PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

Fiche d'information simplifiée

Demande discrétionnaire

Définition et objectif

- Le PPCMOI est un outil réglementaire qui permet d'autoriser certains projets non conformes à la réglementation d'urbanisme, sans modifier les normes du règlement en vigueur. Il est utilisé dans divers cas, notamment pour :
  - des projets d'envergure ;
  - des projets présentant des caractéristiques spécifiques ou complexes ;
  - ou encore des projets situés dans des emplacements présentant des contraintes particulières.

  Même si un projet faisant l'objet d'un PPCMOI peut déroger à certaines normes, il doit absolument respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville.
- Le PPCMOI repose sur la technique du « zonage par projet », qui consiste à appliquer une réglementation spécifique à un projet donné, sans modifier les règles applicables à l'ensemble de la zone. Cela permet :
  - d'encadrer certains projets au cas par cas ;
  - tout en préservant le cadre réglementaire général de la zone concernée.

Cas d'application d'une demande de PPCMOI

Règlement visé

- Un projet peut faire l'objet d'une demande de PPCMOI lorsqu'il déroge à l'une des parties ou règlements d'urbanisme suivants :
  - Partie 2 sur le zonage d'un des règlements relatifs à l'urbanisme ;
  - Partie 3 sur le lotissement d'un des règlements relatifs à l'urbanisme ;
  - Partie 4 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale d'un des règlements relatifs à l'urbanisme ;
  - Règlement sur les permis et certificats ;
  - Règlement concernant le zonage incitatif.

  Malgré les cas d'application ci-haut, un projet ne peut faire l'objet d'un PPCMOI dans les cas suivants :
  - Projet situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique ;
  - La dérogation demandée est visée par le Règlement concernant le zonage incitatif ;
  - Projet exclusivement destiné à du logement social ou à but non lucratif.
- Un PPCMOI sera évalué selon une série de critères à la partie 7 du Règlement relatif à l'urbanisme de l'arrondissement applicable.

Documents obligatoires

Formulaire

- Toute demande peut être soumise à partir du site internet de la Ville de Longueuil, via le service de permis en ligne à l'adresse suivante : https://permisenligne.longueuil.quebec/.

  Un formulaire sera automatiquement généré par le système en fonction des réponses fournies aux questions posées.

Plans, perspective et documents

- Lors d'une demande de PPCMOI, les documents d'accompagnement requis varient selon la nature du projet soumis :
  - Plan cadastral présentant l'état actuel du terrain ;
  - Usage existant du bâtiment ;
  - Photos ;
  - Plans, par étages de la construction ou du bâtiment ;
  - Élévations du bâtiment ;
  - Texte décrivant le projet projeté ;
  - Perspectives des bâtiments ;
  - Plan d'aménagement paysager, le cas échéant ;
  - Les plans des enseignes, le cas échéant.
- Cette liste n'est pas exhaustive. Il est recommandé de consulter en tout temps la partie 7 du Règlement relatif à l'urbanisme de votre arrondissement pour obtenir l'information complète.

Procuration

- Si vous n'êtes pas le propriétaire de l'immeuble, une procuration sera requise, comprenant les éléments suivants :
  - La date de sa rédaction ;
  - Le nom du mandant ;
  - Le nom du ou des mandataires ;
  - La description de la responsabilité confiée au mandataire ;
  - La signature du mandant.

Autre

- Tout autre document pertinent.

Date de publication : juillet 2025

Note importante

Le présent document est diffusé à des fins d'information uniquement. Son contenu ne constitue aucunement une liste exhaustive des dispositions prévues aux règlements d'urbanisme. Il demeure la responsabilité du requérant de se référer aux règlements d'urbanisme en vigueur ainsi qu'à toute autre loi, règlement ou disposition applicable, le cas échéant.

CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

Fiche d'information simplifiée

Demande discrétionnaire

Étapes :

1. Dépôt de la demande

- Vous devez effectuer votre demande de PPCMOI et acquitter les frais relatifs à cette demande via le service de permis en ligne à l'adresse suivante : https://permisenligne.longueuil.quebec/.

2. Analyse de la demande

- Un responsable étudiera votre projet et évaluera la recevabilité de votre demande. Deux cas de figure peuvent se présenter :
  - **Demande recommandable** :
    Le responsable attitré préparera un rapport détaillant votre projet et les arguments en sa faveur. Votre demande suivra ensuite les étapes prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) (voir étapes 3 à 10).
  - **Demande non recommandable :**
    Même si la demande est jugée non recommandable, aucun remboursement ne sera effectué. Vous pouvez néanmoins poursuivre le processus (voir étapes 3 à 10). Un rapport sera alors rédigé pour exposer les motifs défavorables. Votre demande sera tout de même soumise au *comité consultatif d'urbanisme* (CCU).

3. Étude par le CCU

- Le CCU analysera votre demande et transmettra sa recommandation au conseil d'arrondissement. Deux possibilités :
  - **Recommandation favorable** :
    La demande est transmise au conseil d'arrondissement (voir étapes 4 à 10).
  - **Recommandation défavorable :**
    Malgré l'avis négatif, votre projet pourra, si vous le désirez, être présenté au conseil d'arrondissement. Aucun remboursement ne sera accordé (voir étapes 4 à 10).

4. Tenue du conseil d'arrondissement

- Un avis de motion sera présenté et le premier projet de résolution sera adopté si le conseil d'arrondissement souhaite entreprendre la procédure de PPCMOI.
- Si le conseil choisit de ne pas donner suite à la demande, la démarche prendra fin à cette étape.

5. Avis public

- Suite au conseil d'arrondissement, un avis public sera publié sur le site Web de la Ville de Longueuil afin d'informer la population qu'une consultation publique aura lieu.
- Celle-ci a pour objectif de présenter votre projet de PPCMOI à la population. Toute personne intéressée pourra formuler des commentaires ou s'opposer au projet.
- La demande sera également publicisée par l'installation d'une affiche sur le site visé par le projet.

6. second conseil d'arrondissement

- Votre projet est présenté lors d'un second conseil d'arrondissement.
- L'adoption du second projet de résolution aura lieu au cours de cette séance.

7. Second avis public

- Suite au conseil d'arrondissement et à l'adoption du second projet de résolution, un avis public sera publié sur le site Web de la Ville de Longueuil afin d'informer les personnes intéressées ayant le droit de signer une demande d'approbation référendaire.
- Cette demande doit être déposée au plus tard dans les huit (8) jours suivant la publication de l'avis public.
- Si un nombre suffisant de signatures est recueilli, une procédure d'enregistrement sera tenue.

8. Procédure d'enregistrement

- S'il n'y a pas eu de demande d'approbation référendaire déposée dans les délais prescrits par la loi, soit dans les huit (8) jours suivant la publication de l'avis public, le PPCMOI sera adopté lors du prochain conseil d'arrondissement. Il s'agira de la dernière séance au cours de laquelle votre projet sera présenté.
- Toutefois, si une demande d'approbation référendaire est déposée dans les délais prescrits, le PPCMOI sera fort probablement retiré. Néanmoins, le conseil d'arrondissement peut choisir de l'adopter malgré tout. Dans un tel cas, un avis public sera publié sur le site Web de la Ville de Longueuil afin d'annoncer la tenue d'une procédure d'enregistrement. Cet avis devra être publié au moins cinq (5) jours avant la date prévue de cette procédure.

9. Comité exécutif

- Suite à l'adoption du PPCMOI par le conseil d'arrondissement et à son acceptation par les personnes habilitées à voter, le projet devra être soumis à l'approbation du comité exécutif, afin de confirmer sa conformité au plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement.

10. Entrée en vigueur du PPCMOI

- Finalement, un avis public sera publié sur le site Web de la Ville de Longueuil, annonçant l'entrée en vigueur du PPCMOI. Un courriel vous sera transmis pour confirmer que votre projet a été adopté.
- Vous devrez alors, s'il y a lieu, déposer une demande de permis de construction afin de pouvoir procéder aux travaux. Cette demande devra être accompagnée des documents requis pour l'étude de votre dossier.

Note importante

Le présent document est diffusé à des fins d'information uniquement. Son contenu ne constitue aucunement une liste exhaustive des dispositions prévues aux règlements d'urbanisme. Il demeure la responsabilité du requérant de se référer aux règlements d'urbanisme en vigueur ainsi qu'à toute autre loi, règlement ou disposition applicable, le cas échéant.

Date de publication : juillet 2025