

8 juillet 2025

GATINEAU
POUR
LA
VIE



Refonte du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Objectif de présentation : information

Service de l'urbanisme et du développement durable

Comité plénier



Objectif de la présentation



INFORMATION

Présenter la proposition du nouveau
Règlement relatif aux plans d'implantation et
d'intégration architecturale (PIIA)

Plan de la présentation

01

Mise en
contexte

02

Démarche

03

Approche

04

Contribution du
nouveau PIIA

05

Nouvelle structure
simplifiée

06

Thèmes des
objectifs et critères

07

Échéancier

Mise en contexte



GATINEAU

Qu'est-ce qu'un PIIA ?

Règlement d'urbanisme

Outil complémentaire d'évaluation des projets immobiliers qui assujetti certains projets à une **évaluation supplémentaire** aux règlements normatifs.

But

Assurer qu'un projet **s'intègre harmonieusement** dans le paysage urbain, qu'il respecte son **environnement** et assurer la qualité de son **architecture** par des objectifs et critères spécifiques et adaptés.

Portée discrétionnaire

Permet de faire preuve **d'appréciation qualitative** dans son application, dans les limites des critères établis, nécessitant l'approbation des plans et des travaux par le conseil municipal.

Mise en contexte

Pourquoi la refonte du PIIA ?

5 règlements de PIIA



Rassemblés sous 1 règlement (2005) à la suite de la fusion municipale

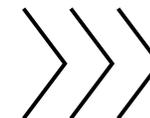


PIIA
505-2005
Ville de
Gatineau

2009
Modif. PIIA

2015
Modif. PIIA

2021
Modif. PIIA



Nouveau Plan d'urbanisme
(2020)

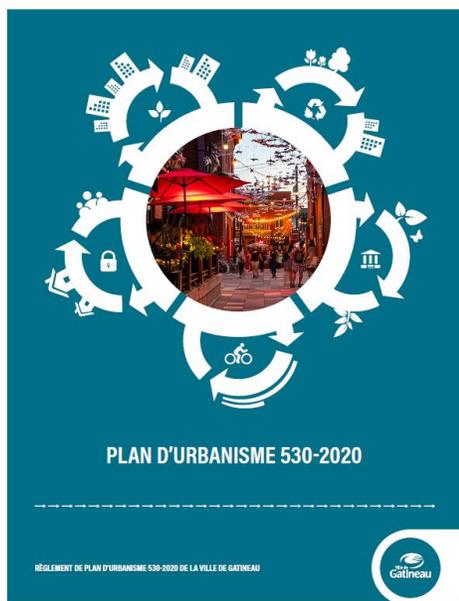


Orientation 4

Procéder à la révision complète du R.505-2005 relatif aux PIIA.

Mise en contexte

Pourquoi la refonte du PIIA ?



Mandat

Procéder à la **révision complète** des règlements relatifs aux PIIA en lien avec le **Plan d'urbanisme** en s'assurant de :

- Respecter les grandes orientations d'aménagement du territoire, notamment
 - Orientation 2 : Prioriser la mobilité durable.
 - Orientation 3 : Valoriser le patrimoine naturel et culturel.
 - Orientation 4 : Créer des milieux de vie complets et écoresponsables.
- Encourager l'**innovation architecturale** pour assurer des projets de **grande qualité**.

Diagnostic

Enjeux du règlement existant

01 Structure

- Nombre de sujets
- Superposition
- Assujettissement
- Vétusté
- Manque d'outils

02 Contenu

- Non adapté
- Excès
- Incohérence
- Difficulté de compréhension
- Redondance

03 Application

- Homogénéité des analyses
- Arrimage/ complémentarité réglementaire
- Délais de traitement

04 Résultats

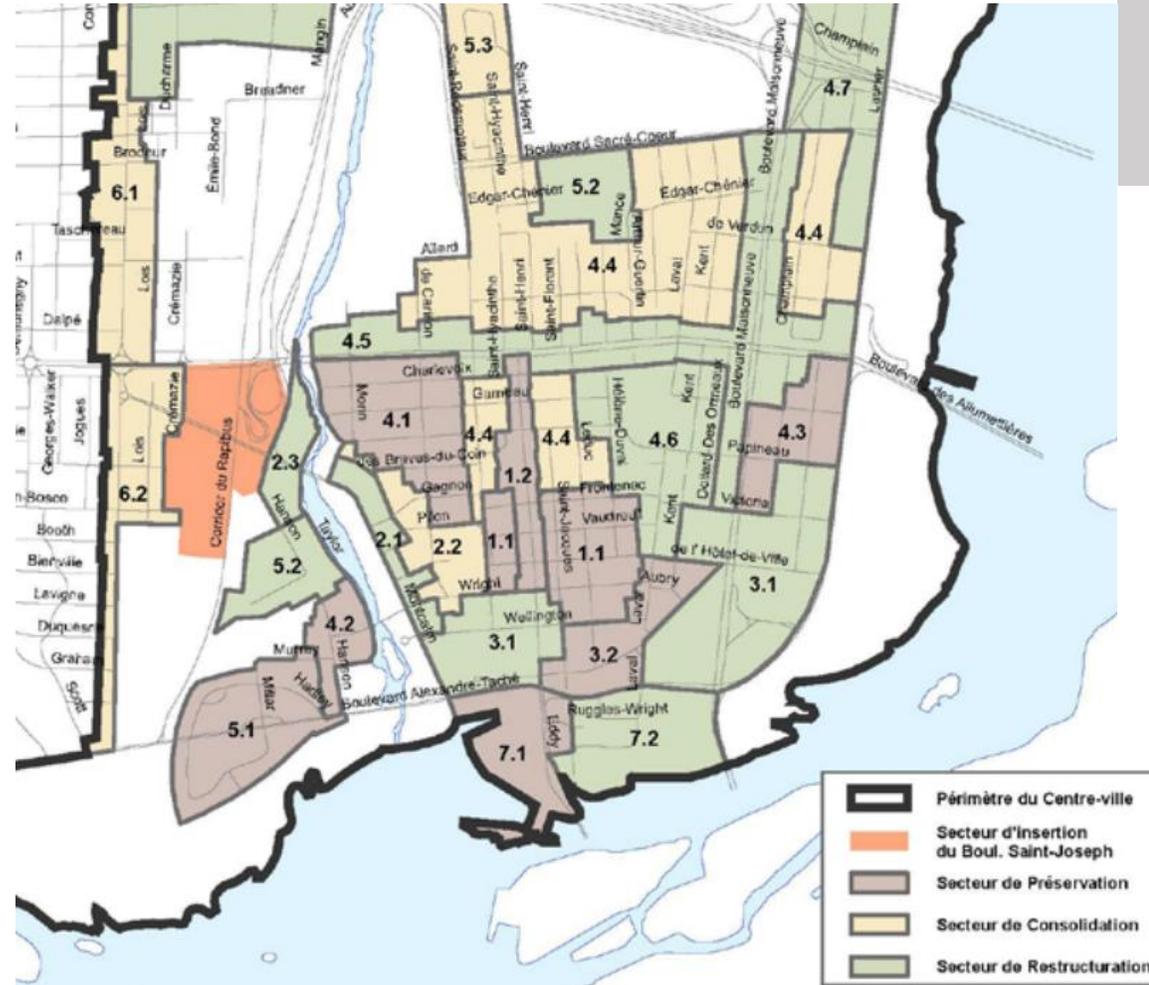
- Attentes non rencontrées
- Limite l'innovation

Diagnostic

PIIA actuel

Exemple du centre-ville:

- 22 unités de paysage.
- Trop d'interventions assujetties = nombreux dossiers au CCU.
- Superposition de 2 PIIA pour le même projet: le secteur et l'unité.



Diagnostic

PIIA actuel

Les résultats d'intégration architecturale ne sont pas toujours atteints en fonction des objectifs et critères.



700, boul. du Carrefour



65, rue Laval



50-54, rue Montcalm

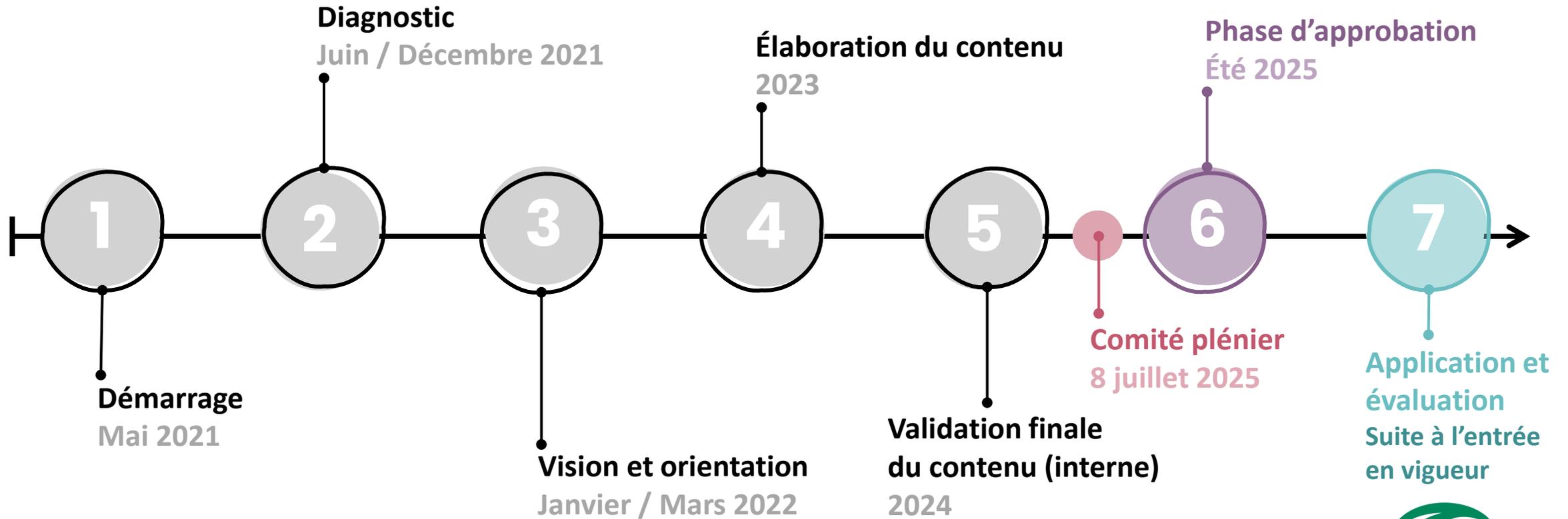


Démarche

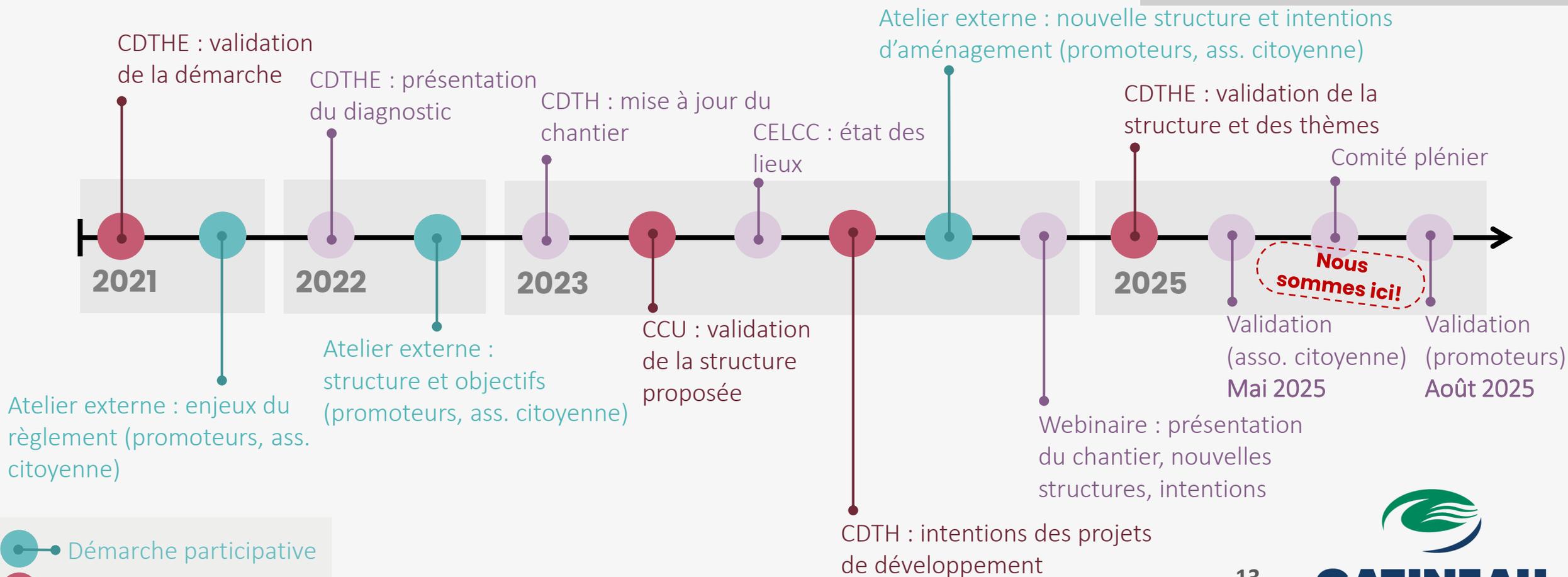


GATINEAU

Avancement du chantier



Démarche participative



- Démarche participative
- Démarche de validation
- Démarche informative

Approche



GATINEAU

Approche

Développer un milieu de vie complet

Le milieu de vie concerne l'environnement social et culturel. Il s'agit de tous les équipements et services nécessaires à la vie communautaire. La vitalité d'un milieu de vie est directement liée à l'existence des activités que l'on y pratique. Celles-ci confirment des milieux de vie conviviaux et essentiels à la population résidente.

Le milieu de vie complet comprend : →
(SADR 2050-2016)

Aménager à échelle humaine

L'échelle humaine met l'accent sur les besoins d'une personne en matière de sécurité, de confort, de mobilité et d'appartenance. (Gehl, 2010)



Source image : Décoder la densité, Mtl, modifié, 2020

Principes directeurs

5 principes directeurs pour le règlement révisé

	PRINCIPE 1	PRINCIPE 2	PRINCIPE 3
Principe directeur	UNE PLUS-VALUE SUR LA QUALITÉ DES PROJETS	UNE STRUCTURE SIMPLE ET LISIBLE	UN ARRIMAGE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET LES RÈGLEMENTS D'URBANISME
Actions	<ol style="list-style-type: none">1. Identifier les situations où le PIIA n'apporte pas un résultat satisfaisant.2. Clarifier les critères et assurer la réponse aux objectifs.3. Retirer les éléments relatifs au zonage.	<ol style="list-style-type: none">1. Éliminer la superposition : 1 projet = 1 PIIA2. Regrouper les sujets dont les intentions et les objectifs sont les mêmes pour éviter la répétition.3. Lier les intentions, les objectifs et les critères.	<ol style="list-style-type: none">1. Répondre aux objectifs du Plan d'urbanisme.2. Concentrer les interventions dans les pôles principaux (ex. structure urbaine).3. Encadrer les grands projets de développement structurant à l'extérieur des pôles – potentiel de marquer le développement de la ville.4. Ajuster les règlements normatifs pour éviter les contradictions avec les outils de planification et les propositions PIIA.

Principes directeurs

5 principes directeurs pour le règlement révisé

	PRINCIPE 4	PRINCIPE 5
Principe directeur	UNE ADHÉSION ET UNE COMPRÉHENSION COMMUNE	UN PROCESSUS DE DEMANDE ET D'ANALYSE SIMPLIFIÉ
Actions	<ol style="list-style-type: none">1. Intégrer les préoccupations internes et externes dans les réflexions : ateliers internes, CDTH, webinaires, ateliers externes professionnels et promoteurs.2. Assurer une compréhension commune par une démarche participative et le développement d'outils et formations.3. Évaluer l'opportunité d'illustrer le règlement ou de développer des guides complémentaires.	<ol style="list-style-type: none">1. Simplifier les types de PIIA : réduire le nombre de PIIA et les travaux assujettis.2. Faciliter les demandes pour le citoyens et promoteurs.3. Réduire le volume des rapports d'analyse (interne et CCU) en simplifiant les rapports et grilles d'analyse.

Exemples (non-exhaustif)

- Enseignes
 - Station service
 - Modification du revêtement extérieur
 - Remplacement d'une fenêtre
- * Des conditions différentes sont applicables pour les propriétés d'intérêt patrimonial ou en secteur patrimonial.

Contribution du nouveau PIIA



GATINEAU

Objectifs du nouveau PIIA

1. Simplifier le règlement et réduire les interventions assujetties

Réduire le nombre de section et de PIIA (1 projet = 1 PIIA).

Réduire les travaux assujettis*, par ex:

- Enseignes
- Station-service
- Modification du revêtement extérieur
- Remplacement d'une fenêtre

* Des conditions différentes sont applicables pour les propriétés d'intérêt patrimonial ou en secteur patrimonial.

2. Élargir l'analyse du milieu d'insertion d'un projet

Élargir l'échelle d'analyse du projet au-delà du site du projet.

Respecter le contexte environnemental, urbain et architectural.

Analyser les aspects culturels et historiques du milieu à proximité.

3. Donner une plus-value à la qualité des projets

Encourager l'innovation architecturale.

Promouvoir des exemples de projets et de pratiques réussis (guide).

Assurer la cohérence aux objectifs municipaux.



1 Simplifier le règlement et réduire les interventions assujetties

	RÈGLEMENT PIIA 505-2005 ACTUEL	RÈGLEMENT PIIA 505.1-2011 ACTUEL	RÈGLEMENT PIIA 535-2025 PROPOSÉ
NOMBRE DE CHAPITRES <small>*Exclu les chapitres administratifs</small>	7	1	4
NOMBRE MOYEN DE PIIA (SECTION) PAR CHAPITRE	5	1	1
NOMBRE DE GRILLES D'ANALYSE AU TOTAL <small>(pour les rapports du CCU)</small>	34	1	5 <small>Un chapitre contient 2 grilles</small>

1 Simplifier le règlement et réduire les interventions assujetties

Travaux non assujettis au nouveau PIIA (sauf exceptions)

Remplacer un revêtement ou entretien



Remplacer des fenêtres



Ajouter ou modifier une enseigne



Projets qui ne seront plus assujettis au PIIA:

Boisés de protection et intégration (maintenant dans tous les PIIA), cœur du Plateau, écoquartier Connaught, parc d'affaires Gatineau est, quartier Chute des chaudières (Zibi), station-service, panneau-réclame.

1 Simplifier le règlement et réduire les interventions assujetties

- Fournir des grilles d'analyse **claires** et **normalisées** (et diminution de 35 grilles à 5 grilles).
- **Impact pour le CCU**: les membres disposeront d'une **compréhension simplifiée** des objectifs à atteindre lors de la présentation d'un projet = formuler des recommandations plus éclairées.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ACTUEL 505-2005

	Objectifs	Critères d'évaluation
3°	Les impacts visuels dus à la présence de grands terrains de stationnement extérieurs doivent faire l'objet de mesures visant à les atténuer	a) Les terrains de stationnement de grandes dimensions doivent être fragmentés par l'utilisation de plantations notamment aux têtes d'îlots et en bordure des allées de circulation principale b) Une bande de terrain paysagée et garnie d'arbustes doit délimiter le stationnement en bordure des limites de terrain. Cette bande de terrain doit être aménagée de manière à défavoriser le passage des piétons sauf aux endroits aménagés à cette fin. Un muret décoratif pourrait, dans certains cas, suppléer à l'aménagement d'un monticule ou d'une végétation dense ou être combiné à celle-ci

Long et répétitif

EXTRAIT DU RÈGLEMENT PROPOSÉ 535-2025

OBJECTIF	2. INTENSIFIER ET DIVERSIFIER LE VERDISSEMENT AU SEIN DES ESPACES EXTÉRIEURS		
Critères d'évaluation			
5°	La conception de l'aménagement paysager tient compte et s'effectue en relation étroite avec les éléments naturels établis à proximité, en priorisant le maintien des corridors de biodiversité.	•	•
6°	La toiture d'un bâtiment à toit plat comprend une terrasse, un jardin communautaire ou un toit vert.	•	•
7°	Des efforts sont consentis à la déminéralisation et au verdissement de l'ensemble du projet	•	•

Plus simple, moins long, cohérent

2 Élargir l'analyse du milieu d'insertion d'un projet

- Encadrer la création de **nouveaux quartiers** et la **requalification** des centres commerciaux pour préserver l'intégrité et l'harmonie du territoire.
- Intégrer les bâtiments de **5 étages et plus** de manière harmonieuse, tout en préservant **l'échelle humaine**, le **patrimoine bâti** ainsi que les **milieux naturels**.

Résultat selon le règlement actuel



Source : Décoder la densité, MTL, 2020.

Résultat valorisé par la nouvelle approche



Source : Décoder la densité, MTL, 2020.

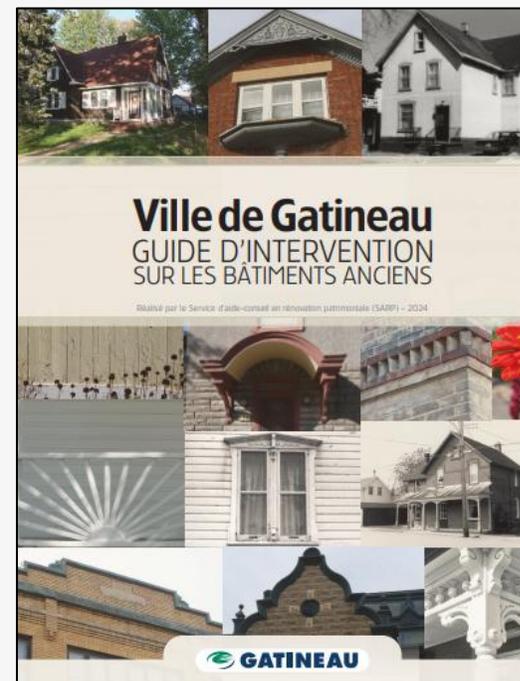
3 Donner une plus-value à la qualité des projets

Promouvoir des projets exemplaires

1. Outils de référence:

Regroupés sur [la page web dédiée au patrimoine bâti](#)

- Guide d'intégration architecturale dans les milieux sensibles
- Guide d'intervention sur les bâtiments anciens
- Fiches sur les types architecturaux résidentiels dominants à Gatineau



L'ÉDIFICE MIXTE À TOIT PLAT

CONTEXTE

L'édifice mixte à toit plat partage plusieurs similitudes avec la maison en brique à toit plat. Il fait son apparition vers la fin du 19^e siècle et le début du 20^e siècle, alors que se développent les arrière-commerces des secteurs de Hull, d'Aylmer, de Buckingham et de Gatineau. À cette époque, qui précède le principe moderne de ségrégation des fonctions et l'avènement des magasins à rayons, les secteurs commerciaux et résidentiels s'amalgament et les immeubles combinent des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et des logements aux étages supérieurs.

Ces deux usages se démarquent d'ailleurs souvent par le traitement de la façade, sur laquelle on retrouve une corniche ou un entablement séparant le rez-de-chaussée de l'étage. Le premier comporte généralement une ou deux larges vitrines de part et d'autre de l'entrée du commerce, alors que la façade à l'étage est percée de fenêtres verticales rectangulaires.

Tout comme la maison en brique à toit plat, ce type est lié à l'évolution technologique des méthodes de construction et, surtout, à l'industrialisation des matériaux. Ainsi, l'avènement des structures de type Balloon Frame, ou charpente à claire-voie. À la fin du 19^e siècle permet une construction plus rapide avec des matériaux standardisés, tels que les montants de bois qui composent ce genre de charpente. L'apparition des membranes étanches recouvrant les toitures dans les années 1910 et 1920 aura aussi un impact sur la construction de ce type bâti en permettant des pentes de toit plus faibles pour l'écoulement des eaux.



495, avenue de Buckingham
Enclume



Édifice mixte à toit plat à Buckingham
488, avenue de Buckingham
Ville de Gatineau

Édifice mixte à toit plat à Hull
225, rue Moret
Ville de Gatineau

Période de construction principale



Répartition géographique

Présence marquée dans les secteurs d'Aylmer, de Hull et de Buckingham et, dans une moindre mesure, dans le secteur de Gatineau.

enclume Ville de Gatineau

L'édifice mixte à toit plat

2. Guide illustré: Bonnes pratiques et principes architecturaux et de design urbain – fin 2025.

Nouvelle structure simplifiée



GATINEAU

Nouvelle structure simplifiée

Projet de règlement numéro 535-2025

Projet de développement et projet intégré

Plan d'ensemble

Concerne les projets ayant le potentiel d'influencer significativement le territoire, notamment en ce qui a trait à l'organisation des milieux de vie :

- la trame urbaine
- la configuration des espaces publics
- la volumétrie bâtie
- la préservation des milieux naturels

Phase de construction

Précise les objectifs pour l'architecture et l'aménagement urbain (5 étages et plus) :

- Matériaux de revêtement extérieur et basilaire
- Traitement du rez-de-chaussée
- Aménagement du terrain

Projet institutionnel

Conférer une **architecture distinctive** et de grande qualité aux grands projets institutionnels.
(Ex. bibliothèque, caserne, centre sportif, musée, université, résidence étudiante, etc.)

Projet d'insertion

Assurer l'**intégration harmonieuse** des bâtiments de **5 étages et plus** au sein des milieux de vie existants (**partout sur le territoire**)

Projet patrimonial

Préserver et mettre en valeur les bâtiments et les milieux d'intérêt patrimoniaux ainsi que leurs caractéristiques particulières
(Ex. bâtiments à valeur forte dans l'inventaire)

Nouveaux secteurs assujettis Aylmer et Hull

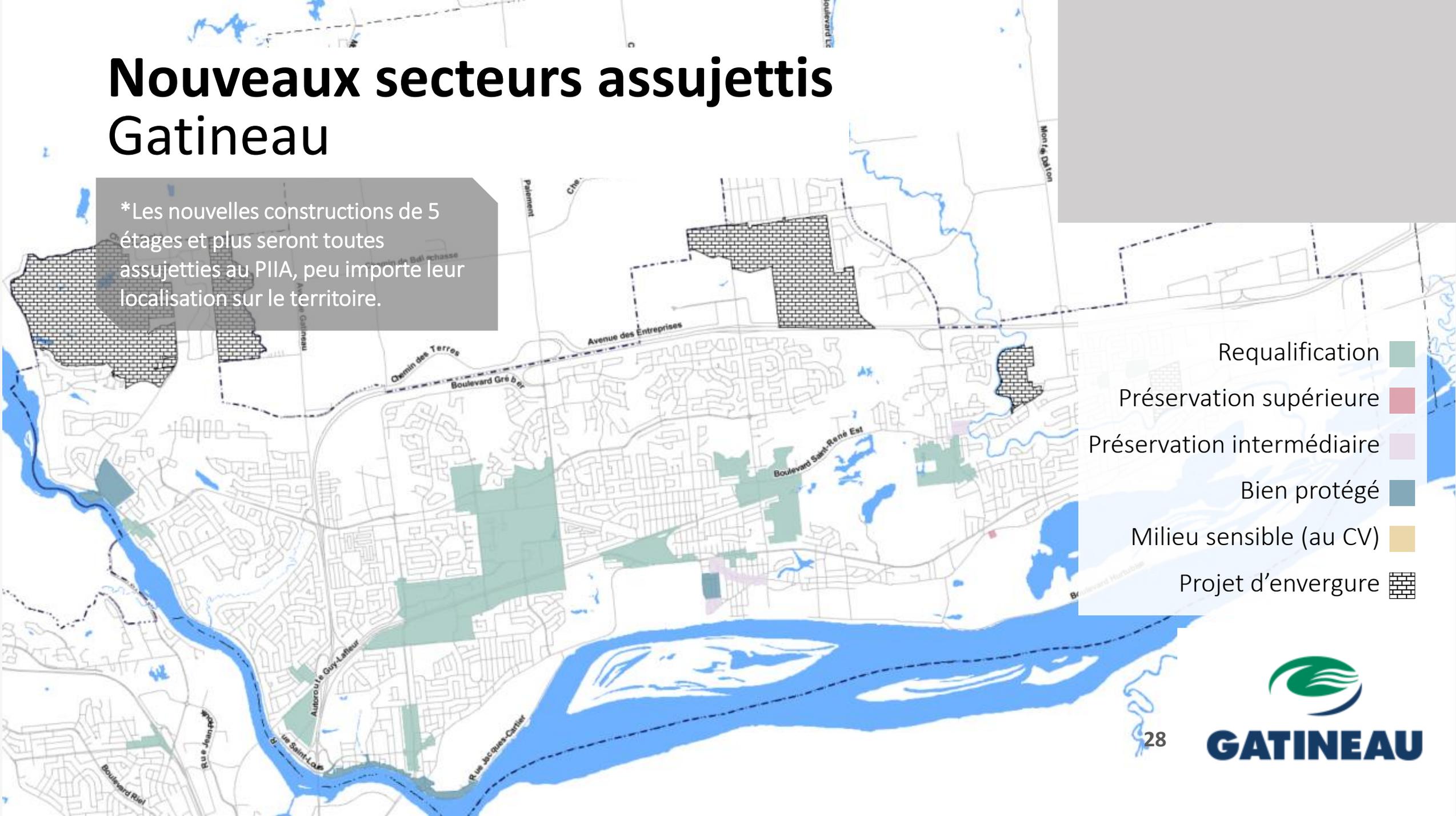
* Les nouvelles constructions de 5 étages et plus seront toutes assujetties au PIIA, peu importe leur localisation sur le territoire.

- Requalification 
- Préservation supérieure 
- Préservation intermédiaire 
- Bien protégé 
- Milieu sensible (au CV) 
- Projet d'envergure 



Nouveaux secteurs assujettis Gatineau

*Les nouvelles constructions de 5 étages et plus seront toutes assujetties au PIIA, peu importe leur localisation sur le territoire.



- Requalification 
- Préservation supérieure 
- Préservation intermédiaire 
- Bien protégé 
- Milieu sensible (au CV) 
- Projet d'envergure 

Nouveaux secteurs assujettis Masson-Angers et Buckingham

* Les nouvelles constructions de 5 étages et plus seront toutes assujetties au PIIA, peu importe leur localisation sur le territoire.



- Requalification 
- Préservation supérieure 
- Préservation intermédiaire 
- Bien protégé 
- Milieu sensible (au CV) 
- Projet d'envergure 

6 thèmes pour les objectifs et critères



GATINEAU

Objectifs et critères - sommaire

RÈGLEMENT SUR LES PIIA

*Non-exhaustif

LOTISSEMENT

- Terrain consacré à des espaces verts (espace appropriable), localisation des espaces publics.
- Intégration et préservation de la biodiversité, plantation d'arbres.

IMPLANTATION

- Localisation des bâtiments à plus grandes densités résidentielles.
- Orientation des façades principales et des entrées principales des bâtiments.
- Création de corridors écologiques en choisissant des végétaux d'espèce indigènes.
- Accessibilité des espaces publics.

ARCHITECTURE

- Traitement du basilaire pour les bâtiments en hauteur.
- Fractionnement du bâtiment en plusieurs volumes distincts, physiquement ou visuellement.
- Matériaux de revêtement extérieurs intégrés.
- Facteurs bioclimatiques, système de chauffage passif, matériaux amis des oiseaux.

AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

- Conception de l'aménagement paysager tient compte des éléments naturels.
- Intégration d'ouvrages de biorétention.

RÈGLEMENT DE ZONAGE

Le règlement de zonage sera modifié pour assurer une cohérence avec les orientations mises de l'avant dans le PIIA (ex. seuil de porte)

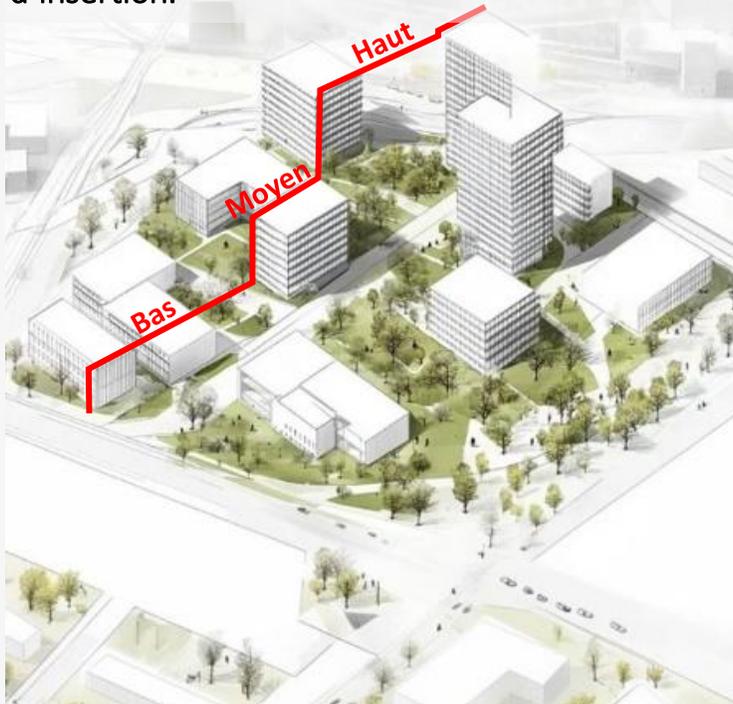
RÈGLEMENT D'ADMINISTRATION

Le règlement sera modifié pour l'ajuster en fonction du PIIA (ex. liste des documents requis pour une demande).

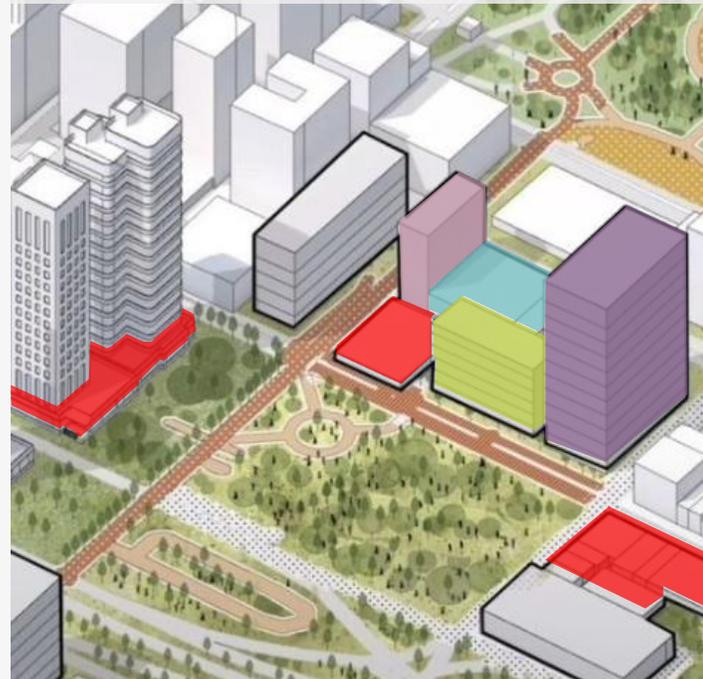


1 Intégrer les bâtiments de plus grande hauteur

Modulation des hauteurs adaptée au milieu d'insertion.



Bâtiment fractionné en plusieurs volumes et présence de basiliaires.



Fractionner verticalement le basilaire par les matériaux de revêtement.



Source image : Projet Éléonore



2 Préserver et créer des milieux naturels

Construire en respect des milieux naturels et des contraintes naturelles.



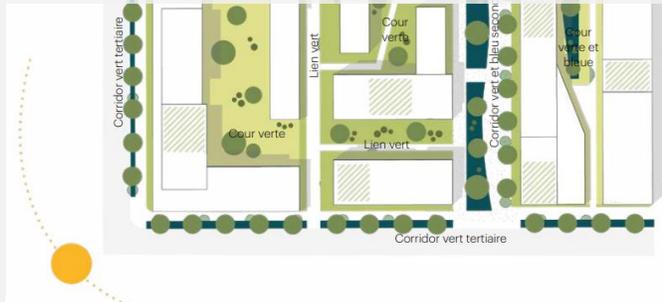
Création de nouveaux milieux naturels : arbres à grand déploiement, plantation 3 strates, biodiversité, gestion des eaux.



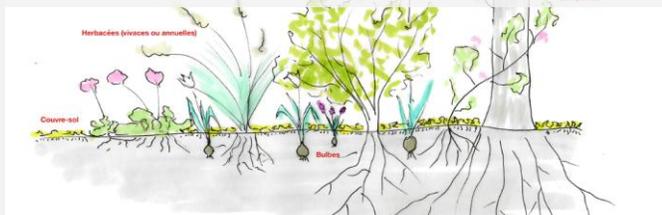
Source image : Place des Fleurs-de-Macadam, Montréal

3 Contribuer à l'adaptation aux changements climatiques

L'orientation du bâtiment tient compte de facteurs bioclimatiques (vents, ensoleillement, îlot de chaleur).



Intégrer une stratégie de plantation à 3 strates comme option de verdissement.



Contribuer, par le verdissement, à la diminution de l'impact des îlots de chaleur.

Aménagements paysagers importants pour les aires de stationnement (gestion de l'eau).



Intégrer des bacs de plantation au bâtiment, lorsque la plantation d'arbres n'est pas possible.



4 Respecter le patrimoine bâti et le mettre en valeur

Patrimoine moderne



Église Notre-Dame-de-la-Guadeloupe - Gatineau

Insertion contemporaine dans un milieu patrimonial



Maison allumette *



Maison allumette - Gatineau

** Les maisons allumettes seront assujetties au PIIA en majorité.*

5 Prioriser la mobilité durable

Dissuader les déplacements véhiculaires au profit des déplacements actifs.



Source image : Sloane Square, Londres

Tirer profit d'attraits paysagers ou d'activités urbaines pour créer des parcours conviviaux.



Source image : Europe, non-identifié

Prioriser le partage entre les différents modes de déplacement.



Source image : Non-identifié

6 Consacrer une place aux réseaux d'espaces publics

Des espaces adaptés aux réalités saisonnières.



Source image : Place des Fleurs-de-Macadam, Montréal. NIP Paysage

Des espaces aménagés selon leurs fonctions : aires de jeux, espaces de détente, terrains sportifs, etc.



Source image : Parc Dickie-Moore, Montréal.

Optimiser l'aménagement des aires d'agrément à échelle humaine.



Source image : Cour intérieure du projet Le triangle, Montréal.

En résumé

Verdissement



- ✓ Intègre à tous les chapitres des objectifs et critères **transversaux** pour la **protection** des milieux naturels et la plantation d'arbres.
- ✓ Élargi, **au-delà des boisés**, la protection des milieux naturels (boisés, écoterritoire, rive, corridor vert, etc.).

Patrimoine



- ✓ Comprend des objectifs et critères visant l'encadrement et la mise en valeur des bâtiments existants selon 4 niveaux d'interventions, **basés sur leur statut de protection** et leur intérêt patrimonial.
- ✓ Concrétise des gestes pour **rehausser l'encadrement des ensembles patrimoniaux**.

Hauteur et architecture



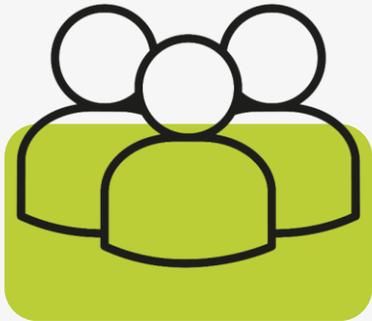
- ✓ Assure une **transition harmonieuse** des bâtiments de 5 étages et plus par le jeu de hauteurs, des volumes et des matériaux, afin **d'intégrer le bâtiment au cadre bâti** et d'atténuer son effet de masse.
- ✓ Porte une sensibilité aux caractéristiques des bâtiments dans le milieu environnant.

Mobilité



- ✓ Encourage les déplacements actifs au détriment des déplacements automobile par une **meilleure connexion** des réseaux.
- ✓ Propose des modes de **partage** du réseau de circulation et un **arrimage au réseau de transport en commun** existant.

Résultats anticipés



Pour la Ville de Gatineau

1. Outil stratégique d'harmonisation des interventions en matière de verdissement, de patrimoine, d'implantation et d'innovation architecturale.
2. Encadrement de quartiers complets et écoresponsables.
3. Élimination des redondances et simplification des rapports d'analyse.

Pour la population :

1. Encadrement plus clair et prévisible des intentions d'aménagement.
2. Attractivités accrues des projets (meilleure intégration et qualité architecturale).
3. Amélioration du cadre de vie (retombés concrets sur la qualité de l'environnement urbain) - quartiers complets.

Conclusion

En réponse aux orientations...

...le nouveau Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale permet une **approche simple et claire** d'évaluation des projets tout en favorisant la recherche de **solutions novatrices** par les partenaires de l'industrie immobilière.

...le règlement permet **l'innovation architecturale**, ainsi que l'harmonie urbanistique et paysagère, tout en assurant à la population une **qualité esthétique des projets** immobiliers, respectant le patrimoine culturel et naturel.

→ **En traduisant les intentions du Plan d'urbanisme 530-2020.**

→ **En concentrant les interventions dans les pôles principaux et le long des axes de transport en commun.**

→ **En favorisant l'insertion harmonieuses des bâtiments en hauteur.**

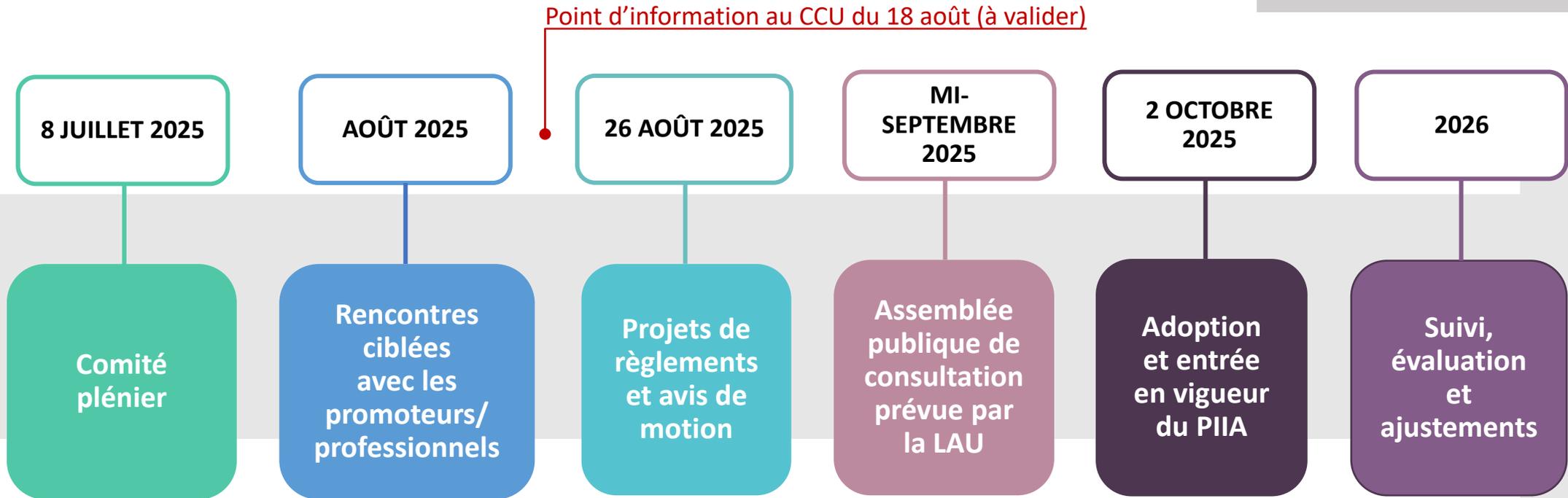
Alinéa 154 du Plan d'urbanisme 530-2020

Échéancier



GATINEAU

Prochaines étapes



Sujets de discussion

L'assujettissement des bâtiments de 5 étages et plus.

L'ajout d'un chapitre visant à encadrer certains bâtiments institutionnels.

L'évaluation des grands projets immobiliers en deux phases, l'une axée sur le milieu de vie et l'autre sur l'architecture.

Merci



GATINEAU