



# Projet Particulier de Construction, de Modification ou d'Occupation d'un Immeuble (PPCMOI)

**Consultation publique**

Mercredi 11 juin 2025

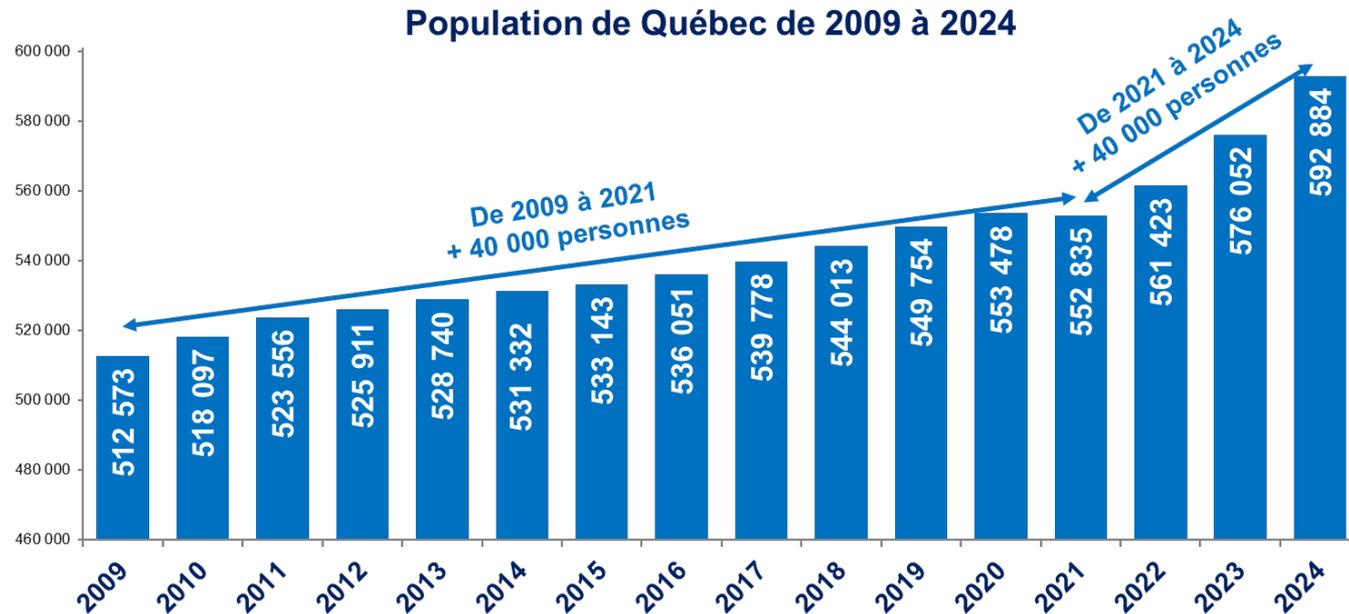
# Contexte de planification urbaine

# Contexte de planification

## Importante croissance démographique à Québec

**De 2009 à 2021**  
Croissance de 0,7 %/an  
**Soit 40K pers. en 12 ans**

**De 2022 à 2024**  
Croissance de 2,4 %/an  
**Soit 40K pers. en 3 ans**



Source : Institut de la Statistique du Québec

# Contexte de planification

## Situation du logement à Québec



Le **taux d'inoccupation** des logements locatifs était de **0,8 %** à Québec en octobre 2024, soit le **taux le plus bas** en **15 ans**

(**1,4 %** pour Les Rivières)



Le **loyer moyen** des logements locatifs a subi une **hausse de 34 %** depuis 5 ans



**1 ménage sur 4** consacre **plus de 30 % de ses revenus** aux frais de logement



Le nombre d'unités **mises en chantiers** accuse une tendance à la baisse depuis 2021 (**légère reprise** dans la dernière année)

# Contexte de planification

## Vision de l'habitation : Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026



Créer des opportunités  
pour la construction de

# 80 000

nouveaux logements  
d'ici 2040



### Objectif 1

Accélérer la construction de logements pour tous les types de ménages



### Objectif 2

Créer des milieux de vie inclusifs, durables et résilients face aux changements climatiques

# Approche de la Ville

## Favoriser les bonnes pratiques en matière de développement immobilier

1. Construire des bâtiments distinctifs et bien intégrés
2. Offrir des activités, services et espaces contribuant à la qualité des milieux de vie
3. Assurer une offre résidentielle diversifiée
4. Favoriser la mobilité active et durable
5. Intégrer des équipements et infrastructures performantes dans le bâtiment et les aménagements extérieurs
6. Maximiser le verdissement et préserver les milieux naturels

### Habitations variées



Crédit photo : City of Toronto



Crédit : GBI Architects

### Bâtiments distinctifs, bien intégrés



Crédit : heritagemontreal.org



Crédit : Ville de Québec

### Mobilité durable



Crédit : Communauto



Crédit : M. Fialko & J. Hampton

### Services courants



Crédit : Educatout.com



Crédit : lespagosvertes.ca

### Infrastructures et matériaux durables



Crédit : ZinCo



www.journaldufreemoteur.fr

### Canopée, espaces verts et publics



Crédit : Design Collective/ J. Hughes



Crédit : Infopreneur.quebec

# Objectifs du PPCMOI

Le Projet Particulier de Construction, de Modification ou d'Occupation d'un Immeuble (**PPCMOI**) est un outil qui permet :

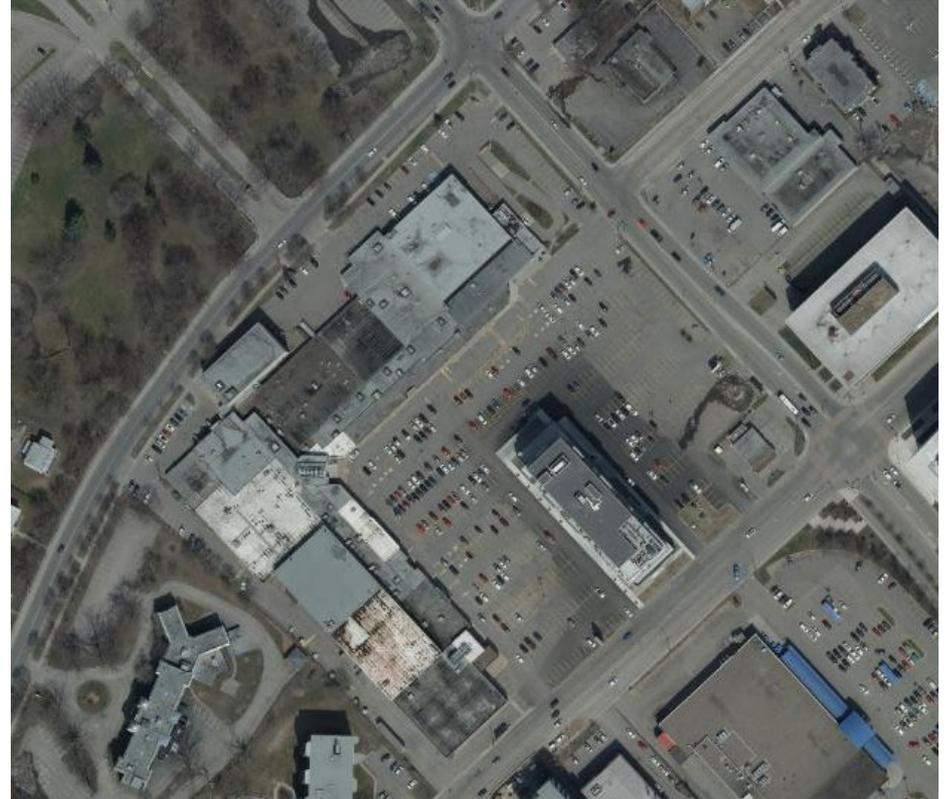
- De déroger aux règlements d'urbanisme et d'**encadrer le développement urbain** au cas par cas
- D'évaluer un projet selon son contexte et sur la base de **critères établis** préalablement
- D'autoriser un projet avec **des conditions**

***Un outil adapté pour favoriser et encadrer la requalification d'espaces fortement minéralisés comme les sites commerciaux.***

# Requalification d'un site commercial – sans critères



# Requalification d'un site commercial – sans critères



# Objectif de l'activité

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

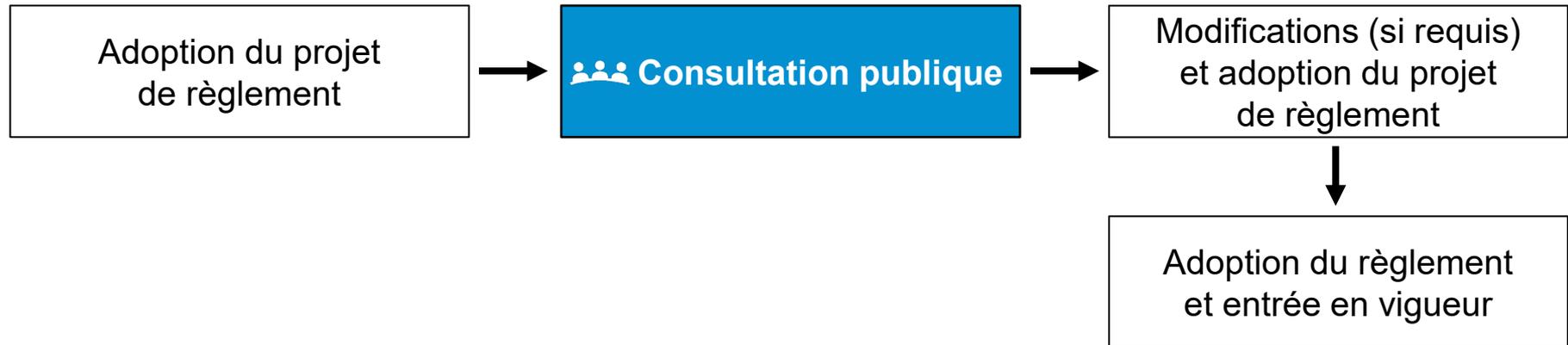
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

# Objectif de l'activité



## Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



# Modifications réglementaires

# Modifications réglementaires

## **Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, R.C.A.2V.Q. 409**

- Règlement de zonage
- Ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire

## Territoire d'application : ensemble de l'arrondissement des Rivières

- Projets visés :
  - Ensemble commercial : ***un centre commercial, ou un ensemble de lots contigus***, occupés par des usages commerciaux, qui ont des aires de stationnement communes ou communicantes et ***qui comprennent, ensemble, au moins 5 établissements dont la superficie de plancher totale de ceux-ci est d'au moins 500 m<sup>2</sup>***;

## Territoire d'application : ensemble de l'arrondissement des Rivières

- Projets visés :
  - « Réaménagement d'un ensemble commercial » : des **travaux de construction, d'implantation, de transformation, d'agrandissement ou d'addition**, dans un ensemble commercial, d'un bâtiment principal qui visent notamment à **permettre l'ajout d'au moins 40 logements du groupe H1 Logement ou l'augmentation d'au moins 25 % du nombre de logements** de ce groupe d'usages, par rapport à la situation existante à la date de la demande d'un permis de construction

# Modifications réglementaires

## Critères du PPCMOI

- Le projet contribue au **développement d'un milieu de vie complet** par une offre résidentielle variée, autant la grandeur des logements que des ménages visés et par une offre de services de proximité



Image à titre indicatif

# Modifications réglementaires

## Critères du PPCMOI

- La densité, le gabarit, la hauteur et l'implantation d'un nouveau bâtiment sont **compatibles avec le milieu environnant**



# Modifications réglementaires

## Critères du PPCMOI

- Le projet présente une organisation spatiale de qualité qui **met en valeur les caractéristiques du site et du paysage**



Image à titre indicatif

# Modifications réglementaires

## Critères du PPCMOI

- Le projet minimise les conséquences sur la qualité de vie du secteur et prévient les inconvénients sur le voisinage



Image à titre indicatif

# Modifications réglementaires

## Critères du PPCMOI

- Le projet particulier favorise un milieu de vie de qualité à échelle humaine, en intégrant des espaces de détente, en limitant les impacts environnementaux et en ajoutant des éléments naturels, notamment près des stationnements extérieurs.



Image à titre indicatif

# Modifications réglementaires

## Critères du PPCMOI

- Le projet intègre des composantes en accord avec les meilleures pratiques en matière de développement durable



# Modifications réglementaires

## Renseignements complémentaires

- Le projet de règlement prévoit la procédure requise pour le dépôt et l'analyse d'un projet de requalification soumis au PPCMOI
- Il prévoit aussi les documents qui devront être déposés en appui à la demande
- Obligation du conseil d'arrondissement d'obtenir l'avis du comité consultatif d'urbanisme avant d'autoriser tout projet
- **Ne modifie pas la grille de spécifications**

# Résumé des modifications réglementaires

## Globalement, les modifications proposées concernent :

- **L'adoption de critères** afin d'autoriser des projets de requalification d'ensembles commerciaux
- **L'assurance de la qualité** des éventuels projets
- La permission d'**imposer des conditions d'aménagement** afin d'assurer un projet et un milieu de vie de qualité

# Prochaines étapes

Étapes	Dates (2025)
Consultation publique	11 juin
Adoption du règlement	25 juin
Entrée en vigueur du règlement	Juillet

# La suite...

## Pour chaque projet déposé :

- Un avis est demandé au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement
- Le projet est soumis au conseil d'arrondissement pour approbation
- Les citoyens sont invités à participer à une **consultation publique**
- Une période d'approbation référendaire est tenue.
- La résolution est adoptée et un permis de construction est délivré (s'il n'y a pas de demande d'approbation référendaire)

**Merci!**