



PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-POLYCARPE

**AVIS PUBLIC**

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PREMIER PROJET DE RÉOLUTION N° 2026-04-118 VISANT L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

**À TOUTES LES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PREMIER PROJET DE RÉOLUTION N° 2026-04-118 INTITULÉ « Premier projet de résolution – Demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble no PPCMOI 2026-01 – 1329, 1331, 1331 -A chemin de l'Église » ADOPTÉ EN VERTU DU RÈGLEMENT 197-2023 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE.**

AVIS PUBLIC EST DONNÉ DE CE QUI SUIT :

1. Lors d'une séance ordinaire tenue le lundi 13 avril 2026, le Conseil municipal de la municipalité de Saint-Polycarpe a adopté, **le premier projet de résolution n° 2026-04-118 intitulé « Premier projet de résolution – Demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble no PPCMOI 2026-01 – 1329, 1331, 1331 -A chemin de l'Église »** visant à autoriser la construction de deux (2) nouveaux logements, à une habitation trifamiliale isolée, portant le nombre de logements final à cinq (5) logements, sur deux (2) étages, comprenant dix (10) cases de stationnement, un pourcentage d'espace vert de 56 %, après projet, sur le lot 3 765 788 du cadastre du Québec.
2. Objet du projet de PPCMOI 2026-01

Le projet a pour objet d'accorder la demande d'autorisation de PPCMOI et d'autoriser la dérogation suivante au *Règlement de zonage no 113-2012* de la municipalité de Saint-Polycarpe :

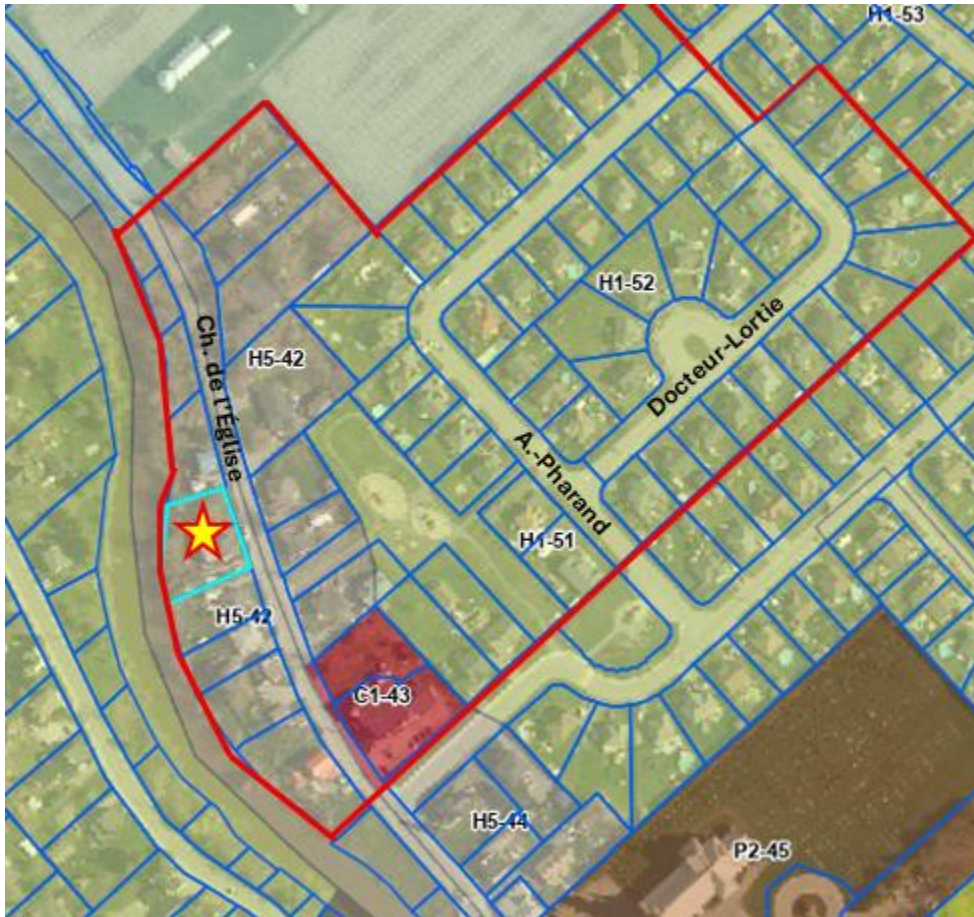
- Un nombre de logements supérieurs, soit cinq (5) logements au lieu de trois (3) logements à une habitation trifamiliale isolée.

Le tout aux conditions suivantes :

- À la protection de la végétation existante (arbres, arbuste, bande riveraine, etc.)
- À la remise en état des lieux après les travaux

3. Zones concernées

Ce projet de résolution concerne une propriété sise dans la zone H5-42 et les zones contiguës, H1-51, H1-52, et C1-43 du *Règlement de zonage 113-2012*, illustré ci-contre :



★ : propriété visée

#### 4. Assemblée publique de consultation

Conformément à la *Loi*, ce premier projet de résolution PPCMOI 2026-01 fera l'objet d'une assemblée publique de consultation qui sera tenue le **jeudi 23 avril à 18 h 30** dans la salle de conférence, au 1263, chemin Élie-Auclair, Saint-Polycarpe, QC, J0P 1X0. Au cours de cette assemblée publique, un membre de l'administration expliquera le projet PPCMOI 2026-01 ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes ou organismes qui désirent s'exprimer. Les dispositions qui sont susceptibles d'approbation référendaire seront identifiées, et le processus de demande de tenue de referendum sera expliqué.

#### 5. Consultation du projet de résolution

Ce premier projet de résolution peut être consulté sur le site internet de la municipalité.

Les personnes intéressées peuvent également appeler au Service de l'urbanisme au numéro (450) 265-3777, poste 227, pour toute question ou information supplémentaire sur le projet numéro PPCMOI 2026-01.

Donné à Saint-Polycarpe, ce 15 avril 2026

Éric Lachapelle  
Directeur général et greffier-trésorier



**EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL**

À une séance ordinaire du conseil de la Municipalité de Saint-Polycarpe tenue le 13 avril 2026 et à laquelle sont présents le maire Jean-Pierre Ménard et les conseillers suivants :

*François Lalonde, Marie-Josée Coulombe, Maxime Gamelin, Annie Robichaud, Laurent Barsalou, Patrice Schoune*

*formant quorum sous la présidence du maire.*

*Autre(s) personne(s) présente(s) : Éric Lachapelle, Directeur général et greffier-trésorier  
Marie-Catherine Hamel, Directrice des services administratifs et des communications  
Sandy Biron, Technicienne au greffe et gestion contractuelle*

---

**2026-04 -118 PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION**

**DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE, NO PPCMOI-2026-01 – 1329-1331-1331A, CHEMIN DE L'ÉGLISE, LOT 3 765 788 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

CONSIDÉRANT les articles 145.38 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) ;

CONSIDÉRANT le Règlement 197-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, ci-après PPCMOI ;

CONSIDÉRANT que ce règlement permet au Conseil d'autoriser, sur demande et aux conditions qu'il détermine, un PPCMOI ;

CONSIDÉRANT que MAXIM BENJAMIN a déposé une demande de PPCMOI afin de déroger au Règlement de zonage no 113-2012 ;

CONSIDÉRANT que lors de sa rencontre le 25 mars 2026, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a évalué le projet en fonction des critères d'évaluation établis à l'article 28 du Règlement 197-2023 sur les PPCMOI et que le projet répond tout à fait aux critères d'évaluation ;

CONSIDÉRANT la demande no PPCMOI 2026-01 permettant la construction de deux (2) nouveaux logements au sous-sol portant le nombre de logements final à cinq (5) logements, sur deux (2) étages, comprenant dix (10) cases de stationnement, un pourcentage d'espace vert de 56 %, après projet, sur le lot 3 765 788 du cadastre du Québec, dans la zone H5-42 ;

CONSIDÉRANT que le Règlement de zonage no 113-2012 et ses amendements n'autorisent pas de bâtiment principal ayant plus de trois (3) logements ;

CONSIDÉRANT que le projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme 110-2012 et ses amendements, de la municipalité de Saint-Polycarpe conformément à l'article 145.36 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A- 19.1) ;

CONSIDÉRANT que le projet est compatible et s'intègre au cadre des constructions existantes de la zone H5-42 ;

CONSIDÉRANT qu'en vue d'enclencher un processus de consultation, un premier projet de résolution doit être adopté par le conseil municipal ;

Il est proposé par le conseiller Maxime Gamelin  
ET RÉSOLU

D'ADOPTER le premier projet de résolution ayant pour effet d'accorder la demande d'autorisation no PPCMOI 2026-01 sur le lot 3 765 788 du cadastre du Québec dont le projet déroge au Règlement de zonage no 113-2012 et ses amendements quant aux éléments suivants :

- Un nombre de logements supérieurs, soit cinq (5) logements au lieu de trois (3) logements maximums comme prescrit dans la grille des usages et des normes H5-42 ;

Le tout conditionnellement :

- À la protection de la végétation existante (arbres, arbuste, bande riveraine, etc.);
- À la remise en état des lieux après les travaux ;

que le tout soit selon les plans déposés suivants lesquels sont joints à la présente résolution pour en faire partie intégrante ;

- Plan projet d'implantation F2025-20211, Minute : 3767 préparé par Pierre-Luc Gaudreau arpenteur-géomètre, en date du 2025-06-09
- Plan de construction préliminaires no 3323-25 préparé par Audrey Patenaude, architecte de la firme d'architecture MDTP, en date du 2026-02-04 ;

QUE si le projet particulier autorisé par résolution n'a pas été réalisé ou n'est pas en voie de réalisation dans le délai imparti par le Règlement des permis et certificats no 111-2012, la résolution autorisant le projet deviendra nulle et caduque ;

QUE l'autorisation donnée par le conseil ne dispense pas le requérant à obtenir, le cas échéant, tout permis, certificat d'autorisation, approbation ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement, ou de toute autre disposition d'un règlement municipal non inclus dans la présente autorisation.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

Copie certifiée conforme

ce 14 avril 2026



Éric Lachapelle  
Directeur général et greffier-trésorier

*\*Le texte de la présente résolution pourrait être modifié lors de l'adoption du procès-verbal.*



SAINT-POLYCARPE

# MUNICIPALITÉ DE SAINT-POLYCARPE

PRÉSENTATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION,  
DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI 2026-01)

LOT 3 765 788 (1329-1331-1331 A, chemin de l'Église)





# PLAN DE LA PRÉSENTATION

01

MISE EN CONTEXTE

02

PRÉSENTATION DU PROJET

03

ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

04

PROCÉDURES D'ADOPTION



## QU'EST-CE QU'UN PPCMOI?

- PPCMOI pour **P**rojet **P**articulier de **C**onstruction, de **M**odification ou d'**O**ccupation d'un **I**meuble
- C'est une **résolution** du Conseil municipal qui **autorise** des dispositions dérogatoires d'un projet à **certaines conditions**.

### Avantages de cette approche :

- **Permits d'exiger toute condition**, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet.
- **Permits d'atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme** qui ne sont pas autrement imposés par des mesures réglementaires
- **Permits** de soumettre le projet à un processus **d'approbation citoyenne**.

### Objectif

- Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) vise à permettre sur demande et en fonction de conditions préétablies par la municipalité **qu'un projet puisse se concrétiser même s'il déroge à un ou plusieurs règlements d'urbanisme en vigueur dans la municipalité**.

*«Un projet peut ainsi satisfaire à la fois le requérant et son désir de mettre un immeuble en valeur tout en respectant le milieu où il pourrait s'implanter ce qui en faciliterait l'acceptation par la population du secteur. Il offre par le fait même une flexibilité et une plus grande adaptation à la spécificité des quartiers.» (MAMH, 2025)*

# 01

## MISE EN CONTEXTE

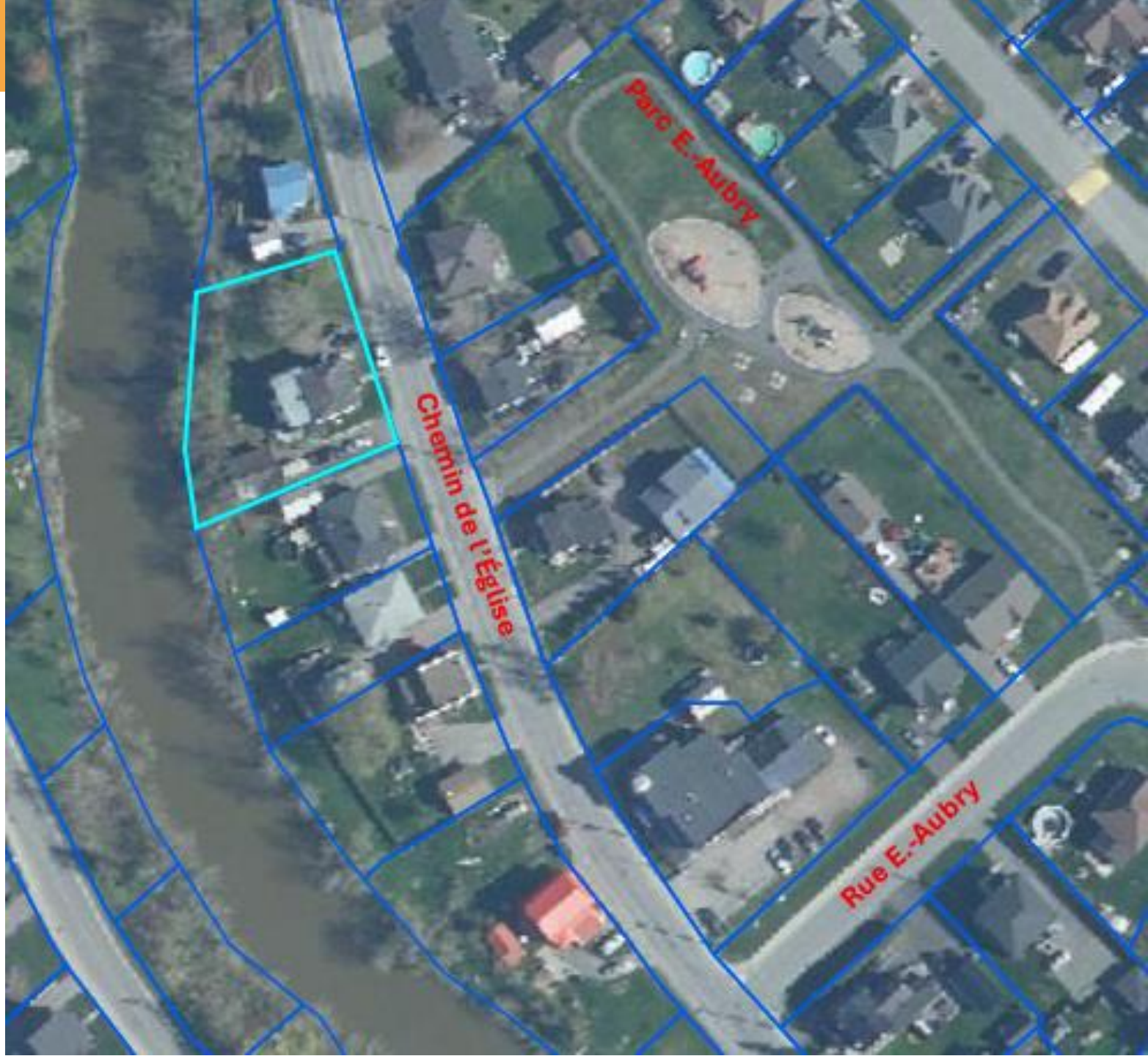
### PROCESSUS DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

#### DÉPÔT DE LA DEMANDE

- La demande est déposée au Service de l'urbanisme et de l'environnement qui s'assure que le contenu et les critères correspondent aux exigences du *Règlement no 197-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* de Saint-Polycarpe.
- La demande est présentée en séance du CCU (*Comité consultatif d'urbanisme*). Les membres expriment une recommandation favorable ou défavorable, avec ou sans proposition de modification au projet, au *Conseil Municipal* qui pourra accepter ou refuser la demande.
- Ensuite, le *Conseil Municipal* accepte ou refuse le projet par l'adoption d'une résolution avec ou sans modification au projet. Le projet de résolution chemine selon les différentes étapes prévues par la *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (A-19.1)*.

02

## PRÉSENTATION DU PROJET



02

## LOCALISATION

(LOT 3 765 788)

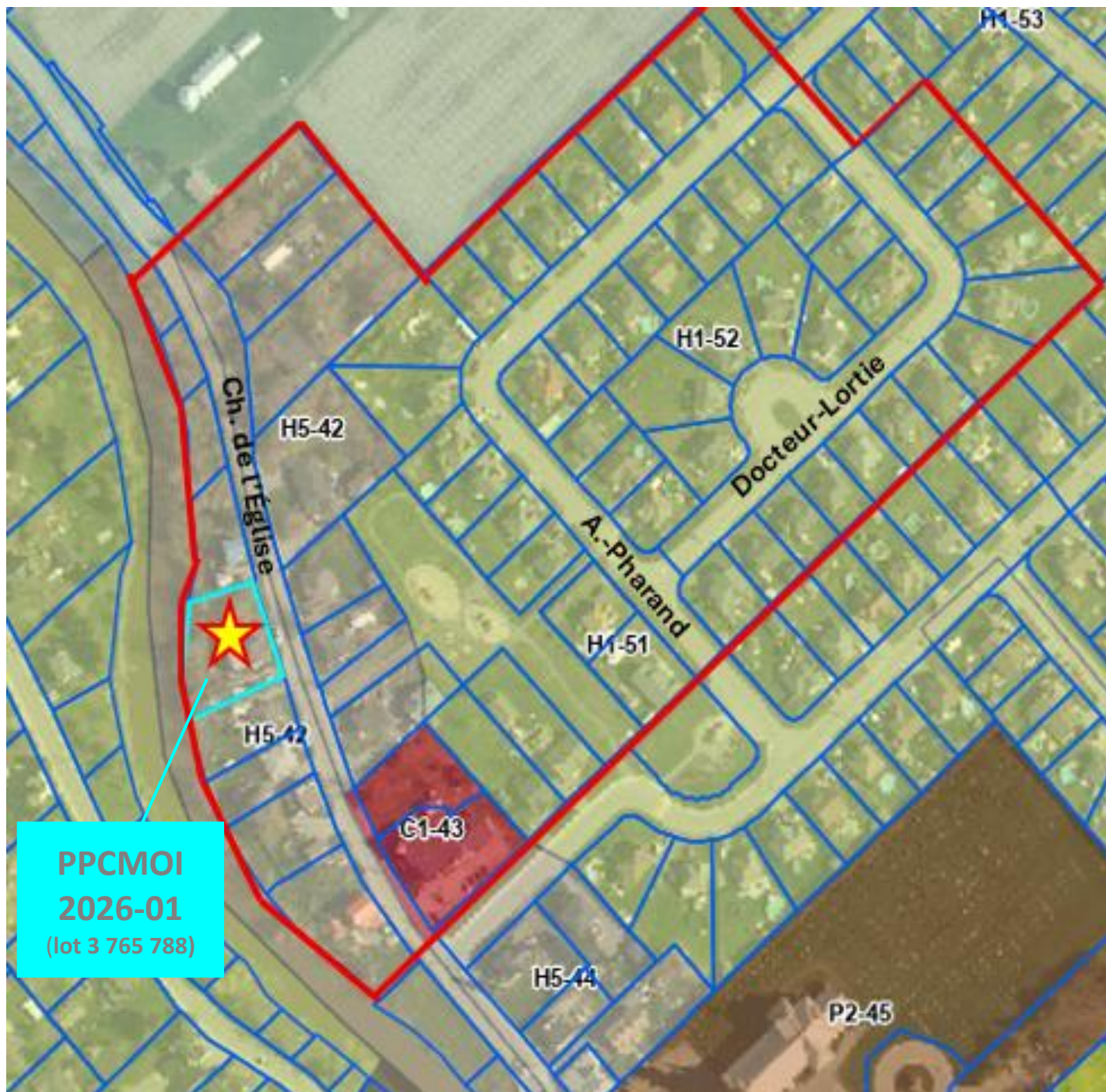
### ZONE CONCERNÉE

 H5-42

### ZONES CONTIGUËS

 H1-51, H1-52

 C1-43

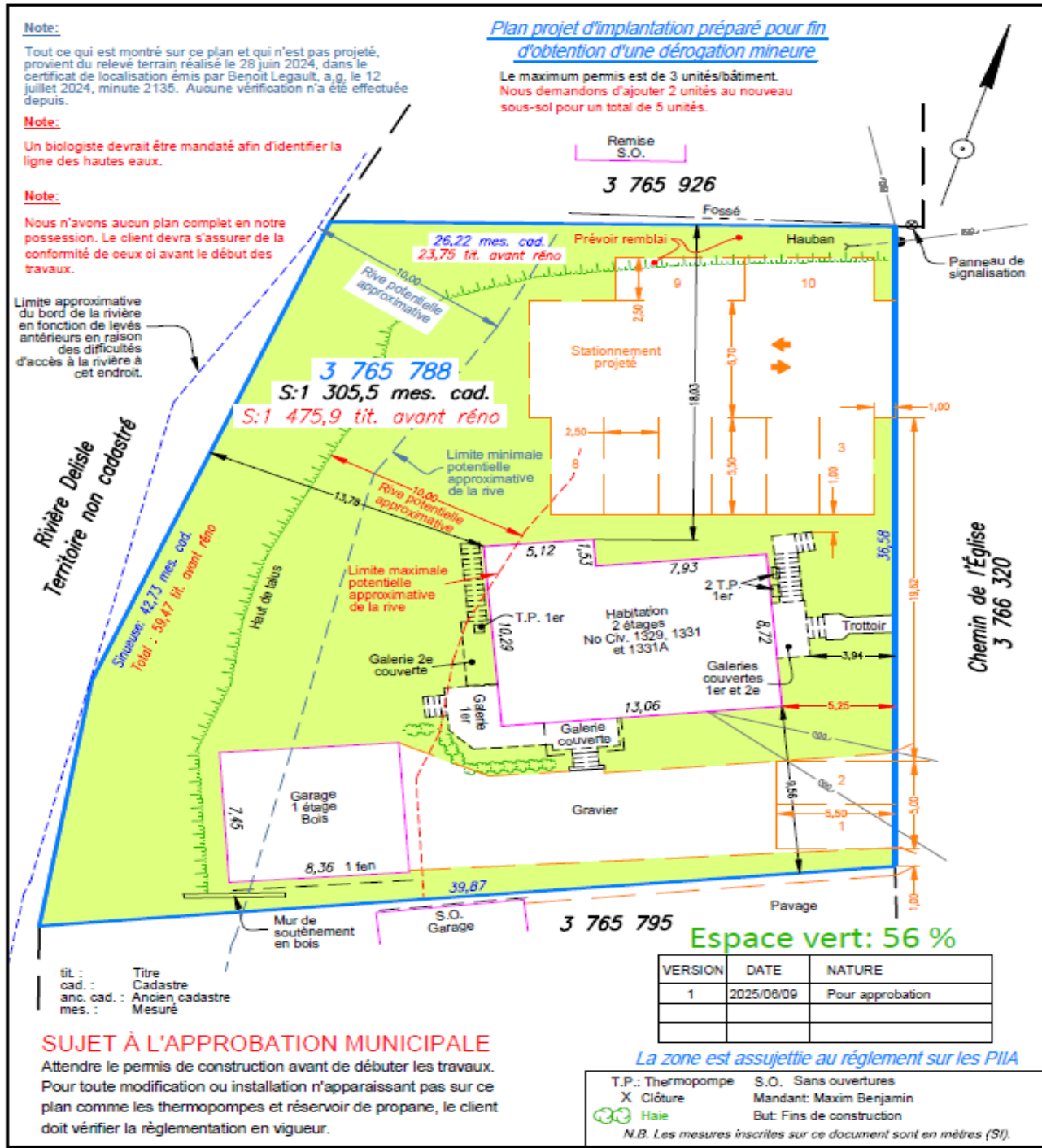


## 02

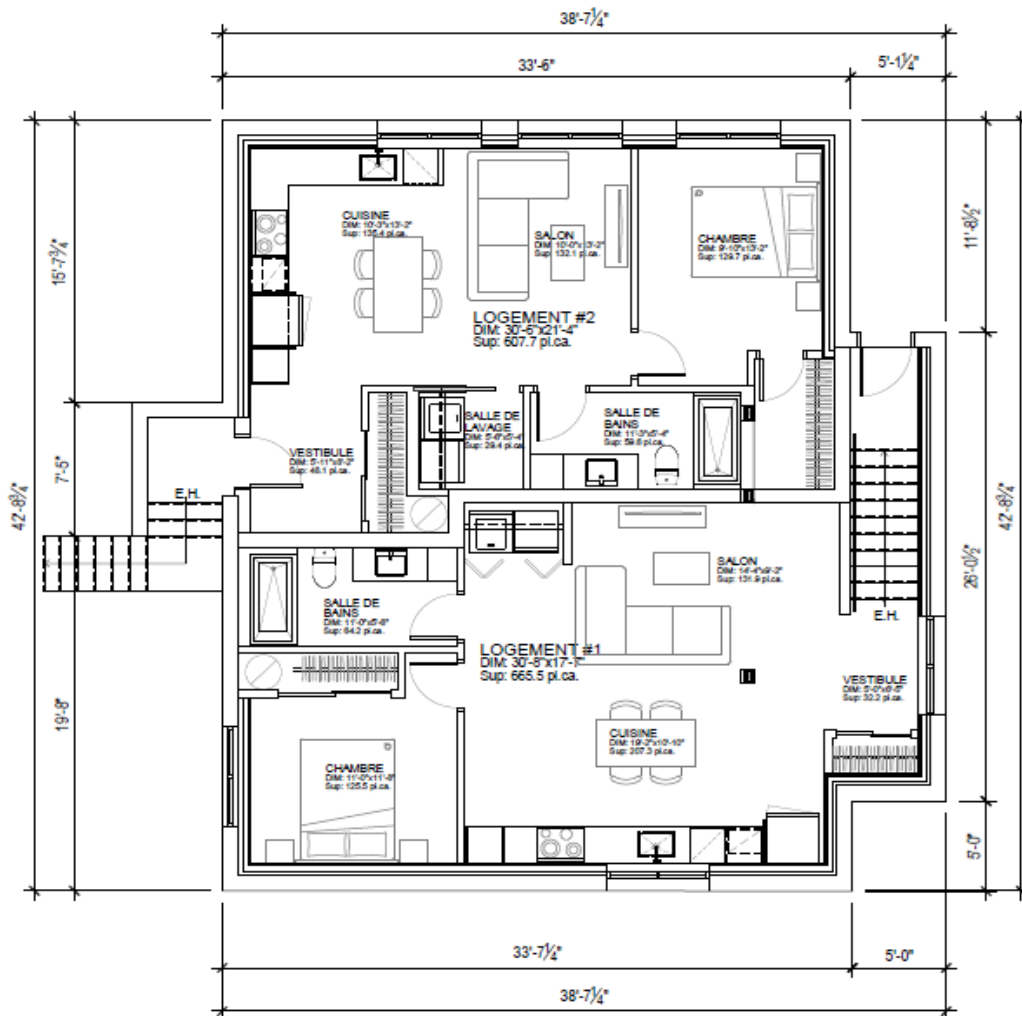
### LE PROJET EN BREF

- Le projet sis sur le lot 3 765 788, correspondant au 1329-1331-1331A, chemin de l'Église;
- Le bâtiment existant subira des rénovations majeures avec agrandissement de l'espace habitable. Soit, par l'ajout de 2 logements supplémentaires, à une habitation trifamiliale, pour en faire un 5 -Plex;
- Pour ce faire, la maison sera soulevée afin de refaire la fondation et du coup transformer le sous-sol en deux (2) nouveaux logements 3 ½. La superficie moyenne des nouvelles unités sera d'environ 60 m<sup>2</sup>;
- Construite en 1870, le bâtiment bénéficie de droits acquis quant aux marges. Donc, pas de déplacement du bâtiment afin de conserver ce privilège;
- Aire de stationnement suffisant pour 10 cases de stationnement (2cases/log) et le pourcentage d'espace vert s'élève à 56 %, après projet;
- La propriété n'est pas classée comme un bâtiment patrimonial et ne fait pas partie de l'aire de protection d'un bien classé en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*;
- Le projet s'inscrit dans la vision du *Plan d'urbanisme* et, par le fait même, du *Schéma d'aménagement et de développement révisé, 3<sup>e</sup> génération* [ci-après SADR3], de consolidation, de densification, et le redéveloppement de certains secteurs, notamment le périmètre urbain;

# PLAN PROJET D'IMPLANTATION



- Style d'architecture urbaine à tendance moderne (revêtement extérieur et fenestration abondante);
- Matériaux nobles et de couleurs sobres
- Le style architectural s'intègre au cadre naturel de la zone



Avant



Après



Selon l'article 21 du Règlement no 197-203 sur les PPCMOI

**BÂTIMENT**

- Le nombre de logement

**Zone H5-42**

Grille des usages et des normes		Projet
Normes bâtiment principal	Nb de logement(s)/bâtiment min 2/ max 3	5

**SECTION D – CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE****28. Critères d'évaluation d'une demande de projet particulier**

Une demande de projet particulier est évaluée à partir des critères suivants :

1. La conformité de la demande aux objectifs du plan d'urbanisme ;
2. La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu environnant ;
3. Les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux ;
4. Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ;
5. Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes ainsi que de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux originels ;
6. Les conséquences du projet sur l'environnement, les milieux naturels et la gestion des eaux ;
7. Les conséquences du projet sur l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations et la circulation ;
8. La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au stationnement, aux accès et à la sécurité.

## Échéancier d'adoption

1	<b>Avis favorable</b> du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	25 mars 2026
2	Adoption du premier projet de résolution du conseil municipal	13 avril 2026
3	Affichage de l'avis public annonçant l'assemblée publique de consultation	15 avril 2026
4	Assemblée publique de consultation (salle de conférence de l'hôtel de ville)	23 avril 2026
5	Adoption du second projet de résolution du conseil (avec ou sans changement)	11 mai 2026
6	Avis public annonçant la possibilité pour les personnes intéressées (personnes habiles à voter ayant le droit d'être inscrites sur la liste référendaire de la zone visée et des zones contiguës) de faire une demande pour participer à un référendum (article 132 LAU)	13 mai 2026
7	Date limite pour la réception de demandes pour que le second projet de résolution soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter (article 133 LAU)	21 mai 2026
8	Adoption finale de la résolution du conseil municipal	8 juin 2026
9	Transmission de la résolution à la MRC pour obtention du certificat de conformité	10 juin 2026
10	Délivrance du certificat de conformité par la MRC Vaudreuil-Soulanges	À déterminer
11	Avis public annonçant l'entrée en vigueur de la résolution	À déterminer