GATINEAU POUR LA VIE

# PIIA projets d'envergure

Service de l'urbanisme et du développement durable

Ville de Gatineau

# Plan de la présentation

1. Contexte de la proposition
   - Concordance au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR)
   - Concordance au projet de plan d'urbanisme révisé
   - Objet de la proposition
2. Approche préconisée
   - Orientation du projet de plan d'urbanisme révisé
   - Encadrement proposé
   - Identification des projets visés
3. Processus d'adoption
   - Échéancier

# 1. Contexte de la proposition

## Concordance au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR)

L'assujettissement d'un « projet d'envergure » au respect de conditions et de critères est mentionnée au paragraphe 203 du **SADR (actions relatives à l'objectif 2 de l'orientation 1 du SADR).**

Certaines **actions et lignes directrices** sont identifiées au SADR pour l'implantation d'un projet d'envergure, dont notamment l'obligation de produire des plans de déplacement (paragraphe 351) et la diversification de typologies résidentielles (paragraphe 477).

Le **document complémentaire (chapitres 11.1.8 et 11.1.9)** prévoit des dispositions particulières pour les projets d'envergure.



GATINEAU POUR LA VIE

# 1. Contexte de la proposition

## Concordance au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR)

Afin d'assurer la conformité de ses règlements au SADR, la Ville doit :

1) Adopter des objectifs et critères d'analyse applicables aux projets d'envergure;

2) Réviser son règlement d'administration des règlements d'urbanisme (501-2005) en vue de spécifier les documents additionnels requis pour l'analyse d'une demande visant un projet d'envergure :
   - un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour l'ensemble des terrains du projet d'envergure;
   - un plan des infrastructures, équipements, installations, travaux et constructions visant à desservir les terrains du projet d'envergure et à répondre aux besoins de la communauté
   - un montage financier démontrant les engagements financiers, privés et publics, nécessaires à la réalisation de l'ensemble des éléments du plan;
   - une entente relative aux travaux municipaux conclue par l'ensemble des propriétaires des terrains du projet d'envergure.



GATINEAU POUR LA VIE

# 1. Contexte de la proposition

## Concordance au projet de Plan d'urbanisme révisé

Le projet de plan d'urbanisme révisé propose une définition d'un projet d'envergure à son orientation 4 :

« […] un projet présentant un **enjeu urbain important** qui aura un impact direct sur l'environnement d'insertion, d'où l'importance d'une **planification d'ensemble** permettant d'établir une vision cohérente.

Il peut présenter une **complexité technique** concernant les contraintes anthropiques, naturelles ou topographiques.

Par ailleurs, la desserte en infrastructures peut nécessiter l'ajout de capacité, ou encore avoir un impact sur le réseau de circulation, tous modes confondus.

Finalement, pour les projets d'envergure, des investissements pour des aménagements et équipements publics et municipaux peuvent être nécessaires, ceci **pouvant affecter les finances municipales**. »

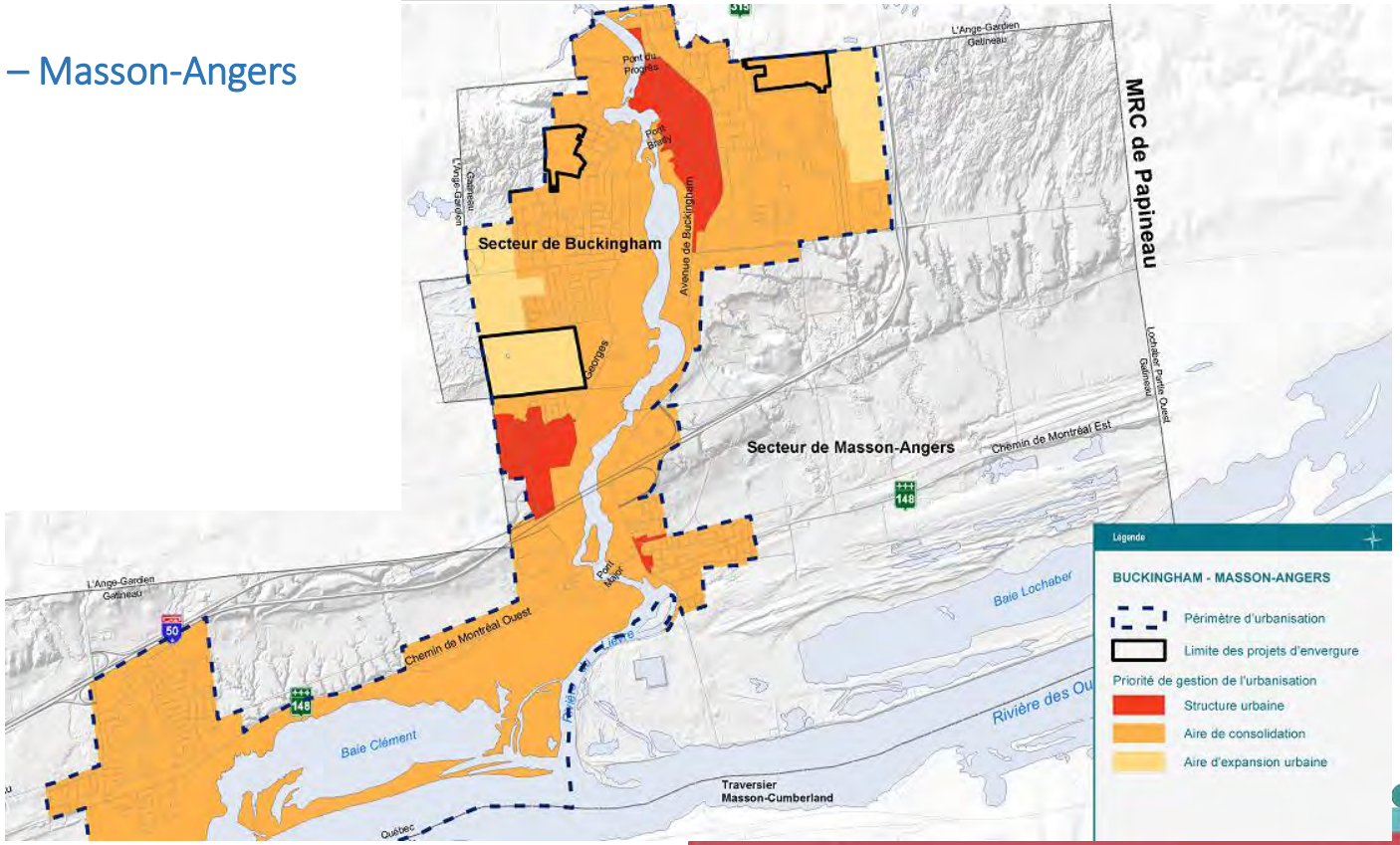
# 1. Contexte de la proposition

## Concordance au projet de Plan d’urbanisme révisé

À sa version finale qui sera présentée au CCU et à la CDTHE pour recommandation au Conseil municipal, le projet de plan d’urbanisme révisé inclura une carte identifiant les limites des territoires assujettis aux dispositions additionnelles associées aux dispositions visant les projets d’envergure.

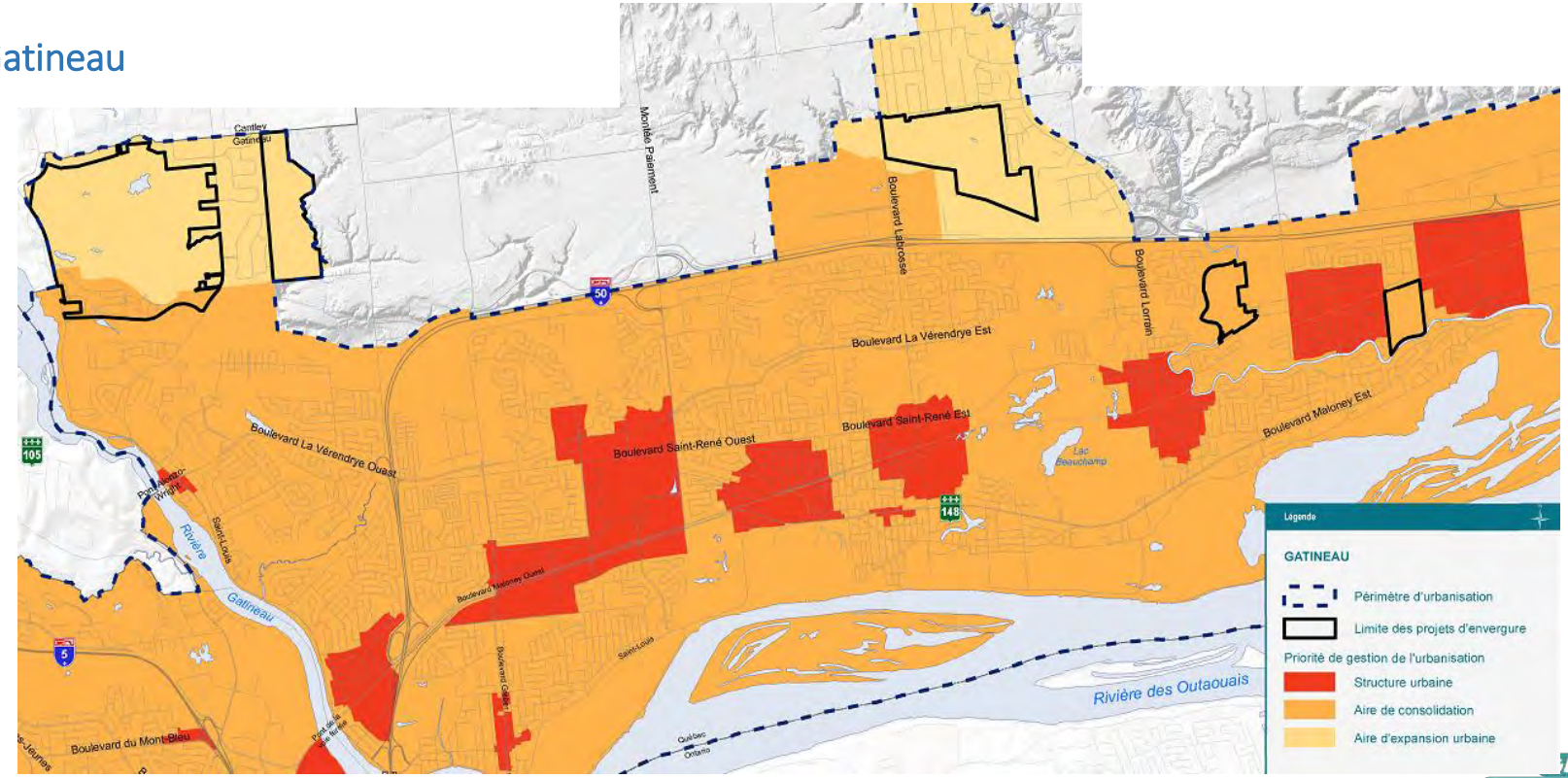
# 1. Contexte de la proposition

## Buckingham – Masson-Angers



# 1. Contexte de la proposition

## Gatineau

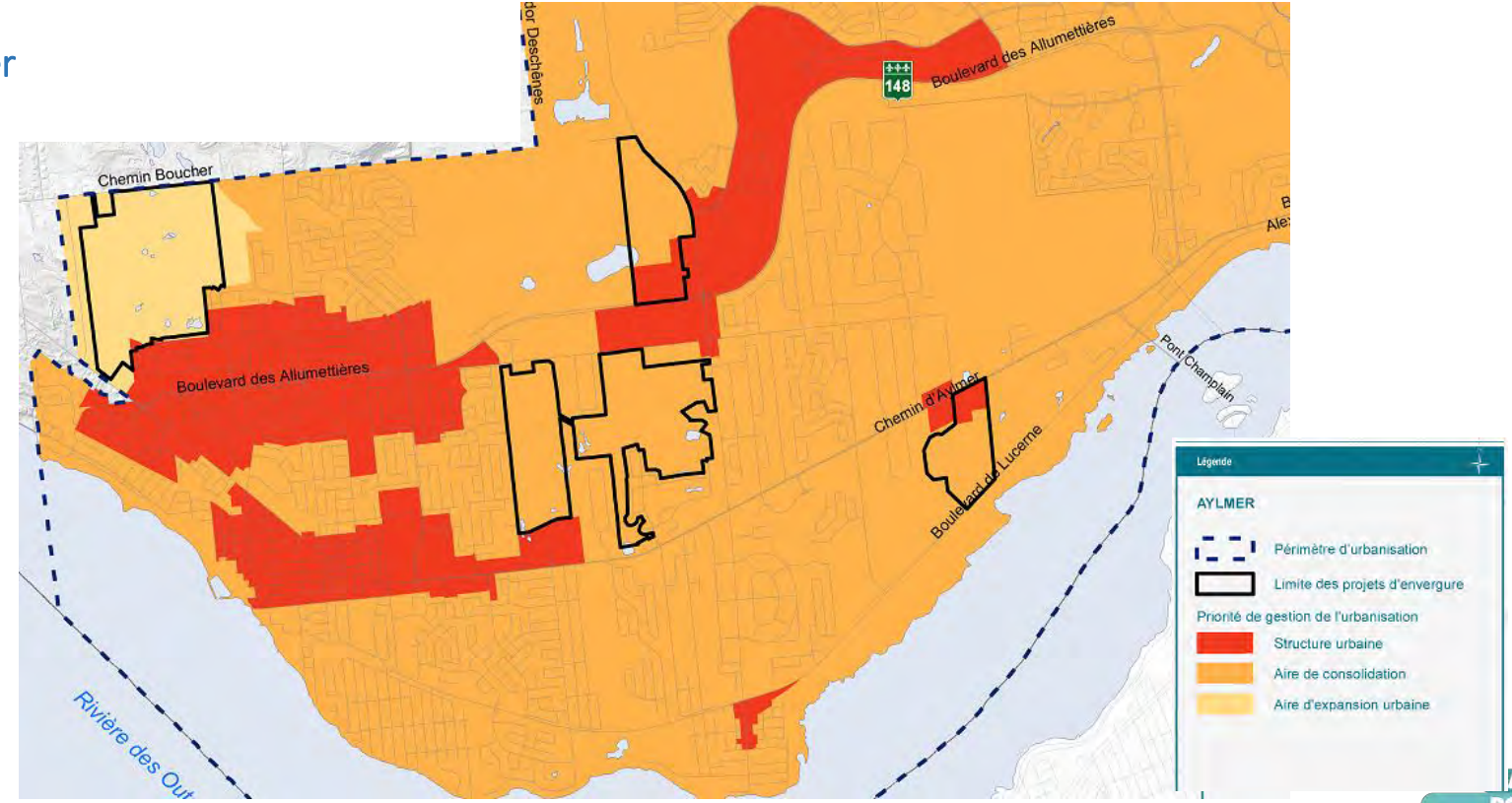





GATINEAU POUR LA VIE

# 1. Contexte de la proposition

## Aylmer



# 1. Contexte de la proposition

## Qu’est-ce qu’un PIIA?

Un **Plan d’implantation et d’intégration architecturale** (PIIA) est un projet d’aménagement ou architectural élaboré en vertu d’un Règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale.

Ce règlement est un **outil d’urbanisme discrétionnaire** adopté par le conseil municipal en vertu de l’article 145.15 de la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme.

Le règlement identifie les parties du territoire ou les types de projets devant faire l’objet d’une évaluation qualitative au moment d’une demande de permis ou de certificat.

Cette évaluation est effectuée suivant des **objectifs et critères** édictés par le règlement.

# 1. Contexte de la proposition

## Modernisation du PIIA et encadrement des projets d'envergure

Le SUDD a entrepris une démarche visant une refonte complète du règlement sur les PIIA (R-505-2005 et 505.1-2011). Cette démarche permettra de redéfinir les objectifs et les résultats à atteindre, d'éviter la duplication des outils règlementaires ou des politiques, et de s'assurer que les objectifs et critères du PIIA sont compréhensibles pour les promoteurs, les membres du CCU, les membres du Conseil municipal et la population.

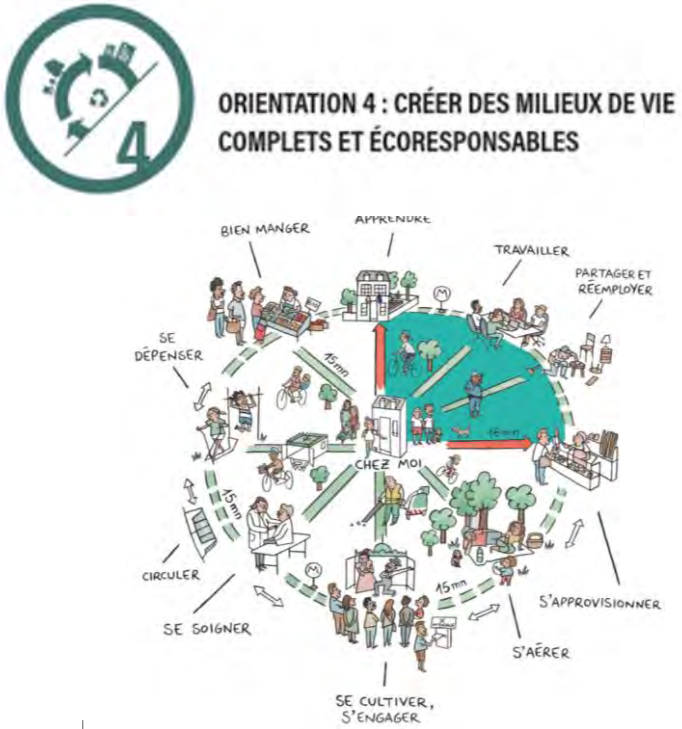
À ce titre, l'adoption d'objectifs et de critères visant les projets d'envergure constitue une démarche provisoire visant à encadrer le développement de certains sites qui, suite à la révision du règlement de zonage dans le cadre du processus de la concordance, pourront être construits.

**Conséquemment, dans le cadre de la refonte du règlement sur les PIIA, l'encadrement des projets d'envergure pourrait éventuellement être revu afin d'assurer la cohérence de l'ensemble du cadre règlementaire.**

Le SUDD présentera à la CDTHE à l'automne 2020 l'approche préconisée pour la refonte du règlement sur les PIIA.

# 2. Approche préconisée

## Résultats à atteindre




L'encadrement des projets d'envergure doit permettre à la Ville d'avoir une vision d'ensemble du développement proposé par un ou des promoteurs privé. Le développement du site doit se faire de façon cohérente avec les orientations et objectifs du SADR et du plan d'urbanisme et permettre d'assurer :

- la connectivité des corridors fauniques et floristiques;
- la mise en valeur du patrimoine naturel et culturel;
- la mise en œuvre de la Politique des rues conviviales, notamment par la création d'une trame viaire favorisant la desserte par le transport en commun et la mobilité active;
- l'aménagement d'espaces publics de qualité;
- la création d'un environnement à l'échelle humaine et une répartition intelligente des fonctions urbaines.

# 2. Approche préconisée

## Encadrement proposé

**Une intention d'évaluer…**

… les projets d'envergure réalisés dans une perspective de création de milieux de vie complets et écoresponsables…

**… au moyen d'objectifs sur…**

… la mise en valeur du patrimoine naturel et culturel…

… le développement d'un réseau de mobilité et d'espaces publics…

… l'organisation spatiale des fonctions urbaines…

**… qui se déclinent en…**

… critères d'évaluation qualitatifs. (*)

(*) les critères finaux seront présentés à la CDTHE en parallèle de la présentation de la version finale du plan d'urbanisme et zonage révisés, en août 2020.

# 2. Approche préconisée

## Complémentarité avec les autres outils de planification et de règlementation

Les objectifs proposés et les critères qui en découleront seront intégrés au règlement sur les PIIA, un règlement qui permettra d'assujettir les projets d'envergure à une évaluation qualitative au moment d'une demande de permis ou de certificat.

Ces objectifs et critères s'ajouteront, de façon complémentaire, aux autres outils dont disposent la Ville :

- Règlement sur le zonage
  - Dispositions relatives à la protection de la rive, du littoral et de la plaine inondable
  - Dispositions relatives aux interventions dans un écoterritoire et un corridor vert
  - Dispositions applicables à l'abattage d'arbres
  - Dispositions relatives à l'aménagement des stationnements
  - Etc.
- Règlement sur le lotissement
- Politique sur les rues conviviales et nouveaux devis normalisés (à venir)
- Stratégie d'inclusion du logement abordable dans les projets immobiliers privés (à venir).

# 2. Approche préconisée

La mise en valeur du patrimoine naturel et culturel

GATINEAU POUR LA VIE

# 2. Approche préconisée

## Mise en valeur du patrimoine naturel et culturel (1)

OBJECTIF : Mettre en valeur les caractéristiques naturelles du site afin d'assurer la connectivité des milieux naturels

**Pistes de réflexion sur les sujets à aborder pour l'évaluation**

… l'évaluation qualitative du projet sera faite par des critères portant sur…

La **CONNECTIVITÉ PAYSAGÈRE** pour évaluer les connexions entre les divers milieux naturels tant au niveau de leurs composantes, de leur répartition spatiale et de leurs fonctions écologiques

La **CONNECTIVITÉ FONCTIONNELLE** pour évaluer les possibilités de déplacement d'espèces ciblées ou le déroulement d'un processus écologique

# 2. Approche préconisée

## Mise en valeur du patrimoine naturel et culturel (2)

OBJECTIF : Mettre en valeur le patrimoine bâti présent sur le site

**Pistes de réflexion sur les sujets à aborder pour l'évaluation**

… l'évaluation qualitative du projet sera faite par des critères portant sur…

l'**HISTOIRE DU SITE** pour évaluer la mise en valeur de l'histoire du site, le patrimoine bâti, paysager et archéologique

le **CADRE BÂTI** pour évaluer l'intégration paysagère et la mise en valeur des bâtiments existants ayant une valeur patrimoniale

la **TRAME URBAINE** pour évaluer les percées visuelles vers des points d'intérêt patrimonial

# 2. Approche préconisée

La mise en valeur du patrimoine naturel et culturel

Développement d'un réseau de mobilité et d'espaces publics

GATINEAU POUR LA VIE

# 2. Approche préconisée

## Développement d'un réseau de mobilité et d'espaces publics (1)

OBJECTIF : Concevoir un réseau viaire permettant la mise en œuvre de la Politique des rues conviviales *(en cours d'élaboration)* et renforçant la mobilité active et l'accès au transport en commun

**Pistes de réflexion sur les sujets à aborder pour l'évaluation**

… l'évaluation qualitative du projet sera faite par des critères portant sur…

la **PERMÉABILITÉ DE LA TRAME URBAINE** pour évaluer les liens physiques et visuels avec les quartiers environnants, notamment pour les déplacement actifs

La **TRAME VIAIRE ET L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS** pour évaluer la création d'un milieu de vie favorisant les déplacements actifs et la desserte par le transport en commun, en considération des principaux lieux de destination

# 2. Approche préconisée

## Développement d'un réseau de mobilité et d'espaces publics (2)

OBJECTIF : Encourager la variété, la qualité et la répartition stratégique des espaces publics et des lieux d'animation

**Pistes de réflexion sur les sujets à aborder pour l'évaluation**

… l'évaluation qualitative du projet sera faite par des critères portant sur…

les **ESPACES PUBLICS** pour évaluer leur répartition dans le projet et leur mise en réseau pour desservir le cœur du quartier et les secteurs les plus denses

Les **AMÉNAGEMENTS PROPOSÉS** pour évaluer la variété des espaces publics, leur utilisation polyvalente (activités individuelles ou rassemblements), leur sécurité (ouverts, visibles, éclairés) et leur accessibilité à toutes les clientèles

# 2. Approche préconisée

Protection du patrimoine bâti et naturel

Développement d'un réseau de mobilité et d'espaces publics

Organisation spatiale des fonctions urbaines

GATINEAU POUR LA VIE

# 2. Approche préconisée

## Organisation spatiale des fonctions urbaines

OBJECTIF : Prévoir une mixité favorisant un milieu de vie complet et privilégiant une répartition optimale fonctions urbaines

**Pistes de réflexion sur les sujets à aborder pour l'évaluation**

… l'évaluation qualitative du projet sera faite par des critères portant sur…

la **DIVERSITÉ RÉSIDENTIELLE** pour évaluer l'intégration de plusieurs typologies résidentielles afin de répondre aux besoins d'une clientèle diversifiée

la **MIXITÉ DES USAGES** pour évaluer l'équilibre dans la répartition fonctions résidentielles, commerciales et les services de proximité

les **BESOINS COMMUNAUTAIRES** pour évaluer l'emplacement proposé pour les équipements communautaires et éducatifs (centres communautaires, écoles primaires et secondaires, autres équipements récréatifs)

# 3. Processus d'adoption

## Échéancier

**Août 2020**

Présentation au CCU

et à la CDTHE des critères pour recommandation au Conseil municipal

**Date à déterminer**

Adoption du projet de règlement

*(en parallèle de l'adoption du projet de plan d'urbanisme révisé)*

**Date à déterminer**

Assemblée publique de consultation

**Date à déterminer**

Adoption du règlement par le CM

*(en parallèle de l'adoption du projet de plan d'urbanisme révisé)*



GATINEAU POUR LA VIE

# MERCI

Questions - Commentaires



GATINEAU POUR LA VIE