découverte d'enjeux de développement, l'établissement des scénarios de développement et le choix d'un scénario préférentiel, le premier projet de schéma et le second projet de schéma. Ces étapes se dérouleront jusqu'en 2013; elles seront suivies du processus d'entrée en vigueur du schéma en 2014. L'exercice de révision du schéma est, par ailleurs, empreint d'une approche axée sur des préoccupations de développement durable, selon les intentions que la collectivité gatinoise sera appelée à privilégier pour le futur et pour le bien des générations à venir.

Afin de favoriser la réflexion lors des consultations publiques prévues à toutes les étapes d'élaboration de la révision du schéma, le portrait thématique du territoire est dressé. Le présent document fait partie d'une série portant sur plusieurs sujets illustrés succinctement, bien que se voulant suffisamment développés pour enrichir les pistes de réflexion et jeter les bases d'une participation constructive et essentielle de la population au déroulement de l'exercice.

1. INTRODUCTION	6
1.1 Gatineau: 1971-2011	7
1.2 Les paramètres actuels	11
2. LA CROISSANCE URBAINE	14
2.1 La croissance récente	14
2.2 La répartition des nouveaux logements sur le territoire	14
2.3 Les projections de croissance des ménages et de mises en chantier résidentiel	15
3. LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	17
3.1 Méthodologie	17
3.2 Évaluation du nombre de logements pouvant être construits par secteur	18
3.3 Les contraintes de développement dues à la capacité des services existants	19
4. PISTES DE RÉFLEXION	22
5. BIBLIOGRAPHIE	23



6 INTRODUCTION

Les questions reliées à la gestion de l'urbanisation ont été identifiées depuis plusieurs années comme des préoccupations incontournables dans le cadre des exercices de planification territoriale, et ce, tant en Amérique du Nord qu'en Europe. À l'origine, les objectifs poursuivis étaient principalement d'ordre fiscal et visaient à rentabiliser les investissements publics, notamment les infrastructures de transport et les services municipaux d'égout et d'aqueduc. Ces objectifs ont rapidement été rejoints par des préoccupations d'ordre environnemental visant la protection des milieux écologiques sensibles.

Plus récemment, l'adoption par le gouvernement du Québec de la Loi sur le développement durable et les efforts de promotion pour le développement de communautés viables ont favorisé de nouvelles approches de planification urbaine et la prise en compte de l'ensemble des dimensions du développement durable, notamment de la dimension sociale.

Dans le cadre des travaux du schéma d'aménagement, une revue de la littérature récente a permis de documenter certaines pratiques novatrices en planification urbaine durable. Les composantes du développement et les grands objectifs généralement acceptés dans le cadre d'exercices de planification urbaine durable ont ainsi été identifiés et documentés. Les diverses méthodes examinées font généralement une place importante aux questions relatives à la forme urbaine, à l'étalement urbain et à la mobilité.



Dans le cadre du prochain schéma d'aménagement et de développement, les dispositions visant à orienter la croissance et la forme urbaine future prendront une importance toute particulière parce qu'elles devront permettre de répondre aux nouveaux objectifs associés à une démarche de planification urbaine durable. Ces questions posent des défis importants, et ce, pas uniquement dans une optique de cohérence entre les diverses composantes impliquées, mais également en ce qui a trait à l'opérationnalisation des intentions qui seront mises de l'avant.

1.1 GATINEAU : 1971-2011

Gatineau a considérablement changé depuis 40 ans. En 1971, le territoire couvert par Gatineau englobe 15 municipalités distinctes (villes, villages ou cantons) comprenant autant de noyaux urbains ou villageois. Ces poches de développement sont alors séparées par de vastes espaces agricoles et boisés faisant l'objet de développement ponctuel et d'implantation éparse de résidences ou de commerces. Les routes principales (148, 105, 307 et 309) longent les cours d'eau existants en favorisant une extension linéaire des noyaux urbains le long des axes et des voies secondaires. La population totalise alors un peu moins de 150 000 personnes dont les 2/3 sont établies à Hull (63 600 habitants) et dans les villes adjacentes de Gatineau (22 300 habitants) et de Pointe-Gatineau (15 600 habitants).

Quelque 40 ans plus tard, les zones développées se sont considérablement accrues et la trame urbaine est quasi continue. De nouveaux axes autoroutiers et urbains ont été construits et des quartiers complets ont vu le jour. La population s'est accrue de plus de 100 000 personnes et on a construit plus de 77 000 nouveaux logements ainsi que des commerces et services publics (écoles, hôpitaux, institutions). Cette croissance a bien sûr occasionné la transformation d'importantes superficies agricoles ou boisées et la perte de plusieurs zones humides. Des milieux autrefois appréciés pour leur côté champêtre ont été inclus aux zones urbanisées et ont été transformés en quartiers de type banlieue. Ces nouvelles zones urbanisées couvrent près de 5 500 hectares (55 kilomètres carrés) et sont composés de maisons unifamiliales à plus de 70 %¹.

¹ Données provenant du rôle d'évaluation – Ville de Gatineau.



Considérant la croissance de sa population, la transformation de Gatineau était inévitable; on peut toutefois se questionner à savoir si cette transformation aurait pu se faire autrement et, si oui, de quelle façon.

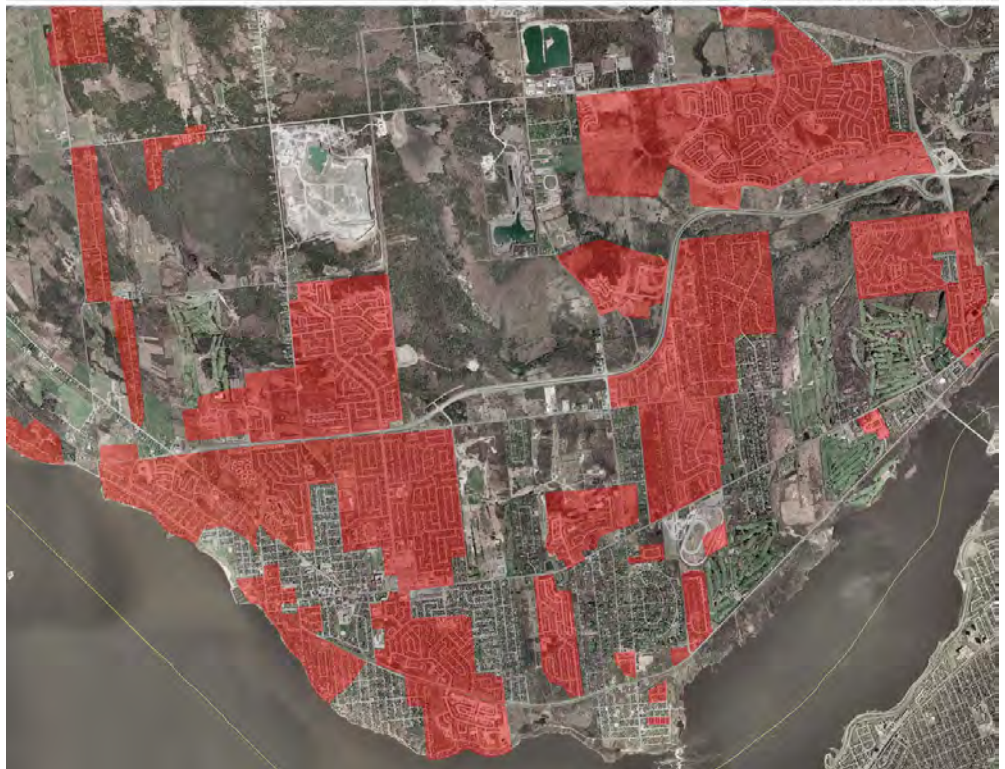
On peut également s'interroger sur la nature des transformations que connaîtra Gatineau au cours des 40 prochaines années. Les nouvelles zones urbanisées devront-elles encore s'étendre aux zones rurales ou souhaitons-nous un développement plus compact?





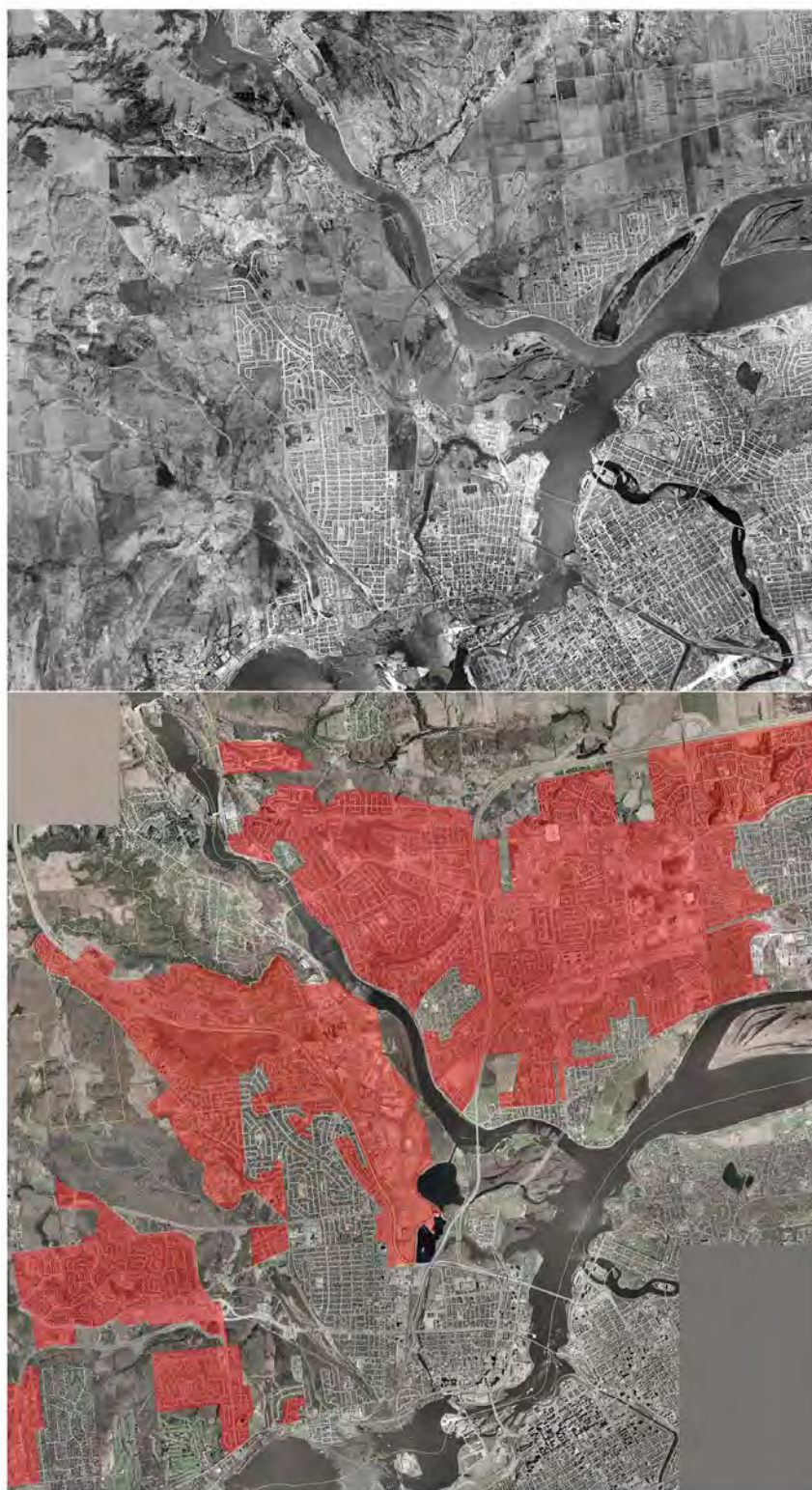
Quelle forme urbaine souhaitons-nous pour Gatineau en 2050 et quels sont les moyens appropriés pour y parvenir? Voici des questions qui seront soulevées dans le cadre de l'élaboration du prochain schéma d'aménagement et de développement.

Aylmer 1965 et 2007





Hull et Gatineau 1965 et 2007





Buckingham,
Masson-Angers
1965 et 2007



1.2 LES PARAMÈTRES ACTUELS

Au Québec, l'adoption à la fin des années 1970 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et de la Loi sur la protection du territoire agricole a permis de poser les premiers jalons pour limiter l'étalement urbain. La délimitation d'une zone agricole permanente soustraite au développement immobilier et la réalisation d'exercices de planification régionale ont en effet constitué des avancées importantes. En 1978, dans le cadre de l'adoption de son premier schéma d'aménagement du territoire, la Communauté régionale de l'Outaouais (CRO) adoptait certaines orientations touchant la gestion de la croissance et mettait en place diverses mesures visant à consolider les zones de développement sur le territoire de la communauté régionale. Une aire potentielle d'urbanisation était alors identifiée en fonction des territoires pouvant être desservis par les services municipaux. En 1983, le schéma d'aménagement était modifié de façon à exclure de cette aire le territoire agricole défini par le gouvernement du Québec en vertu de la Loi sur la protection du territoire agricole. Lors de la révision du schéma d'aménagement de 1988, la Communauté régionale de l'Outaouais faisait un bilan mitigé des résultats obtenus et constatait le développement accéléré des zones périphériques et ce, au détriment du centre et de la zone urbanisée. Le territoire de l'aire potentielle d'urbanisation (secteur urbain) était alors modifié dans l'optique de resserrer et consolider les aires de développement sur le territoire de la communauté régionale.

En 1990, le gouvernement du Québec apportait une modification à la délimitation de la zone agricole et excluait certaines parties du territoire de la zone verte, notamment à Aylmer et Gatineau. D'importantes superficies (secteur du Plateau, Escarpement Limbour) furent ainsi intégrées à la zone urbaine en vertu de modifications au schéma d'aménagement.

La Communauté urbaine de l'Outaouais procédait en 2000 à une nouvelle révision du schéma d'aménagement et modifiait la délimitation des aires de consolidation et d'expansion à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. En 2005, la Ville de Gatineau modifiait quelque peu les dispositions applicables et venait restreindre les possibilités de développement des terrains situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

Le schéma d'aménagement et de développement actuellement en vigueur comprend la grande orientation suivante : Assurer le développement d'une forme urbaine qui contribue à la rentabilisation des équipements. Les dispositions du schéma ayant pour but de concrétiser cette orientation sont les suivantes :

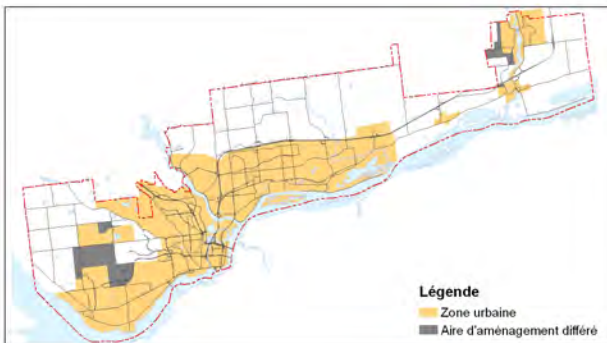
- Périmètre d'urbanisation – Le périmètre d'urbanisation délimite le secteur urbain par rapport à la zone rurale et agricole. Sauf exception, le développement est autorisé en zone urbaine sur des terrains obligatoirement dotés des services d'égout et d'aqueduc. L'ouverture de nouvelles rues n'est pas autorisée en secteur rural ou agricole et la construction est autorisée uniquement sur des terrains ayant façade sur une rue existante d'une superficie minimale de 1,5 hectare.
- Zones d'aménagement différé – Certaines zones situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, c'est-à-dire en secteur urbain, sont identifiées à titre de « zones d'aménagement différé ». Ces zones sont réservées pour développement futur et ne peuvent pas faire l'objet de développement sans modification au schéma d'aménagement. L'identification de ces zones vise à prévoir un certain phasage du développement sur le territoire et à prioriser le développement des terrains situés à proximité des services publics et communautaires existants.

Schéma d'aménagement -



- Priorités d'aménagement et objectifs de densification du territoire – Le schéma d'aménagement en vigueur propose des cibles de densité résidentielle minimale pour certains secteurs (corridor du Rapibus, centre-ville, noyau urbain de Buckingham) ainsi qu'une densité minimale nette de 20 habitations à l'hectare pour tout projet sur le territoire de Gatineau.

Schéma d'aménagement -



12

Schéma d'aménagement - 1988





Schéma d'aménagement -

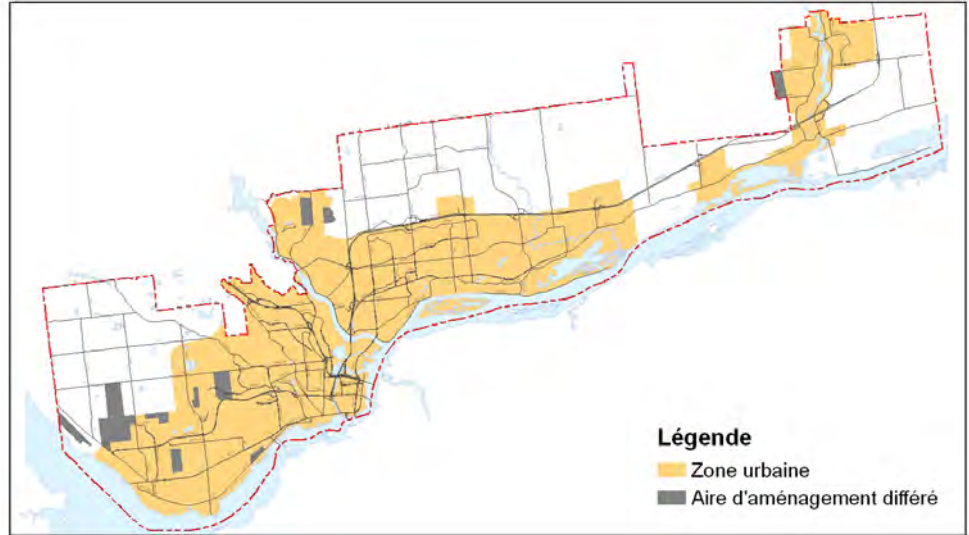
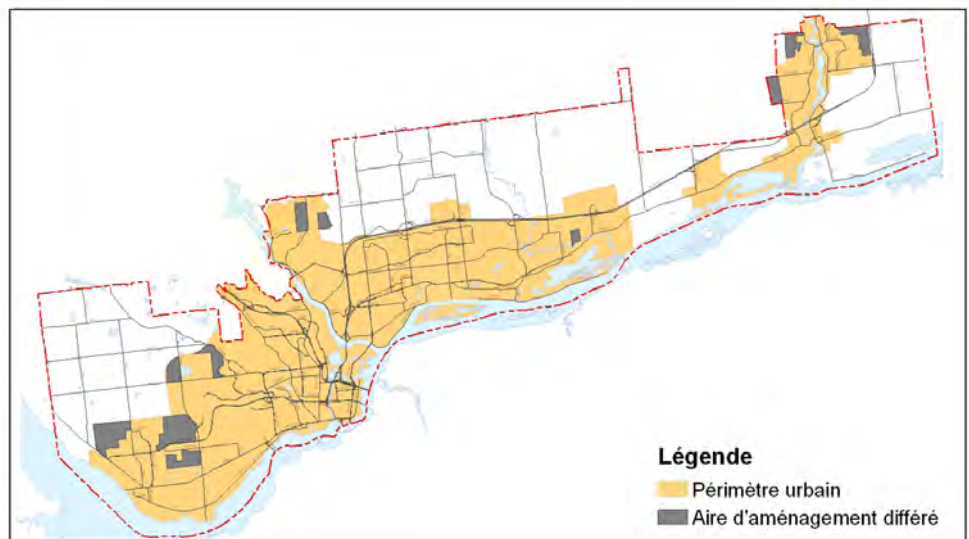
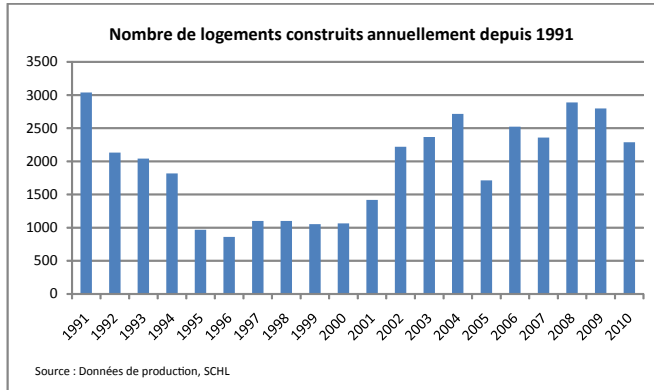


Schéma d'aménagement en vigueur



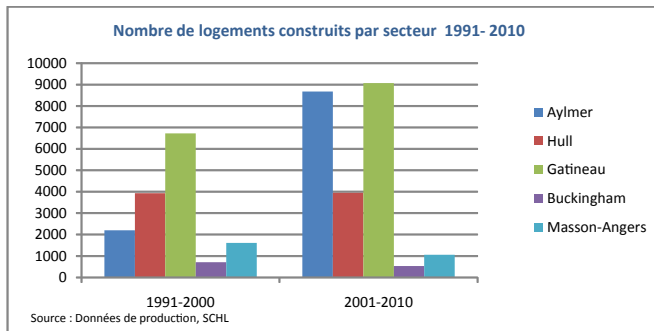
2. LA CROISSANCE URBAINE



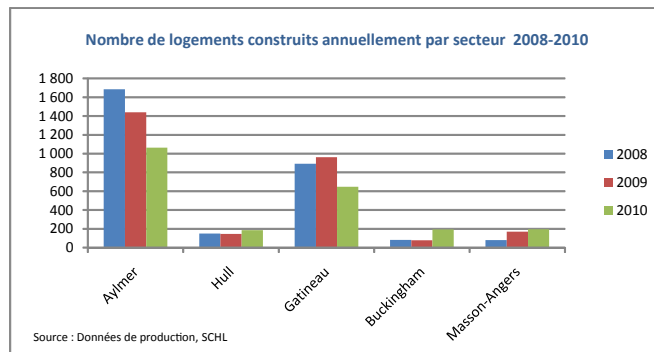
2.1 LA CROISSANCE RÉCENTE

Selon les données de production de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), il s'est construit 38 478 logements sur le territoire de Gatineau depuis 1991, soit une moyenne d'environ 1 900 logements par année. Pour la même période, selon les données de Statistique Canada et de l'Institut de la statistique du Québec, le nombre de ménages se serait accru d'environ 32 000, passant de 76 700 à environ 108 700.

2.2 LA RÉPARTITION DES NOUVEAUX LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE



La répartition de ces nouveaux logements sur le territoire a évolué en fonction de certains facteurs liés principalement à la disponibilité et l'accessibilité des terrains vacants sur le territoire. Si on considère distinctement les deux décennies constituant cette période, on note une activité nettement plus intense pour la période 2001-2010 qui totalise environ 60 % des quelque 38 500 unités construites. La croissance a été particulièrement importante dans le secteur d'Aylmer qui a quadruplé le nombre de mises en chantier d'une période à l'autre passant de 2 200 logements à près de 8 700 unités. Le secteur de Gatineau a également connu une certaine croissance et a totalisé plus de 9 000 nouveaux logements entre 2001 et 2010. Le nombre de mises en chantier dans les secteurs de Hull est resté relativement stable avec environ 4 000 logements construits par décennie alors que les secteurs de Buckingham et Masson-Angers subissaient une légère réduction des mises en chantier sur leur territoire respectif.



L'examen des mises en chantier depuis 2008 confirme les tendances observées quant à l'importance du développement résidentiel du secteur d'Aylmer. De fait, pendant cette période, plus de 52 % des mises en chantier sur le territoire de Gatineau ont eu lieu dans ce secteur et, en considérant les mises en chantier à Hull, on constate que plus de 60 % des nouvelles unités d'habitation ont été construites à l'ouest de la rivière Gatineau. Notons qu'historiquement, cette proportion variait entre 45 % et 50 %.

2.3 LES PROJECTIONS DE CROISSANCE DES MÉNAGES ET DE MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES

Il est toujours hasardeux de faire des projections de mises en chantier résidentielles puisque

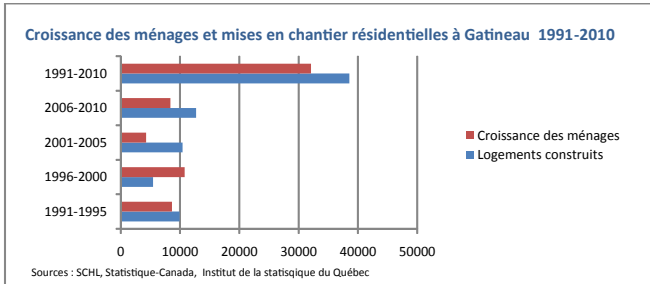
de nombreux paramètres externes (taux d'intérêt, règles d'emprunt, cycle économique, tendances démographiques, etc.) se superposent à la dynamique économique locale et aux particularités des territoires concernés.

Les travaux du schéma d'aménagement et de développement portent cependant sur la croissance à moyen et long terme et, dans ce cadre, nous proposons de prendre comme hypothèse l'équivalence entre le nombre de mises en chantier et la croissance du nombre de ménages prévue pour Gatineau. Lorsqu'on examine les données de mises en chantier sur le territoire à la lumière des données censitaires (court terme), l'équivalence entre la croissance des ménages et le nombre de mises en chantier n'est pas démontrée. En ce sens, notre hypothèse pourrait constituer un scénario conservateur de croissance. Nous considérons toutefois, qu'à long terme les écarts causés par les cycles économiques et les fluctuations des inventaires et des taux d'inoccupation ont tendance à s'atténuer et que cette adéquation, bien qu'imparfaite, est une hypothèse réaliste.

Selon l'ISQ, le nombre de ménages à Gatineau, estimé à 110 912 en 2011, devrait passer à 140 552 en 2031, soit une augmentation d'environ 30 000 ménages. Bref, la croissance démographique de Gatineau devrait se poursuivre pour les 20 prochaines années, mais à un rythme inférieur par rapport à la période précédente.

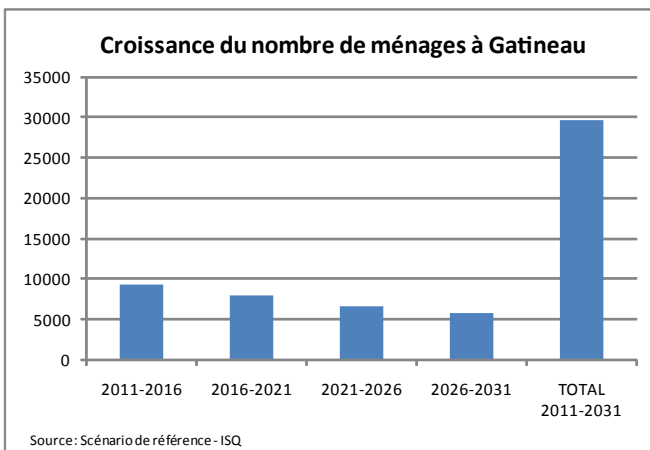
Conformément à notre hypothèse, quelque 30 000 nouveaux logements devront donc être construits d'ici 2031. De 2011 à 2016, la croissance des ménages serait de l'ordre d'environ 1 900 par année, ce qui correspond au nombre moyen de logements construits annuellement entre 1991 et 2011. Il est prévu que cette croissance du nombre de ménages ralentisse graduellement pour atteindre, entre 2026 et 2031, une moyenne d'environ 1 200 ménages annuellement.

Les projections de l'Institut de la statistique pour Gatineau se limitent à 2031 et sont donc en deçà de l'horizon de planification du schéma d'aménagement fixé à 2050. L'ISQ a toutefois procédé à de telles projections pour le Québec et une extrapolation des courbes de tendance pour Gatineau indiquerait une population d'environ 340 000 personnes en 2050.



Croissance démographique réelle et projetée Gatineau 2006-2031			
	année	population	ménages
Réel	1991	204 900	76 742
	1996	220 639	85 288
	2001	231 329	96 067
	2006	244 707	100 287
	2010*	258 188*	108 671*
	Croissance 1991-2010	26,0%	41,6%
Projection	2011	261 702	110 912
	2016	275 333	120 266
	2021	287 066	128 153
	2026	297 428	134 732
	2031	305 918	140 552
	Croissance 2011-2031	16,9%	26,7%

Source : Statistiques Canada et Institut de la statistique du Québec
* Estimation

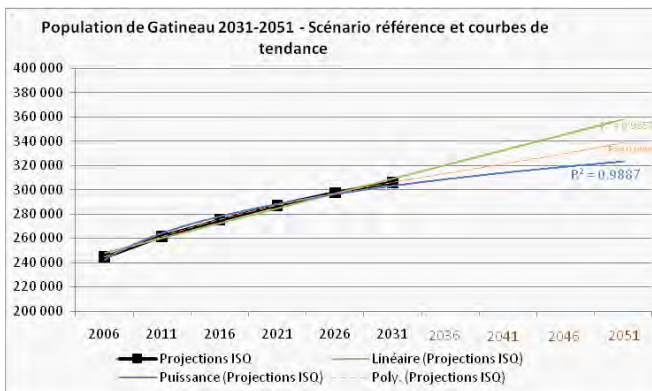




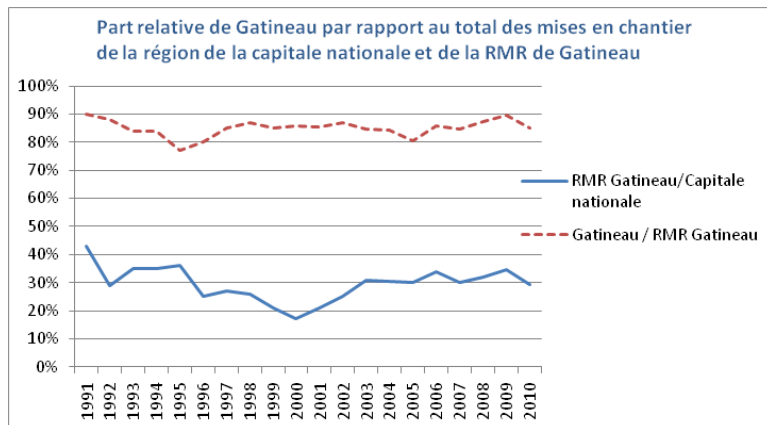
Sur cette base, et en fonction des différences de croissance entre Québec et Gatineau, le nombre de ménages en 2050 serait de l'ordre de 156 000. Considérant notre hypothèse de départ, les projections démographiques indiquent donc que le nombre de logements à construire jusqu'en 2050 devrait être d'environ 45 000.

Il est clair cependant qu'une multitude de facteurs peuvent avoir pour effet de modifier la croissance démographique de Gatineau et son attractivité par rapport à la région de la capitale nationale et aux municipalités rurales de l'Outaouais. Certains de ces facteurs sont associés au développement économique et à l'emploi, notamment à la décentralisation des emplois fédéraux, mais d'autres sont plus directement reliés au marché de l'habitation : disponibilité, abordabilité, diversité, environnement urbain, etc. Les écarts importants des prix

des logements entre Gatineau et Ottawa restent sans doute le facteur déterminant de la forte croissance résidentielle gatinoise. À cet égard, il est bien sûr possible qu'une partie des ménages privilégient une autre localisation que Gatineau advenant que ses avantages comparatifs en tant que lieu de résidence soient réduits. Toutefois, nous soulignons que la part de la RMR de Gatineau par rapport à la région de la capitale nationale correspond à environ 30 % du total des mises en chantier et semble relativement stable depuis 2001, et ce, malgré le fait que de nouvelles obligations aient été mises en place à Gatineau pour les projets de développement résidentiel (enfouissement des fils, frais d'aménagement de parc, etc.).



De même, la part de la ville de Gatineau au sein de la RMR de Gatineau (Gatineau et MRC des Collines-de-l'Outaouais) tourne autour de 85 % depuis 1991 malgré les modifications intervenues depuis 20 ans dans le marché de la construction résidentielle. Une réduction sensible de ce pourcentage et une augmentation de la part de marché des zones périphériques auraient des conséquences évidentes à plusieurs niveaux : accroissement de la congestion routière, consommation accrue de terrains et perte de milieux naturels, etc. En ce sens, la question posée en préambule relativement au futur de la ville de Gatineau pourrait être élargie et s'adresser à l'ensemble de la région métropolitaine. L'étalement urbain faisant fi des limites municipales, ce que deviendra demain Gatineau définira grandement le futur de la région.



3. LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Le Service de l'urbanisme et du développement durable procède périodiquement à l'évaluation du potentiel de développement sur le territoire afin d'examiner la disponibilité de terrains pouvant être mis en valeur à des fins résidentielles. Ce relevé est effectué en fonction du statut des différents projets et permet une évaluation du nombre de logements pouvant être construits sur le territoire. Il est important de noter que ce relevé comprend uniquement les grands terrains vacants et les projets d'insertion approuvés. Ainsi, les objectifs de redéveloppement contenus aux documents de planification municipaux, notamment au Plan d'urbanisme et au Programme particulier d'urbanisme pour le centre-ville, ne sont pas considérés dans le cadre de cette évaluation.

3.1 MÉTHODOLOGIE

Le relevé tient compte tout d'abord de l'ensemble des projets approuvés sur le territoire, c'est-à-dire des projets pour lesquels un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) a fait l'objet d'une approbation au conseil municipal. Puisque le nombre de logements est précisé au plan, l'évaluation du potentiel de développement reflète le nombre futur de mises en chantier. Les projets approuvés qui sont actifs, c'est-à-dire dont les rues sont en construction, mais dont les unités n'ont pas fait l'objet d'un permis de construction, sont identifiés distinctement à titre de logements « en construction ».

Les projets qui n'ont pas été approuvés sont regroupés sous l'appellation « développement futur ». Pour certains de ces terrains, des plans préliminaires (avant-projet) ont été soumis au centre de service concerné identifiant le nombre de logements devant être construits. L'évaluation du nombre de logements est alors basée sur l'avant-projet soumis, mais ce nombre peut évoluer en fonction des modifications qui seront apportées au plan lors de son adoption au conseil. Pour les terrains n'ayant pas fait l'objet du dépôt d'un avant-projet, mais disposant d'un zonage autorisant la construction d'habitations, le nombre de logements potentiels a été évalué en fonction des densités existantes au plan d'urbanisme et des typologies prévues au règlement de zonage pour la zone. Il est à noter que les évaluations ont tenu compte des contraintes liées à la présence de zones non développables, comme les zones sujettes au mouvement de masse et les zones marécageuses et humides.

Les résultats du relevé mis à jour au mois de janvier 2011 sont présentés au tableau suivant.

3.2 ÉVALUATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS POUVANT ÊTRE CONSTRUITS PAR SECTEUR

	En construction	Approuvé	Développement futur	Potentiel actuel	Différé	Potentiel total
Aylmer	1 500	2 660	6 870	11 030	2 875	13 905
Hull	145	835	2 025	3 005	0	3 005
Gatineau	650	1 250	8 235	10 135	1 790	11 925
M.-A.	310	300	470	1 080	0	1 080
Buckingham	140	0	3 020	3 160	2 685	5 845
Ville de Gatineau	2 745	5 045	20 620	28 410	7 350	35 760

Le relevé fait par le Service de l'urbanisme et de développement durable indique donc un potentiel existant de près de 8 000 logements pouvant être immédiatement construits (en construction et approuvés) et environ 20 000 logements supplémentaires pouvant théoriquement faire l'objet d'une approbation, soit environ 28 000 logements en excluant les zones d'aménagement différé. En incluant les zones d'aménagement différé, le potentiel total à l'intérieur du périmètre d'urbanisation totalise plus de 35 000 logements, ce qui est supérieur au nombre de nouveaux ménages prévus à Gatineau d'ici 2031 (30 000), mais inférieur à la croissance prévue jusqu'en 2051 (45 000 ménages). Il est à noter que ce relevé illustre la situation actuelle et que des modifications aux PIIA approuvés ou à la réglementation municipale peuvent modifier le nombre de logements potentiels. De même, l'approbation de projets d'insertion ou de redéveloppement permet d'offrir des potentiels de construction qui n'ont pas été comptabilisés dans cet exercice.



3.3 LES CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT DUES À LA CAPACITÉ DES SERVICES EXISTANTS

En complément aux relevés du potentiel résidentiel, le dépôt de diverses analyses au Service des infrastructures a permis d'identifier certaines zones de développement situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, mais qui présentent différentes contraintes liées à la mise en place des réseaux d'égouts et d'aqueduc. La capacité insuffisante des réseaux existants, la nécessité de mettre certaines stations de pompage à niveau ou de construire certains collecteurs sanitaires ou conduite d'aqueduc rendent en effet problématique le développement de certains terrains, principalement dans les secteurs de Buckingham et Aylmer.

Ces zones de contraintes totalisent un potentiel de développement de 5 150 logements (dont environ 2 000 unités situés en zone d'aménagement différé). Ces zones pourront être éventuellement développées lorsque certains travaux de construction ou de réfection auront été réalisés et leur développement a donc été considéré au relevé comme potentiel futur. Toutefois, même en retranchant ces unités du potentiel de développement, le territoire actuel à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est suffisant pour le développement prévu au cours des 20 prochaines années, et ce en excluant les opérations de redéveloppement et de densification des zones déjà urbanisées.

Par ailleurs, selon le Plan financier à long terme de Gatineau, « on estime à 1,1 milliard de dollars le montant représentant le déficit d'infrastructures global qui sera requis pour la mise à niveau et pour réaliser des travaux d'expansion ou d'ajout de services découlant de la croissance urbaine déjà en cours »². Le présent document n'a pas pour but de documenter les éléments relatifs aux coûts engendrés par la croissance et aux impératifs afférents de rentabilité fiscale. Il est toutefois clair qu'une approche de planification urbaine durable devra considérer la dimension économique du développement et les éléments de rentabilité des projets de développement résidentiel sur le territoire.

² Rapport du Comité sur le plan financier à long terme, p. 36.



4. PISTES DE RÉFLEXION

³ Voir dossier thématique « Cadre d'analyse du développement durable – revue de la littérature ».

⁴ Idem.

La croissance projetée de la population d'ici 2050 et le nombre de logements additionnels qui seront requis afin d'accueillir les nouveaux ménages qui s'établiront à Gatineau soulèvent des questions fondamentales dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement et de développement durable. Tout d'abord, où construire ces nouveaux logements? Actuellement, des demandes ont été déposées à la Ville afin d'agrandir le périmètre d'urbanisation et de développer des terrains présentement situés dans le secteur rural. Le prochain schéma devra obligatoirement se positionner sur cette question.

De même, des demandes ont été déposées relativement aux « zones d'aménagement différé ». Ces zones ont-elles encore raison d'être? Le phasage du développement sur le territoire devrait-il être mis davantage en relation avec les impératifs et les contraintes liés à l'implantation des services municipaux?

Les composantes d'aménagement identifiées au cadre d'analyse du développement durable³ font l'objet d'un certain consensus dans les villes et organismes qui font une démarche de planification urbaine dans un contexte durable. Plusieurs de ces objectifs visent directement la façon de développer et d'habiter nos villes. Ces objectifs sont-ils applicables au territoire de Gatineau? Un de ces objectifs vise à « favoriser l'aménagement de quartiers plus compacts et équilibrés ». Que signifie concrètement cet objectif pour Gatineau?

La réalisation du plan de transport et de mobilité durable est un élément important du futur schéma d'aménagement et de développement durable de Gatineau. Comment la croissance peut-elle s'arrimer aux objectifs principaux identifiés à la composante « transport et mobilité » et qui visent à réduire la dépendance à l'automobile⁴.

Le contexte de Gatineau au sein de l'agglomération métropolitaine et de la région de l'Outaouais suggère le maintien d'une certaine compétitivité de Gatineau par rapport à ses voisins. En ce qui touche le développement résidentiel, Gatineau doit-elle se fixer comme objectif le maintien de sa part de marché ou peut-elle accepter de perdre une partie de sa croissance vers Ottawa ou les zones périphériques? Quelles sont les implications d'une telle décision?

Le redéveloppement des vieux secteurs urbains apparaît-il comme un objectif important dans le cadre d'une démarche de planification urbaine durable? Le prochain schéma doit-il inclure cet objectif comme un élément majeur de gestion de sa croissance? Comment intégrer la dimension « société » du développement durable et les impératifs d'équité sociale à travers cet objectif?

Ces questions ne sont que quelques pistes de réflexion et ne visent pas à recenser l'ensemble des éléments liés à la croissance urbaine devant faire l'objet de discussions dans le cadre des travaux du schéma d'aménagement et de développement durable.

5. BIBLIOGRAPHIE

BÉLANGER, Pierre. Perspectives du marché de l'habitation et analyse des aires résidentielles, 20 mars 2009.

BÉLANGER, Pierre. Résumé synthétique des enjeux et des orientations inhérentes à une stratégie municipale en habitation et à une politique du logement pour la Ville de Gatineau, décembre 2005.

TEKNIKA HBA. Évaluation du potentiel résidentiel – Rapport détaillé, juin 2009.

COMMUNAUTÉ RÉGIONALE DE L'OUTAOUAIS. Schéma d'aménagement du territoire, juin 1977.

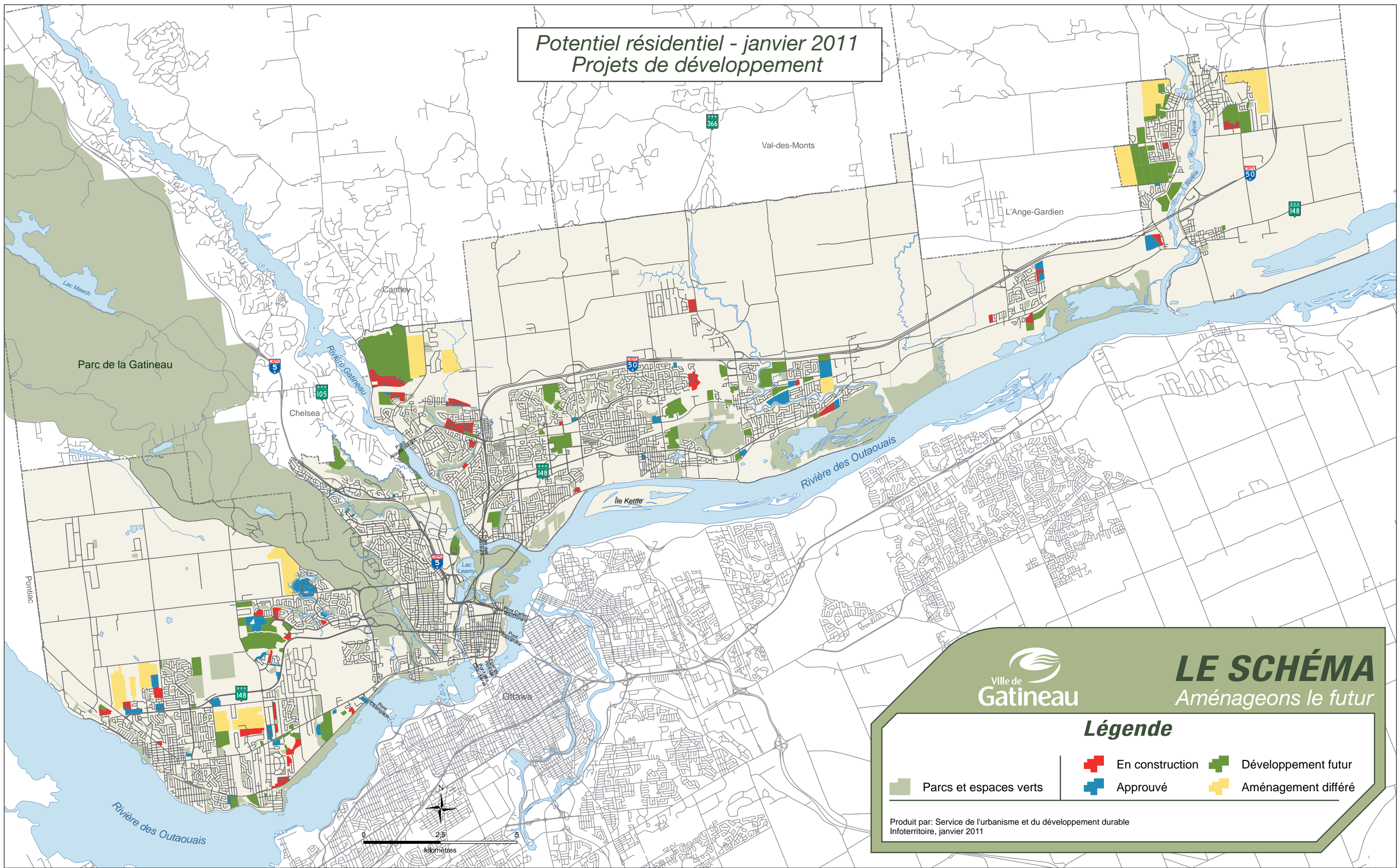
COMMUNAUTÉ RÉGIONALE DE L'OUTAOUAIS. Schéma d'aménagement révisé, juin 1988.

COMMUNAUTÉ RÉGIONALE DE L'OUTAOUAIS. Schéma d'aménagement révisé, janvier 2000.

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2006-2031, tableaux de données http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/persp_poplt/mrc2006_2013/index.htm

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC EN OUTAOUAIS. L'Outaouais, une région qui gagne et qui perd : Enjeux démographiques et économiques. Chaire de recherche du Canada en développement des collectivités (CRDC) Centre de recherche sur le développement territorial (CRDT), Alliance de recherche université-communauté Innovation sociale et développement des communautés (ARUC-ISDC), 2007, 324 pages.

Potentiel résidentiel - janvier 2011
Projets de développement



LE SCHÉMA
Aménageons le futur

Légende

- Parcs et espaces verts
- En construction
- Développement futur
- Approuvé
- Aménagement différé

Produit par: Service de l'urbanisme et du développement durable
Infoterritoire, janvier 2011

