

Espace promoteur

Le nouveau parcours des projets immobiliers

Document d'information
à l'intention des promoteurs

GATINEAU



Unissons nos forces

Le présent document expose le nouveau parcours municipal de traitement des projets immobiliers à Gatineau et précise le rôle de l'Espace promoteur, la porte d'entrée de la Ville pour les projets nécessitant une entente relative aux travaux municipaux.

Il vise à offrir aux promoteurs une compréhension commune, prévisible et transparente du parcours. Des fiches complémentaires préciseront la réglementation applicable, les documents requis, les responsabilités de chacun et les étapes à franchir, de l'avis d'intention jusqu'à la clôture des travaux.

Un parcours coordonné pour le développement immobilier à Gatineau

Gatineau connaît une forte dynamique de développement. Les projets actuellement déposés à la Ville totalisent plus de 80 000 logements, soit plusieurs fois la croissance prévue au Schéma d'aménagement et de développement d'ici 2036. Cette vitalité représente une occasion de façonner l'avenir de notre territoire. Elle exige toutefois de faire des choix : tous les projets ne peuvent pas être pris en charge simultanément.

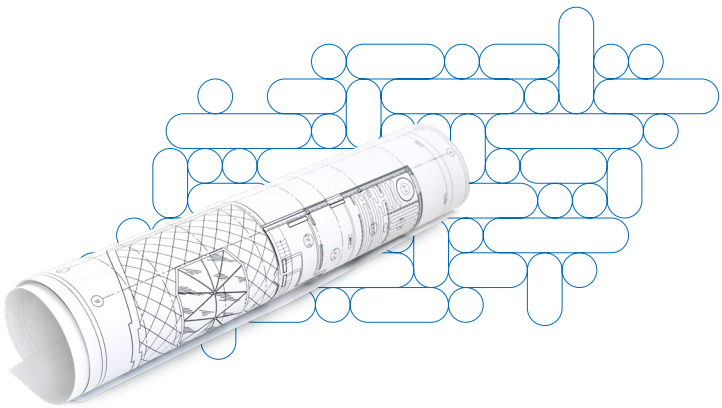
Pour mieux planifier ses interventions, la Ville met en place un parcours structuré qui conjugue priorisation des projets et accompagnement coordonné. L'Espace promoteur devient ainsi la porte d'entrée pour les projets immobiliers nécessitant un accompagnement municipal soutenu, notamment ceux qui requièrent une entente relative aux travaux municipaux. Il répond aux attentes exprimées par les promoteurs : davantage de prévisibilité, des exigences mieux coordonnées et un interlocuteur clairement identifié.

Amorcée en 2025 avec la cellule facilitatrice, le comité des partenaires et l'assistant virtuel URBAIN, cette transformation franchit une nouvelle étape. L'Espace promoteur propose un point de contact unique, des analyses concertées entre les services et des commentaires consolidés à des étapes définies. Il coordonne le cheminement des dossiers dans le respect des responsabilités des services et des instances concernés.

Cette approche s'appuie sur une grille publique de priorisation fondée sur les orientations d'aménagement de la Ville et sur une gouvernance formelle qui assure la cohérence, l'équité et la traçabilité des décisions. L'objectif est de concentrer les efforts sur les projets les plus alignés sur les priorités collectives. Certains seront donc pris en charge plus rapidement que d'autres, et les motifs de cette priorisation seront communiqués. Des critères accessibles avant le dépôt de l'avis d'intention permettront de mieux comprendre les attentes de la Ville et l'ordre de traitement des dossiers.

La réussite de ce parcours repose sur une responsabilité partagée. La Ville s'engage à coordonner ses interventions et à fournir une information claire sur la prise en charge des projets et les prochaines étapes. Les promoteurs sont appelés à déposer des dossiers complets, à répondre aux exigences convenues et à maintenir un dialogue soutenu avec les équipes municipales.

Ce guide présente les étapes du parcours, les responsabilités de chacun et les outils d'accompagnement disponibles. Il pose les bases d'une relation de travail plus prévisible, rigoureuse et collaborative afin de faire progresser les projets et de soutenir un développement cohérent, durable et bénéfique pour Gatineau.



1 Ce qu'est l'Espace promoteur

L'Espace promoteur est la porte d'entrée structurée de la Ville pour les projets immobiliers nécessitant un accompagnement municipal soutenu, notamment ceux qui requièrent une entente relative aux travaux municipaux. Il coordonne le cheminement du dossier sans se substituer aux responsabilités réglementaires, techniques, financières ou décisionnelles des services et instances concernés.

Ce que ça change pour vous

+ **Un seul interlocuteur.** Un point de contact identifié pour votre dossier, plutôt qu'un service différent à chaque étape.
+ **Un accompagnement continu.** Du dépôt de l'avis d'intention jusqu'à la clôture des travaux, en passant par l'entente et le permis de construction.
+ **Des commentaires regroupés.** Les services analysent votre projet de façon coordonnée et vous transmettent un retour unique aux jalons convenus, au lieu d'exigences qui arrivent une à une.
+ **Des critères connus d'avance.** Votre projet est évalué au moyen d'une grille publique. La Ville vous explique le résultat de cette évaluation et ce qu'il implique pour la prise en charge de votre dossier – y compris s'il ne peut pas être pris en charge à court terme.
+ Pour soutenir cette approche, la Ville renforce la coordination et affecte des ressources supplémentaires au traitement des dossiers, selon les priorités établies et la capacité disponible. lorsqu'un projet ne peut être pris en charge à court terme.

2 Votre projet, dans quelle catégorie?

Chaque projet est catégorisé en début de parcours. La catégorie établit le niveau d'analyse requis, les démarches à prévoir et le degré de coordination entre les services municipaux.

Quatre questions déterminent la catégorie

Q1 **Le projet est-il situé à l'intérieur du périmètre urbain?**

Q2 **Le terrain fait-il face à une rue publique et est-il desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire?**

Q3 **Un prolongement des réseaux ou une entente relative aux travaux municipaux est-il nécessaire?**

Q4 **Le projet est-il conforme aux règlements d'urbanisme?**

Catégories de projets

Catégorie	Votre projet correspond à cette catégorie si…	Ce que ça implique pour vous
A **Projets simples**	+ Aucune entente relative aux travaux municipaux n'est requise; + Projet résidentiel de 8 logements ou moins; + Terrain desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire; + Conforme ou non à la réglementation (une dérogation mineure, un PPCMOI ou une modification de zonage demeure possible).	Votre projet n'est pas assujetti au parcours promoteur. Il est traité directement par les équipes du Service de l'urbanisme et du développement durable et du Service de la planification des actifs et des investissements, selon le principe du premier arrivé, premier servi.
B **Projets majeurs**	+ Une entente relative aux travaux municipaux est requise; + Projet résidentiel de 9 logements ou plus, ou projet industriel, commercial, institutionnel ou récréatif (ICIR); + Terrain desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire; + Projet généralement conforme à la réglementation (dérogations mineures seulement).	Votre projet est pris en charge par l'Espace promoteur. Il est soumis à la grille de priorisation et traité selon son rang.
C **Projets complexes**	+ Une entente relative aux travaux municipaux est requise; ET + Le terrain n'est pas desservi par l'aqueduc ou l'égout sanitaire (conforme ou non); OU + Le terrain est desservi, mais le projet n'est pas conforme à la réglementation, et il s'agit d'un projet résidentiel de 9 logements ou plus ou d'un projet ICIR.	Votre projet est pris en charge par l'Espace promoteur et soumis à la grille de priorisation. Une analyse approfondie est requise en raison des enjeux réglementaires, techniques, financiers ou d'infrastructure.

Ce que la catégorie ne détermine pas

La catégorie n'est pas un jugement sur la qualité de votre projet ni sur sa valeur pour la Ville. Elle décrit le type d'analyse que le dossier exige. Un projet peut aussi changer de catégorie en cours de route si de nouveaux enjeux apparaissent.

3 Comment les projets sont priorisés

Les projets des catégories B et C sont évalués au moyen d'une grille adoptée par le conseil municipal. Ses critères et leur pondération découlent des orientations et des objectifs du Schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Gatineau.

Tous les dossiers d'une même catégorie sont évalués selon les mêmes critères, et le pointage attribué à chacun est documenté. Le comité de validation peut recommander d'ajuster la priorité d'un dossier qu'il juge stratégique. Ces ajustements sont également documentés.

Comment lire la grille de priorisation

La grille contient huit critères, dont la pondération totalise 100 %. Chaque critère est noté de 0 à 5 points selon la situation de votre projet, et son poids détermine l'influence de cette note sur le résultat final. Plus le pointage est élevé, plus le dossier est pris en charge tôt.

Certains critères tiennent au terrain, d'autres au type de projet ou à sa conception. Le poids accordé à la localisation découle du Schéma d'aménagement et de développement, dont les priorités portent d'abord sur les secteurs où la Ville souhaite voir la croissance se produire.

La grille de priorisation détaillée

Poids	Critère	0 point	3 points	5 points
17 %	**Schéma d'aménagement et de développement**	Aire d'expansion	Aire de consolidation	Pôle de la structure urbaine
10 %	**Conformité réglementaire en urbanisme**	Non conforme	Conforme aux orientations (changement de zonage ou PPCMOI requis)	Conforme (dérogation mineure seulement)
15 %	**Capacité des réseaux** (analyse préliminaire, selon les données disponibles)	Capacité insuffisante ou inconnue	Capacité limitée	Capacité suffisante ou financée par le promoteur
10 %	**Programme de subvention pour le logement**	Non résidentiel	Programmes de subvention hors SHQ (SCHL, Maisons Canada, etc.)	Programmes de subvention de la Société d'habitation du Québec (SHQ)
5 %	**Mobilité durable** (à 300 m de marche d'un point d'accès au réseau de la STO, pistes cyclables, trottoir)	Aucune desserte (ligne d'autobus peu fréquentée, sans trottoir)	Desserte régulière ou réseau actif existant ou projeté	Transport structurant existant
8 %	**Proximité d'équipements et d'aménagements publics existants** (parc, caserne, école, centre communautaire, centre sportif, etc.)	Non	Oui, à moins de 700 m de marche	Oui, à moins de 300 m de marche
14 %	**Développement économique**	Autre	Commercial	Industriel, bureau ou institutionnel
21 %	**Services publics** (retour sur investissement)	Coût pour la Ville (investissement ou opérationnel)	Coût nul	Richesse positive (à venir)

Explication du poids des critères de la grille

Schéma d'aménagement et de développement 17 %

Où se situe votre terrain dans la structure urbaine prévue au Schéma. Les secteurs que la Ville veut consolider en priorité obtiennent plus de points que les aires d'expansion.

Conformité réglementaire en urbanisme 10 %

Un projet conforme, ou qui ne requiert qu'une dérogation mineure, obtient le maximum. Un projet exigeant une modification de zonage ou un PPCMOI en obtient moins, parce qu'il suppose des démarches et des délais additionnels.

Capacité des réseaux 15 %

Si l'aqueduc et l'égout peuvent déjà absorber votre projet – ou si vous financez les travaux nécessaires –, vous obtenez le maximum. Il s'agit d'une évaluation préliminaire, faite à partir des données disponibles au moment de l'analyse.

Programme de subvention pour le logement 10 %

Les projets soutenus par un programme de la Société d'habitation du Québec obtiennent le maximum. Ceux soutenus par un autre programme, comme ceux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, en obtiennent une partie.

Mobilité durable 5 %

La qualité de la desserte en transport collectif et actif à distance de marche du projet.

Proximité d'équipements et d'aménagements publics 8 %

Parc, caserne, école, centre communautaire, centre sportif, etc. Un projet qui s'implante à proximité bénéficie d'un milieu déjà constitué et limite les nouveaux équipements à mettre en place.

Développement économique 14 %

La contribution du projet à l'activité économique. Les usages industriels, de bureau et institutionnels obtiennent plus de points que les usages commerciaux.

Services publics 21 %

L'effet du projet sur les finances de la Ville : exige-t-il de nouveaux investissements ou de nouvelles dépenses d'exploitation, ou est-il neutre? Un troisième niveau, pour les projets générant une richesse positive, s'ajoutera lorsque l'outil d'analyse du retour sur investissement sera intégré à la grille.

Des points supplémentaires

Trois situations ajoutent un point au pointage. Elles visent des terrains ou des projets que la Ville a intérêt à voir se réaliser rapidement.

Terrain assujetti à la taxe sur les terrains vagues desservis — **1 point**

Un terrain déjà raccordé aux réseaux municipaux, mais laissé sans construction. Le développer met à profit des infrastructures qui existent déjà.

Terrain assujetti à la taxe sur le stationnement — **1 point**

Les terrains occupés par du stationnement de surface, dans les secteurs visés par cette taxe. Les redévelopper met à profit des infrastructures existantes et élimine un îlot de chaleur.

Demande gouvernementale ou obligation légale — **1 point**

Certains projets répondent à une demande d'un ministère ou à une obligation prévue par la loi – l'implantation d'un centre de la petite enfance, par exemple.

Ce que le pointage détermine, et ce qu'il ne détermine pas

Le pointage établit votre rang, donc l'ordre de prise en charge de votre dossier. Il ne fixe pas à lui seul une date.

Le délai concret dépend aussi de la capacité des équipes, du volume de dossiers actifs, du niveau d'avancement de votre projet, des études nécessaires, des autorisations requises et de l'ampleur des travaux municipaux à réaliser.

4 Qui décide quoi

Un projet immobilier mobilise plusieurs services municipaux et peut nécessiter différentes décisions administratives ou politiques. La nouvelle gouvernance vise à coordonner les analyses, à centraliser la priorisation et à rendre le chemin décisionnel plus clair. Elle favorise l'application cohérente des règles, la traçabilité des décisions et une meilleure continuité du dossier entre les services.

Les services municipaux réalisent, dans leurs champs de compétence respectifs, les analyses techniques, réglementaires et financières requises à chaque étape du projet.

Le comité administratif détermine la catégorie du projet, applique la grille, établit le pointage et le rang, puis documente le résultat de l'analyse.

Le comité de validation s'assure que la priorisation est cohérente avec la grille adoptée par le conseil municipal et examine, le cas échéant, les dossiers présentant un intérêt stratégique. Les résultats sont ensuite communiqués au promoteur par l'Espace promoteur.

Le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal interviennent lorsque votre projet requiert une décision discrétionnaire : dérogation mineure, PPCMOI, modification de zonage. Le conseil a par ailleurs adopté la grille de priorisation elle-même.

La composition du comité administratif et du comité de validation figure en annexe.

5 Les étapes du parcours promoteur

Votre projet franchit sept étapes, du dépôt de l'avis d'intention jusqu'à la fermeture du dossier.

Deux principes structurent le parcours. D'abord, chaque étape se conclut par un retour écrit de la Ville regroupant les commentaires des services concernés et précisant les attentes pour la suite. Ensuite, le passage à l'étape suivante repose sur la réception et l'analyse d'un dossier complet. Tant que les documents requis ne sont pas transmis et jugés suffisants pour poursuivre l'analyse, le projet demeure à l'étape en cours.

Dépôt et priorisation /1
Vous déposez votre avis d'intention. La Ville détermine la catégorie de votre projet et, s'il relève de l'Espace promoteur, établit son rang de priorité. Elle s'engage à vous répondre dans les 30 jours suivant le dépôt d'un avis d'intention complet, y compris si votre projet ne peut pas être pris en charge à court terme.

Avant-projet /2
Vous présentez votre projet et la façon dont il s'insère dans son milieu. La Ville consulte ses services et vous transmet une fiche d'orientations préliminaires accompagnée de la liste des études à produire.

Projet préliminaire /3
Vous déposez une version détaillée du projet et les études demandées. C'est l'étape la plus longue, celle des allers-retours : elle se termine lorsque la Ville vous autorise à déposer un projet final.

Projet final /4
Vous déposez les versions finales des plans et des études. Le projet est présenté au comité consultatif d'urbanisme pour recommandation, et le projet d'entente relative aux travaux municipaux vous est transmis.

Approbation /5
Le conseil municipal se prononce sur votre projet et approuve l'entente relative aux travaux municipaux.

Réalisation /6
L'entente est signée, les travaux municipaux sont réalisés, les permis sont délivrés, et les rues et parcs concernés sont cédés à la Ville.

Clôture /7
Les certificats de localisation sont déposés, les garanties financières sont libérées, et le dossier est fermé.

Chaque étape a son document

Un document distinct est consacré à chacune des sept étapes.

Il précise ce que vous fournissez, ce que la Ville vous transmet en retour, le déroulement de l'étape et le délai à prévoir.

Pour nous joindre



Par téléphone
819 243-2350



Par courriel
espacepromoteur@gatineau.ca



Par lien web
gatineau.ca/espacepromoteur

Annexe

Comité administratif *(comité de priorisation)*

Il réunit des gestionnaires de deux services :

Service de l'urbanisme et du développement durable

+ Chef de service, Projets immobiliers
+ Chef de section, Analyse des projets
+ Chef de section, Projets immobiliers

Service de la planification des actifs et des investissements

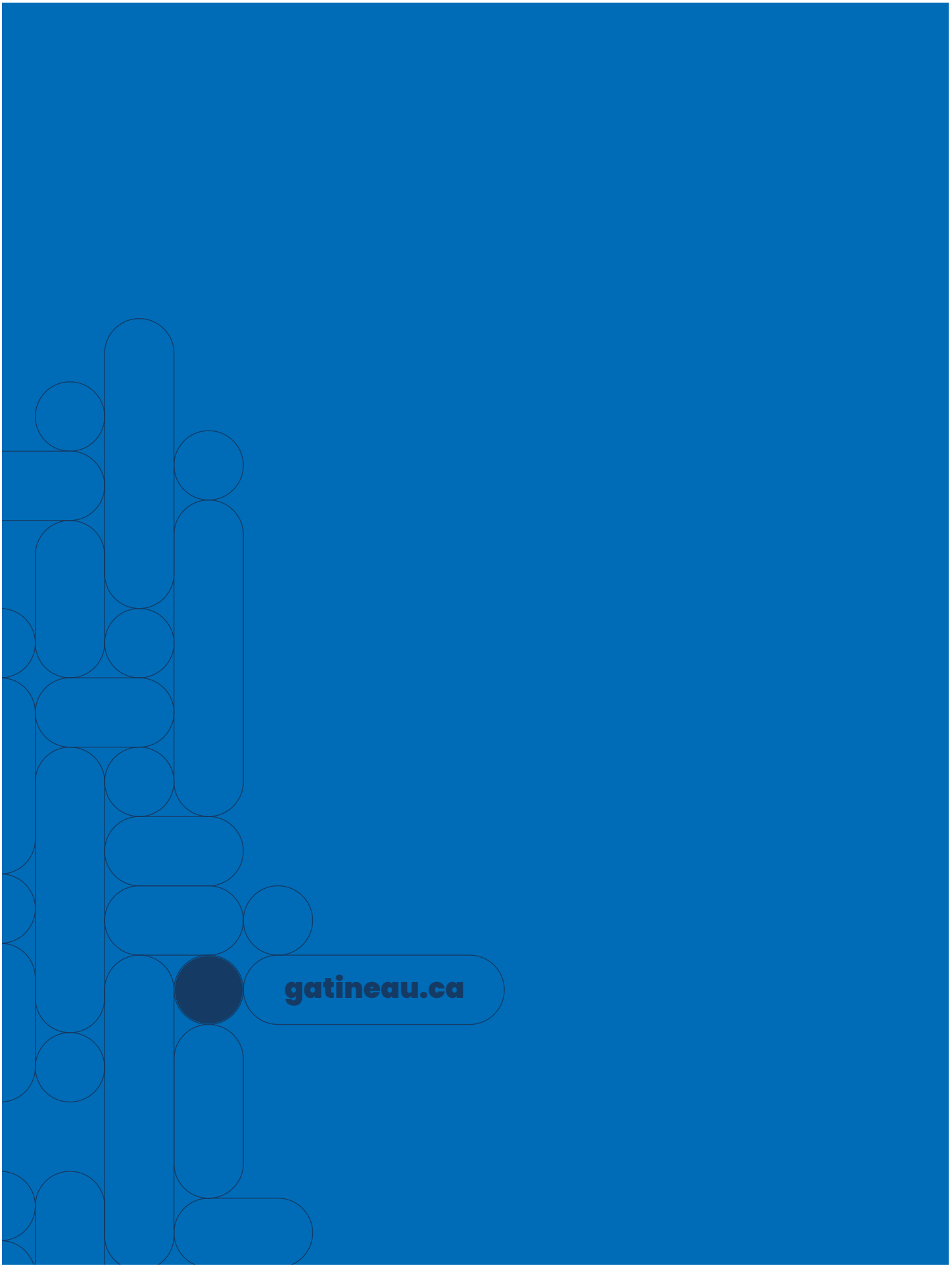
+ Chef de service, Développement des réseaux
+ Responsable de projets
+ Coordonnateur en gestion des eaux

S'y ajoute un coordonnateur en performance organisationnelle (SPOIAS).

Comité de validation *(comité aviseur)*

+ Les trois élus siégeant au comité consultatif d'urbanisme, soit sa présidence, sa vice-présidence et un membre;
+ La direction générale adjointe au développement durable;
+ La direction du Service de l'urbanisme et du développement durable;
+ La direction du Service de la planification des actifs et des investissements.

Les représentants administratifs peuvent se faire remplacer par une personne déléguée.


gatineau.ca