



PPCMOI vs. modification réglementaire : quelle est la différence?

Les municipalités utilisent deux outils principaux pour faire évoluer leurs règles d'urbanisme : la **Modification réglementaire** (procédure standard) et le **Programme particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)**. Bien que les deux mènent à la modification d'un règlement, ils répondent à des besoins très différents.

1. La modification réglementaire (l'approche standard)

Objectif	Changer une règle générale et permanente du règlement de zonage applicable à toutes les propriétés d'une zone ou à toutes les propriétés qui respectent une certaine condition.
Flexibilité	Faible. La modification est universelle et s'applique de manière uniforme à tous les terrains ou projets ciblés dans la zone.
Exemples	Changer la hauteur maximale permise dans toute une zone résidentielle, modifier la marge de recul minimale pour tous les commerces.
Procédure	Lourde et formelle. Nécessite plusieurs étapes : avis public, assemblée publique de consultation, adoption par le Conseil, et souvent l'approbation du droit de veto par référendum des citoyens concernés.
Résultat	Une nouvelle norme qui s'intègre au règlement de zonage et qui est là pour rester (jusqu'à une prochaine modification).

2. Le PPCMOI (le « sur mesure » encadré)

Définition	Le PPCMOI est un règlement d'exception qui permet à la Municipalité d'autoriser un projet de construction ou de modification qui ne respecterait pas une ou plusieurs dispositions du règlement de zonage.
Objectif	Réaliser un projet spécifique et innovant qui apporte une plus-value à la Municipalité (esthétique, économique, environnementale, etc.), mais qui serait bloqué par les règles standards.
Flexibilité	Élevée. La Municipalité analyse le projet cas par cas et peut accorder des dérogations ciblées aux règles de zonage (ex. : permettre une hauteur différente, un usage mixte dans une zone unifamiliale, etc.).
Avantages	Permet une plus grande créativité dans l'aménagement urbain et assure que le projet est en ligne avec les objectifs d'aménagement du territoire.
Procédure	Plus souple. Le Conseil doit adopter le programme par résolution. Il y a une consultation publique , mais les décisions ne sont pas soumises à l'approbation référendaire des citoyens.
Résultat	L'autorisation est spécifique à l'immeuble et conditionnelle à la réalisation du projet tel qu'approuvé.

Le PPCMOI est l'outil privilégié lorsque la Municipalité souhaite exercer un contrôle qualitatif et permettre des projets qui s'écartent des règles strictes, tout en exigeant des garanties et des bénéfices en retour.

Pour toute question concernant l'application de ces outils à votre projet ou secteur, veuillez contacter le Service de l'urbanisme et de l'environnement de la Municipalité.