



**MUNICIPALITÉ DE SAINT-POLYCARPE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 217-2025 CONCERNANT LE  
PLAN D'URBANISME**



Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal

## RÉALISATION DU PLAN D'URBANISME

### **Conseil municipal 2021-2025**

Jean-Yves Poirier, maire  
François Lalonde, conseiller poste 1  
Jean-Pierre Ménard, conseiller poste 2  
Maxime Gamelin, conseiller poste 3  
Annie Robichaud, conseillère poste 4  
Laurent Barsalou, conseiller poste 5  
Patrice Schoune, conseiller poste 6

### **Conseil municipal 2025-2029**

Jean-Pierre Ménard, maire  
François Lalonde, conseiller poste 1  
Marie-Josée Coulombe, conseillère poste 2  
Maxime Gamelin, conseiller poste 3  
Annie Robichaud, conseillère poste 4  
Laurent Barsalou, conseiller poste 5  
Patrice Schoune, conseiller poste 6

### **Administration municipale**

Éric Lachapelle, directeur général et greffier-trésorier  
Martha Perez, inspectrice en bâtiment et environnement

### **Coordination et rédaction**

Philippe Meunier, urbaniste

**LE PLAN D'URBANISME  
ET SES AMENDEMENTS**  
*Codification administrative*

---

**Date de la dernière mise à jour du document :**

---

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement 217-2025 par les règlements suivants :

<b>Règlement</b>	<b>Avis de motion</b>	<b>Adoption</b>	<b>Entrée en vigueur</b>

---

**MISE EN GARDE :** La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-POLYCARPE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

<b>AVANT-PROPOS</b> .....	<b>1</b>
LA DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME .....	1
QU'EST-CE QU'UN PLAN D'URBANISME ? .....	2
LA RÈGLE DE CONFORMITÉ.....	2
LE CONTENU OBLIGATOIRE D'UN PLAN D'URBANISME .....	3
STRUCTURE DU PRÉSENT DOCUMENT.....	4
<b>CHAPITRE I.    DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1    DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2    DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES</b> .....	<b>5</b>
<b>CHAPITRE II.    PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ</b> .....	<b>7</b>
<b>2.1    SITUATION GÉOGRAPHIQUE</b> .....	<b>7</b>
<b>2.2    L'HISTORIQUE DE SON DÉVELOPPEMENT</b> .....	<b>7</b>
<b>2.3    DÉMOGRAPHIE</b> .....	<b>8</b>
2.3.1    UNE POPULATION EN HAUSSE .....	8
2.3.2    UNE AUGMENTATION DES MÉNAGES PROPORTIONNELLE À LA HAUSSE DE POPULATION.....	8
2.3.3    PARC IMMOBILIER .....	9
<b>2.4    LES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER</b> .....	<b>9</b>
2.4.1    CONTEXTE RÉGIONAL .....	9
2.4.2    DÉTERMINATION DES ESPACES VACANTS .....	9
2.4.3    SOMMAIRE DES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER PAR FONCTION URBAINE.....	10
<b>CHAPITRE III.    ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE</b> .....	<b>12</b>
<b>3.1    LA GESTION DURABLE DES MILIEUX DE VIE</b> .....	<b>13</b>
<b>3.1.1    BILAN DE LA SITUATION</b> .....	<b>13</b>
3.1.1.1    LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET SON RÔLE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE .....	13
3.1.1.2    LE DÉVELOPPEMENT DE MILIEUX DE VIE DURABLES.....	13
3.1.1.2.1    LA COMPACITÉ ET LA MIXITÉ.....	14
3.1.1.2.2    L'OFFRE ADÉQUATE ET VARIÉE EN LOGEMENTS .....	14
3.1.1.2.3    LA GESTION INTÉGRÉE DES EAUX DE RUISSELLEMENT ET DE PLUIE.....	14
3.1.1.2.4    L'ALIMENTATION SAIN ET L'AGRICULTURE URBAINE .....	15
3.1.1.2.5    LA SENSIBILISATION AUX PRATIQUES D'AMÉNAGEMENT DURABLE .....	15
3.1.1.3    LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL .....	15
3.1.1.4    LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	16
3.1.1.5    LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE.....	21
<b>3.1.2    ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA GESTION DURABLE DES MILIEUX DE VIE</b> .....	<b>25</b>
<b>3.2    ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT</b> .....	<b>29</b>
<b>3.2.1    BILAN DE LA SITUATION</b> .....	<b>29</b>
3.2.1.1    MILIEUX HYDRIQUES, HUMIDES ET BOISÉS .....	29
3.2.1.2    LIMITER L'EMPREINTE ÉCOLOGIQUE ET LES EFFETS DES ÎLOTS DE CHALEUR.....	29
3.2.1.3    COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET CULTURELLES .....	30
<b>3.2.2    ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT ET DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>34</b>
<b>3.3    ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU MILIEU AGRICOLE</b> .....	<b>36</b>
<b>3.3.1    BILAN DE LA SITUATION</b> .....	<b>36</b>
3.3.1.1    PRÉDOMINANCE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE .....	36
3.3.1.2    LA TRANSFORMATION ET L'AGROTOUTISME.....	36
3.3.1.3    COHABITATION HARMONIEUSE .....	36
3.3.1.4    MILIEUX DÉSTRUCTURÉS.....	37

3.3.1.5	VALORISATION DES TERRES EN FRICHE ET DE L'AGRICULTURE ALTERNATIVE .....	37
<b>3.3.2</b>	<b>ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA MISE EN VALEUR DE LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>39</b>
<b>3.4</b>	<b>LE TRANSPORT ET LES CONTRAINTES .....</b>	<b>41</b>
<b>3.4.1</b>	<b>BILAN DE LA SITUATION .....</b>	<b>41</b>
3.4.1.1	RÉSEAU ROUTIER ET LE TRANSPORT DES MARCHANDISES.....	41
3.4.1.2	TRANSPORT COLLECTIF ET ACTIF .....	41
3.4.1.3	RÉSEAUX MAJEURS DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ET ÉOLIENNES .....	42
3.4.1.4	CONTRAINTES NATURELLES .....	42
3.4.1.5	CONTRAINTES ANTHROPIQUES.....	42
<b>3.4.2</b>	<b>ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU TRANSPORT ET DES CONTRAINTES.....</b>	<b>45</b>
<b>CHAPITRE IV. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE .....</b>		<b>47</b>
<b>4.1</b>	<b>LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE.....</b>	<b>47</b>
<b>CHAPITRE V. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION.....</b>		<b>49</b>
<b>5.1</b>	<b>GRANDES AFFECTATIONS DU SOL.....</b>	<b>49</b>
5.1.1	USAGES AUTORISÉS .....	49
5.1.2	DENSITÉ BRUTE .....	49
5.1.3	MENTION SPÉCIALE.....	49
<b>5.2</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR GRANDE AFFECTATION DU SOL.....</b>	<b>50</b>
5.2.1	AFFECTATION AGRICOLE (A).....	50
5.2.2	AFFECTATION AGRICOLE DÉSTRUCTURÉE RÉSIDENNELLE (ADR).....	51
5.2.3	AFFECTATION AGRICOLE RÉCRÉATIVE (AREC).....	51
5.2.4	AFFECTATION COMMERCIALE (C).....	51
5.2.5	AFFECTATION INDUSTRIELLE (I) .....	52
5.2.6	AFFECTATION MIXTE (MXT) .....	52
5.2.7	AFFECTATION MIXTE – NOYAU VILLAGEOIS (MXTV) .....	53
5.2.8	AFFECTATION PUBLIQUE (P).....	53
5.2.9	AFFECTATION RÉCRÉATIVE (REC).....	53
5.2.10	AFFECTATION RÉSIDENNELLE (R).....	54
5.2.11	AFFECTATION RÉSIDENNELLE OPTIMALE (RO).....	54
<b>CHAPITRE VI. DISPOSITION FINALE .....</b>		<b>55</b>
<b>ANNEXE A.....</b>		<b>56</b>

#### LISTE DES PLANS

PLAN 1 - LES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN	11
PLAN 2 – LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	19
PLAN 2-1 – LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DU NOYAU COMMERCIAL VILLAGEOIS .....	20
PLAN 3 – LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE.....	24
PLAN 4 – LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT .....	32
PLAN 4-1 – LES ÎLOTS DE CHALEUR.....	33
PLAN 5 – LA ZONE AGRICOLE .....	38
PLAN 6 – LE TRANSPORT ET LES CONTRAINTES .....	44
PLAN 7– LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE .....	48

#### LISTE DES PLANS GRAND FORMAT (ANNEXE A)

PLAN 8 – GRANDES AFFECTATIONS DU SOL – GÉNÉRAL	
--	--

#### LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 – POPULATION 2006-2021.....	8
TABLEAU 2 – PERSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE 2024-2041 .....	8
TABLEAU 3 – PROJECTION DU NOMBRE DE MÉNAGES EN 2041 .....	8
TABLEAU 4 – CAPACITÉ D'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN 2024 .....	16
TABLEAU 5 – LISTE DES CONTRAINTES ANTHROPIQUES.....	42

## AVANT-PROPOS

### La démarche de révision du plan d'urbanisme

Située dans le secteur d'affinités de la plaine rurale de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, la municipalité de Saint-Polycarpe désire profiter de l'exercice de concordance au nouveau schéma d'aménagement de 3<sup>e</sup> génération de la MRC, lequel est entré en vigueur en janvier 2023, pour procéder à la révision de ses instruments de planification. En effet, le dernier exercice de planification et d'élaboration d'un plan et de la réglementation d'urbanisme remonte à une douzaine d'années.

Ainsi, la présente démarche de révision du plan d'urbanisme constituera donc la pierre angulaire des nouvelles orientations plus ciblées sur l'avenir de la municipalité et d'une nouvelle dynamique basée sur les quatre principaux piliers du développement durable que sont les composantes sociales, culturelles, environnementales et économiques de son développement.

Du point de vue social et culturel, la Municipalité de Saint-Polycarpe a finalisé, en 2024, une démarche pour l'élaboration d'une politique familiale qui est venue également mettre à jour la politique des aînés adoptée en 2019. L'un des objectifs poursuivis avec l'élaboration d'une politique familiale est de réunir les différentes mesures déjà en place pour les familles et de guider les actions de la Municipalité en faveur de ces dernières.

En matière de développement économique, la municipalité devra relever certains défis à la revitalisation de son noyau villageois et concilier les volets résidentiel et public de son développement dans une optique de maintien de son statut de pôle secondaire régional pour le secteur de la plaine rurale.

Ces enjeux reflètent toujours les préoccupations actuelles et nous nous assurerons d'actualiser les orientations et objectifs à travers la présente démarche de révision du plan et des règlements d'urbanisme.

Comme vous pourrez le constater dans le présent document, le développement de la municipalité amène son lot de préoccupations qui ont poussé la municipalité à amorcer une importante réflexion sur la façon de gérer son développement au cours des prochaines années. Ayant déterminé qu'un des meilleurs outils à sa disposition pour y parvenir était la réglementation d'urbanisme, le conseil municipal s'est formellement engagé à revoir le plan d'urbanisme et les règlements, afin qu'ils reflètent davantage la vision dégagée par la communauté et qu'ils soutiennent les projets et enjeux en matière d'aménagement.

Le présent plan d'urbanisme révisé est donc l'aboutissement, pour la municipalité de Saint-Polycarpe, d'un exercice de réflexion et constitue également un instrument légal qui répond aux exigences prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1)*.

## **Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme ?**

Il importe, dans le cadre de cet avant-propos, de rappeler brièvement le rôle que joue le plan d'urbanisme en tant qu'instrument de planification.

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important d'une municipalité en matière de planification de l'aménagement du territoire. Il détermine les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique de la municipalité ciblées par le conseil municipal.

Il constitue un outil légal qui permet aussi d'assurer une cohérence dans les choix d'interventions, de définir des politiques et de coordonner les actions et les investissements des différents services municipaux. Il encadre également les mesures fiscales, financières et promotionnelles privilégiées par la municipalité et les intentions derrière la réglementation et les outils discrétionnaires préconisés en urbanisme.

Le plan d'urbanisme est un outil de prise de décision essentiel à une gestion optimale du territoire. D'abord, il indique une direction commune à suivre dans divers dossiers sectoriels, comme l'habitation, le développement commercial, la revitalisation du noyau villageois, les transports, la protection des milieux naturels et des milieux agricoles.

Ensuite, il est axé sur la mise en œuvre de solutions pratiques, ce qui facilite son suivi et son évolution. Il permet donc d'établir une planification appropriée, éclairée et efficiente qui répondra aux attentes municipales en matière de développement tout en guidant les intervenants municipaux dans leurs décisions.

C'est également un outil qui offre la possibilité au conseil municipal de faire valoir sa vision et sa position auprès d'investisseurs et de divers agents de développement et qui permet à la fois de sensibiliser la population aux enjeux de l'urbanisme. Le plan d'urbanisme constitue un contrat social entre la municipalité, la MRC, les gouvernements, les partenaires privés et communautaires et l'ensemble de la population et que tous doivent s'engager à respecter.

Il est important de spécifier que ce n'est pas un document statique, fixé dans le temps. Il doit plutôt être considéré comme dynamique et évolutif. Son contenu peut donc être modifié en fonction des problématiques, des circonstances opportunes et des besoins, mais tout en se portant garant d'un processus transparent et public de discussion et de consultation.

C'est donc dans le cadre d'une révision complète de ses instruments d'urbanisme que la municipalité de Saint-Polycarpe désire atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés. Elle entend donc adopter de manière simultanée son plan et ses règlements d'urbanisme.

## **La règle de conformité**

Au Québec, le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme repose essentiellement, bien que non exclusivement, sur les prescriptions de la LAU, et ce, depuis son adoption en 1979. Cette dernière attribue aux intervenants sur l'ensemble du territoire québécois les pouvoirs relatifs à l'élaboration et à la mise en œuvre de différents instruments d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Dans le cas de Saint-Polycarpe, les pouvoirs sont partagés entre le gouvernement provincial et deux paliers administratifs : la MRC de Vaudreuil-Soulanges et la municipalité. Chacun de ces deux niveaux possède son domaine de responsabilités propres et l'autonomie qui lui est rattachée.

Étant donné que l'aménagement du territoire est une fonction partagée, la LAU introduit la règle de conformité, un mécanisme qui assure une coordination et une conciliation de leurs choix et actions. Cette règle permet notamment d'assurer la concordance des orientations, des objectifs et des projets à travers les différents outils de planification et de réglementation des municipalités régionales et locales et des orientations d'aménagement du gouvernement du Québec.

Ainsi, en vertu de cette règle de conformité, le plan et les règlements d'urbanisme de la municipalité de Saint-Polycarpe doivent concorder avec les orientations, les objectifs et les projets

prévus au schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, qui, à son tour, doit concorder avec les orientations gouvernementales (Figure 1).

**FIGURE 1 – La conformité des outils de planification et de réglementation**

Conformité et cohérence des documents de planification et règlements	<b>Gouvernement du Québec, ministères et mandataires</b> <b>Orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire</b>	Conformité et cohérence des documents de planification et règlements
	<b>MRC de Vaudreuil-Soulanges</b> <b>Schéma d'aménagement et de développement</b>	
	<b>Saint-Polycarpe</b> <b>Plan d'urbanisme</b>	
	<b>Saint-Polycarpe</b> <b>Règlements d'urbanisme</b>	

### Le contenu obligatoire d'un plan d'urbanisme

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1)* précise quelles sont les diverses composantes d'un plan d'urbanisme. Ainsi, conformément à l'article 83 de cette loi, le plan d'urbanisme doit :

- 1° décrire l'organisation du territoire;
- 2° déterminer les affectations du sol et, dans tout périmètre d'urbanisation, les densités minimales de son occupation;
- 3° planifier la consolidation de toute partie du territoire devant en faire l'objet de façon prioritaire;
- 4° planifier l'organisation du transport, notamment de ses différents modes, d'une manière intégrée avec l'aménagement du territoire;
- 5° décrire les besoins projetés en matière d'habitation et prévoir des mesures en vue d'y répondre;
- 6° planifier la localisation des services et des équipements de proximité et prévoir des mesures pour favoriser leur accessibilité;
- 7° définir les projets d'infrastructures et d'équipements utiles ou nécessaires à la poursuite des orientations et des objectifs et à l'atteinte des cibles définies;
- 8° prévoir des mesures en vue d'assurer la protection et la disponibilité des ressources en eau;
- 9° déterminer toute partie du territoire ou tout immeuble qui présente un intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique et prévoir des mesures en vue d'assurer sa protection ou sa mise en valeur;
- 10° identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et décrire toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques.

Par ailleurs, un plan d'urbanisme peut aussi comprendre un plan particulier d'urbanisme pour une partie du territoire de la municipalité et pouvant contenir des éléments visant à favoriser un urbanisme durable et des objectifs, des cibles ainsi que toute autre mesure propre à assurer ou à favoriser sa mise en œuvre.

## Structure du présent document

Le plan d'urbanisme révisé de la municipalité de Saint-Polycarpe comporte six chapitres et des annexes.

<b>Le Chapitre I</b>	fait état des dispositions déclaratoires et interprétatives.
<b>Le Chapitre II</b>	dresse un portrait général du territoire : caractéristiques du milieu et portrait sociodémographique.
<b>Le Chapitre III</b>	présente les grandes orientations d'aménagement ainsi que les objectifs et moyens de mise en œuvre proposés pour les différentes thématiques liées à l'aménagement et au développement du territoire.
<b>Le Chapitre IV</b>	est constitué du concept d'organisation spatiale. Ce dernier est une image d'ensemble qui découle des grandes orientations identifiées au chapitre précédent. Il s'agit d'une synthèse souhaitée de l'organisation fonctionnelle du territoire municipal, mais également du noyau villageois.
<b>Le Chapitre V</b>	décrit les grandes affectations du sol et les densités d'occupation du territoire. Pour chaque grande affectation, on y identifie notamment les fonctions dominantes et complémentaires ainsi que les intentions d'aménagement.
<b>Le Chapitre VI</b>	fait état de l'entrée en vigueur du règlement.

Le plan d'urbanisme révisé est accompagné d'annexes qui viennent compléter les affirmations contenues dans le présent document.

## CHAPITRE I. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

#### 1.1.1. Titre du document

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre suivant : « Règlement n° 217-2025 concernant le Plan d'urbanisme ».

#### 1.1.2. Territoire assujetti

Le présent règlement couvre l'ensemble du territoire sous compétence de la municipalité de Saint-Polycarpe.

#### 1.1.3. Abrogation de règlement

Le présent règlement remplace, à toute fin de droits, le « *Règlement du Plan d'urbanisme n° 110-2012* » et tous ses amendements à ce jour.

#### 1.1.4. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1)* et du *Code municipal du Québec (LRQ, c. C-27.1)*.

#### 1.1.5. Mode d'amendement

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1)* et du *Code municipal du Québec (LRQ, c. C-27.1)*.

#### 1.1.6. Documents en annexe

Les documents joints en annexe font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droits.

### 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

#### 1.2.1 Propositions d'aménagements

L'entrée en vigueur du plan d'urbanisme n'entraîne aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des différents moyens de mise en œuvre proposés.

#### 1.2.2 Affectations du sol

Les fonctions et usages qui sont énumérés pour chacune des grandes affectations du territoire ne constituent pas une liste exhaustive. D'autres usages peuvent être autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation dominante de l'affectation.

#### 1.2.3 Limites des affectations du sol

Les lignes délimitant les aires indiquées sur le plan des grandes affectations du sol correspondent généralement aux limites suivantes :

- les limites municipales;
- les limites d'affectations au schéma d'aménagement de la MRC ;
- les lignes de propriétés de terre, de terrain et de lot (cadastre rénové) ou leur prolongement ;
- l'axe central ou le prolongement de l'axe central des voies publiques existantes ou projetées ;

- l'axe central des voies de circulation ;
- les limites naturelles d'un élément topographique.

Seules les délimitations d'un périmètre d'urbanisation et de la zone agricole permanente établie en vertu de la LPTAA font exception à cette règle et s'appliquent comme présentées.

## CHAPITRE II. PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ

### 2.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La municipalité de Saint-Polycarpe se situe dans la partie ouest de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et constitue le pôle secondaire régional du secteur d'affinités de la plaine rurale. Elle s'étend sur un territoire de plus de 70 km<sup>2</sup> avec un relief plat propice aux activités agricoles.

Elle est bornée au nord par la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton, à l'ouest par la municipalité de Saint-Télesphore, à l'est par les municipalités de Saint-Clet, Coteau-du-Lac et des Coteaux et au sud par les municipalités de Saint-Zotique et de Rivière-Beaudette.

La municipalité dispose donc de plusieurs atouts et services contribuant à son attractivité pour les futurs citoyens à la recherche d'un milieu de vie de qualité.

### 2.2 L'HISTORIQUE DE SON DÉVELOPPEMENT<sup>1</sup>

La municipalité de Saint-Polycarpe est située sur le territoire de l'ancienne seigneurie de la Nouvelle-Longueuil, laquelle correspond au territoire actuel des municipalités de Saint-Polycarpe, Saint-Télesphore, Saint-Zotique, Les Coteaux et Rivière-Beaudette.

C'est Paul-Joseph Lemoyne de Longueuil obtient la seigneurie de Nouvelle-Longueuil qui obtint, le 21 avril 1734, ce fief de trois lieues de profondeur qui s'étend sur 2 lieues le long du lac St-François. Elle ne fut ouverte à la colonisation que vers 1775 suite à la reprise de ce territoire par son fils Joseph-Dominique-Emmanuel qui procéda, vers 1785, à la réalisation d'un relevé des sites potentiels pour l'établissement d'un moulin sur la rivière Delisle. En 1806, le projet se concrétise : un moulin est construit au détour d'un méandre, au sud du village actuel, et le territoire fut cédé à Jacques-Philippe Saveuse de Beaujeu en 1807.

À cette époque, les terres sises près du moulin sont concédées et un premier noyau villageois se forme à Rivière-Delisle, aussi connu sous l'appellation de Nouvelle-Longueuil en référence au territoire seigneurial. Le chef-lieu de la seigneurie connaît alors un développement économique suscité par l'opération du moulin, le commerce du bois (une scierie), la potasse et la richesse de la terre.

Le 25 octobre 1811, les habitants de la Rivière à Delisle (Saint-Polycarpe) signent une requête pour obtenir la construction d'une église paroissiale qui entendit écho auprès de Mgr Plessis qui se rend sur place en 1816 pour désigner le futur emplacement de la chapelle de mission qu'il place sous le vocable et le patronage de Saint-Polycarpe, évêque de Smyrne et théologien martyrisé vers 167. Celle-ci, érigée en 1817 et bénite l'année suivante, dessert la population grandissante qui ne pouvait pas toujours se rendre à l'église des Cèdres, seule église desservant les seigneuries de Soulanges et de Nouvelle-Longueuil.

Au milieu du XIXe siècle, avec l'abolition du régime seigneurial, le gouvernement britannique met en vigueur le système municipal actuel. Par la proclamation du 1<sup>e</sup> juillet 1845 de Lord Metcalfe, les municipalités sont créées progressivement, gardant les limites des paroisses ecclésiastiques. À Saint-Polycarpe, le premier conseil est élu en 1855, son premier maire étant John Taylor. Le lieu a été érigé civilement en 1861 sous le nom Saint-Polycarpe, choisi par monseigneur Plessis. Quant à la municipalité du village de Saint-Polycarpe, celle fut érigée le 14 février 1887, en vertu du Code municipal. Le village est situé sur les bords de la petite rivière Delisle, sur le parcours du chemin de fer Canadien National et une gare y fut inaugurée le 30 octobre 1882, marquant ainsi une nouvelle étape dans le développement du village. Saint-Polycarpe demeure un centre névralgique de la région par sa situation géographique et par les services régionaux offerts en éducation, en santé et au plan culturel, sportif et récréatif.

S'entama par la suite une longue période de mise en place de différentes infrastructures par la poursuite de la construction de routes et par l'arrivée d'un aqueduc municipal, du téléphone, du

<sup>1</sup> Les extraits de cet article sont tirés directement du site Internet : <https://www.archivesvs.org/archives/fonds-munic/fonds-municipalite-de-saint-polycarpe.html> et du site Wikipédia sur la municipalité.

réseau d'électricité, d'un réseau d'égout et de plusieurs bâtiments publics et institutionnels, dont une caserne et des écoles afin de pouvoir combler les besoins grandissants de la population.

Enfin, notons que la paroisse et le village furent fusionnés le 31 décembre 1988 pour former l'actuelle entité municipale.

## 2.3 DÉMOGRAPHIE

### 2.3.1 Une population en hausse

Selon Statistique Canada, la population de la municipalité était estimée à 2 372 habitants en 2021 représentant environ 1,5 % de la population de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Nous notons une augmentation globale importante de l'ordre de 38,9% entre 2006 et 2021, confirmant du même coup l'attractivité de la municipalité.

**TABLEAU 1 – Population 2006-2021**

	2006	2011	2016	2021	Variation 2006-2021
<b>Saint-Polycarpe</b>	1 708	1969	2 224	2 372	<b>+ 38,9%</b>
<b>MRC Vaudreuil-Soulanges</b>	120 395	139 353	149 349	162 600	<b>+59,3 %</b>
<b>Province de Québec</b>	7 546 131	7 903 001	8 164 361	8 501 833	<b>+17,5 %</b>

En 2021, la population de la municipalité était plus âgée que celle du Québec et de la MRC avec un âge médian établi à 38,4 ans comparativement à 42,4 pour la MRC et 43,2 pour le Québec. Le phénomène de vieillissement est donc moins présent au sein de la population polycarpienne et cela est confirmé par une proportion de 16,4 % des personnes âgées de 65 ans et plus et une population de 15 ans et moins très respectable établie à 20,4%.

Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), lesquelles diffèrent de Statistique Canada quant à la population, celle de la municipalité devrait continuer à croître de façon importante d'ici 2041 pour se situer à 3 456 habitants, soit une augmentation d'environ 27,8 %.

**TABLEAU 2 – Perspective démographique 2024-2041**

	Population totale		Variation en %
	2024	2041	2024-2041
Saint-Polycarpe	2 705	3 456	+ 27,8 %
Source : ISQ, Population projetée des municipalités de 500 habitants et plus, scénario A - Référence, 2020-2041			

### 2.3.2 Une augmentation des ménages proportionnelle à la hausse de population

Selon les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec, la municipalité de Saint-Polycarpe affiche actuellement un nombre de 1 099 ménages pour 2024 et connaîtra, à l'image de la population, une hausse importante pour s'établir à 1 353 en 2041, soit 254 ménages de plus.

**TABLEAU 3 – Projection du nombre de ménages en 2041**

	2024	2041	Écart 2024-2041	Variation (%) 2024-2041
Saint-Polycarpe	1 099	1 353	+ 254	+ 23,1%
Source : ISQ, Nombre total de ménages privés projetés des municipalités de 500 habitants et plus, scénario A - Référence, 2020-2041				

### 2.3.3 Parc immobilier

Selon le recensement de Statistique Canada de 2021, la résidence unifamiliale isolée domine avec 66,2 % du parc immobilier de Saint-Polycarpe, en baisse de 12,3% depuis 2006, alors que la maison de type jumelé et en rangée ainsi le multifamilial sont en hausse avec des pourcentages respectifs de 10,4% et 15,9 %.

## 2.4 LES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER

### 2.4.1 Contexte régional

Le schéma d'aménagement de la MRC présente un inventaire des espaces vacants et à redévelopper à l'intérieur du périmètre urbain qui a servi de base à l'estimation de la capacité d'accueil des ménages d'ici 2031.

Consciente que cet inventaire date du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'entité gouvernementale régionale demande aux municipalités de mettre à jour cet inventaire dans le cadre de la concordance au schéma d'aménagement, selon la méthodologie employée audit schéma à des fins de cohérence.

Les espaces vacants et à redévelopper nouvellement identifiés seront par la suite répartis entre les fonctions urbaines présentes (résidentielle, commerciale, industrielle et publique) sur le territoire de la municipalité.

### 2.4.2 Détermination des espaces vacants

La méthodologie régionale applicable à la détermination des espaces vacants et à redévelopper se résume ainsi :

- a) Les espaces vacants et à redévelopper retenus sont ceux situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation où le développement résidentiel, commercial ou industriel est autorisé;
- b) Les espaces vacants ont été déterminés à partir des rôles d'évaluation foncière (code 9100) en date du mois de décembre 2024. Les espaces vacants retenus pour le présent exercice excluent : les espaces bâtis depuis la dernière version du rôle d'évaluation foncière, les espaces désignés ou zonés comme parc, espace vert, sentier ou conservation, les espaces dont un permis de construction a été délivré ainsi que les espaces d'une superficie inférieure à 0,5 hectare;
- c) Les espaces à redévelopper correspondent à des espaces bâtis ou occupés présentant un potentiel pour accueillir de nouveaux usages ou constructions résidentielles ou mixtes d'ici 2031. À titre d'exemple, un espace à redévelopper peut être :
  - un espace de stationnement sur un site commercial qui pourrait recevoir un ou de nouveaux commerces ou logements;
  - un secteur résidentiel bâti qui présente un potentiel de densification à long terme par un agrandissement substantiel ou l'ajout de logements;
  - un espace voué à une requalification urbaine, par exemple, la conversion d'un ancien site industriel ou d'extraction, d'un parc de maisons mobiles ou d'un golf.

Ainsi, pour le périmètre d'urbanisation de la municipalité, les terrains résidentiels répondant aux critères précédents ont été retenus (codes CUBF 1000, 1100 et 1900), les campings (code CUBF 7491), les activités agricoles et l'acériculture (codes CUBF 8131, 8132 et 8199), les sites d'extraction de sable et de gravier qui ne sont pas en activité (codes CUBF 8543) ainsi que les terrains de golf privés ou en difficulté financière (code CUBF 7412).

- d) Les superficies affectées par les zones de contraintes de développement devront être retirées des espaces vacants et à redévelopper. Ces zones correspondent à des espaces où le développement est interdit en raison de la présence de contraintes. Dans le cas de la municipalité de Saint-Polycarpe, aucune contrainte au développement n'a été retenue.

- e) Les résultats des calculs permettent de distinguer les espaces vacants et à redévelopper affectés ou non de milieux humides d'une superficie de 0,3 hectare et plus. Doivent être pris en considération, lorsqu'applicable, certains milieux humides chevauchant, dans certains cas, les zones de contraintes au développement, le total prend en compte les superficies ayant été superposées. Ce n'est pas le cas ici à Saint-Polycarpe.

### 2.4.3 Sommaire des espaces vacants et à redévelopper par fonction urbaine







Les résultats de l'exercice de détermination des espaces vacants et à redévelopper à l'intérieur du périmètre urbain, lequel a été réalisé selon la méthodologie employée à l'article 2.4.2, sont illustrés au plan 1 du présent plan d'urbanisme et sont répartis selon les différentes fonctions urbaines dans le tableau suivant :

Fonction urbaine	Espaces vacants en hectares de 0,5 ha et plus (code CUBF 9100)	Espaces à redévelopper en hectares (selon les codes CUBF)							Total en hectares
		1000	1100	1900	7412	7491	8131 8132 8199	8543	
Résidentielle	-	-	-	-	-	-	7,66	-	7,66
Commerciale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mixte	0,75	-	-	-	-	-	-	-	0,75
Industrielle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Publique	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Récréative	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Grand total</b>									<b>8,41</b>
Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles en décembre 2025 selon la méthodologie préconisée au schéma d'aménagement de la MRC. Des études futures pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants disponibles.									



RÈGLEMENT 2017-2025  
PLAN D'URBANISME

PLAN 1  
Les espaces vacants et à redévelopper  
à l'intérieur du périmètre urbain

-  Espace à développer à des fins mixtes
-  Espace à redévelopper à des fins résidentielles
-  Périmètre urbain
-  Unité d'évaluation
-  Réseau routier
-  Hydrographie

CUBF: Code d'utilisation des biens-fonds au rôle d'évaluation foncière



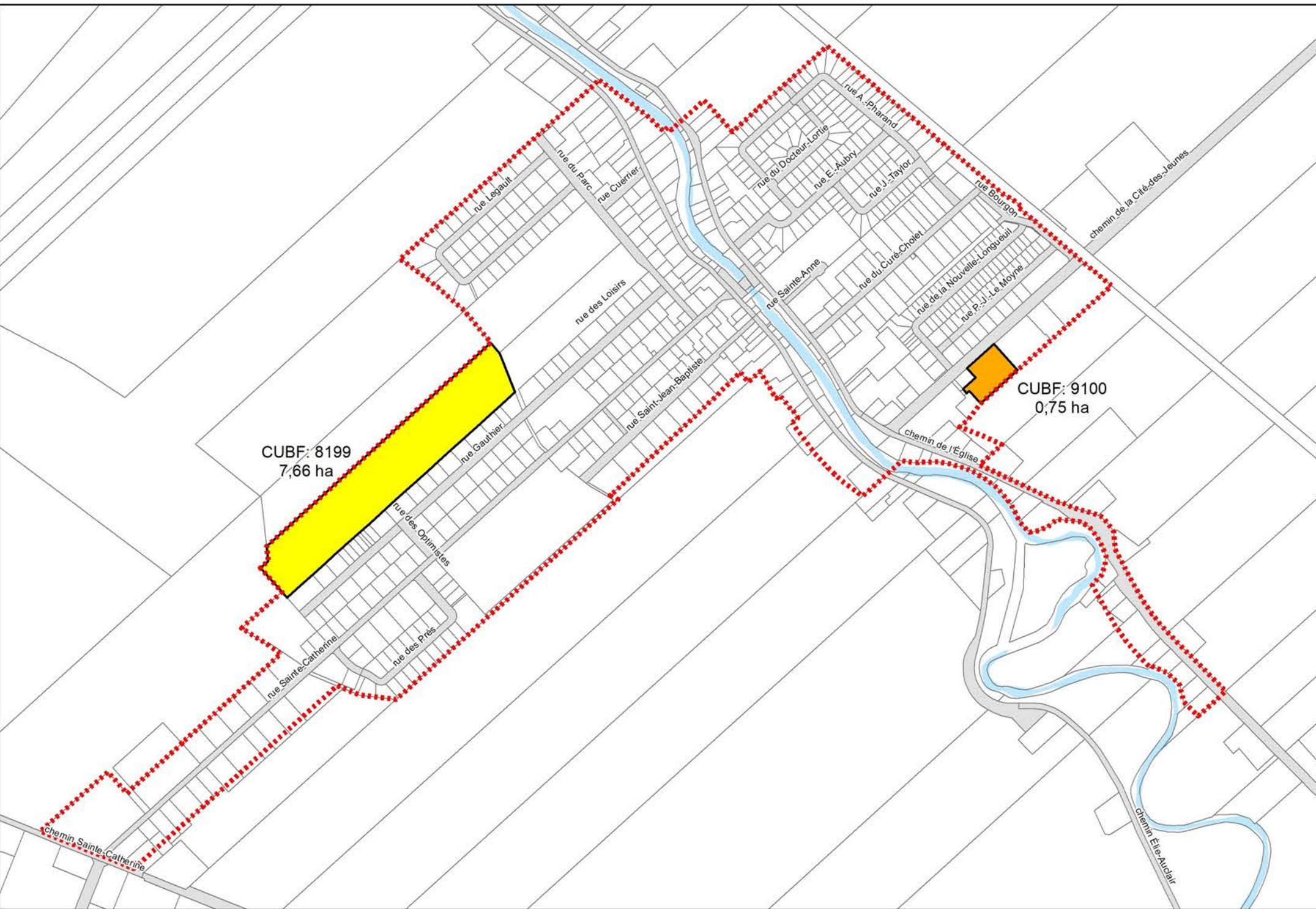
1:10 000

Réalisé par:

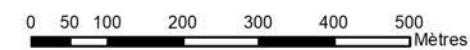


Urbanisme et soutien municipal

Date: Février 2026



Source:  
MRC Vaudreuil-Soulanges  
Municipalité de Saint-Polycarpe



### CHAPITRE III. ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE

Les orientations d'aménagement et de développement correspondent aux lignes directrices ou au cadre de référence que s'est engagée à respecter la municipalité de Saint-Polycarpe au cours des prochaines années. Elles établissent un consensus politique sur le rôle qu'entend jouer la municipalité et sur son niveau d'engagement, et balisent, de ce fait, les interventions publiques et privées sur son territoire.

Les orientations d'aménagement et de développement se veulent une réponse au portrait du territoire et aux différents constats établis dans les bilans de situation dressés pour chacune des thématiques du présent chapitre. Elles modélisent directement la vision d'aménagement et de développement de la municipalité qui sera dévoilée au chapitre IV.

Ces orientations constituent un outil efficace de diffusion et de promotion du plan d'urbanisme, car elles synthétisent ses éléments essentiels en quelques idées maîtresses faciles à comprendre et à expliquer.

La formulation d'une orientation comporte deux grands volets :

- I. Un bilan de la situation ;
- II. L'identification des orientations et des objectifs d'aménagement ainsi que leurs moyens de mise en œuvre ;

Les dix (10) orientations d'aménagement et de développement ont été élaborées en fonction des quatre thématiques suivantes :

*La gestion optimale des milieux de vie*

- 1. Orienter et planifier le territoire de manière à favoriser une gestion optimale du périmètre d'urbanisation**
- 2. Favoriser l'aménagement de milieux de vie durables**
- 3. Renforcer l'attractivité du noyau commercial et des pôles économiques**
- 4. Assurer la contribution des institutions, équipements et infrastructures publiques à la vie communautaire**
- 5. Assurer une gestion efficace des matières résiduelles produites sur le territoire**

*Les éléments d'intérêt et l'environnement*

- 6. Protéger les composantes naturelles et hydriques et favoriser leur contribution au maintien de la biodiversité et de la qualité de vie**
- 7. Protéger et mettre en valeur les bâtiments d'intérêts patrimonial ou architectural ainsi que les composantes d'intérêt**

*La mise en valeur de la zone agricole*

- 8. Assurer la pérennité et la mise en valeur du territoire et des activités agricoles**

*Le transport et les contraintes*

- 9. Optimiser la mobilité des personnes et des marchandises tout en améliorant la fluidité du réseau routier**
- 10. Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones et des lieux présentant des contraintes naturelles et anthropiques**

### **3.1 LA GESTION DURABLE DES MILIEUX DE VIE**

#### **3.1.1 BILAN DE LA SITUATION**

##### **3.1.1.1 Le périmètre d'urbanisation et son rôle à l'échelle régionale**

Le périmètre d'urbanisation couvre une superficie d'environ 131 hectares longeant principalement la rue Sainte-Catherine à partir du chemin du même nom à l'ouest pour se prolonger de l'autre côté de la rivière Delisle jusqu'à la voie ferrée entre la route 340 et le secteur de la rue A,-Pharand. La municipalité devra s'assurer d'une gestion optimale de son périmètre urbain et y circonscrire le développement des fonctions urbaines.

À l'échelle régionale, le périmètre urbain de la municipalité de Saint-Polycarpe est classé comme étant un pôle régional secondaire situé dans le secteur d'affinités de la plaine rurale. Il est donc un milieu urbain comprenant des concentrations commerciales et une mixité d'usages, sans compter les services et les équipements essentiels de portée régionale et intermunicipale. Il entretient des liens étroits avec les municipalités adjacentes dont notamment Saint-Télesphore et Sainte-Justine-de-Newton. Nous y trouvons un réseau d'aqueduc ainsi qu'un réseau d'égout qui permettront de pouvoir rentabiliser les espaces disponibles qui s'y trouvent.

Ce secteur fait partie de l'affectation urbaine au schéma d'aménagement où doivent regroupées et priorisées les principales fonctions essentielles au développement des milieux vie, c'est-à-dire :

- La fonction résidentielle
- Les fonctions économiques et de services
- La fonction publique et institutionnelle

Les orientations à l'égard de gestion optimale des milieux de vie seront donc élaborées à partir d'état de situation quant au développement résidentiel, au développement économique et au développement communautaire de la municipalité.

Le périmètre d'urbanisation est notamment délimité au plan 1 du présent plan d'urbanisme.

##### **3.1.1.2 Le développement de milieux de vie durables**

À travers son schéma d'aménagement, la MRC fait la promotion du développement de milieux de vie durable par l'intégration de différents principes dont les municipalités devront tenir compte dans leur planification.

Les principes retenus sont les suivants :

- Des milieux qui réduisent les nuisances et les gaz à effet de serre et s'adaptent aux changements climatiques;
- Des milieux plus compacts offrant une diversité d'activités urbaines (mixité), une proximité aux commerces, services, équipements publics, lieux d'emplois et une desserte en transport collectif;
- Des milieux valorisant l'utilisation des transports actifs et collectifs par les aménagements favorisant une utilisation accrue, ce qui implique la gestion de l'offre de stationnement la sécurité des piétons et cyclistes et l'apaisement de la circulation automobile (traverses piétonnières surélevées, avancées de trottoir, plantations en bordure de rue, signalisation, etc.);
- Des milieux disposant d'une offre adéquate et variée de logements, des logements pour les familles et les aînés ainsi que des logements abordables et sociaux de qualité;
- Des milieux assurant une gestion intégrée des eaux de ruissellement et des eaux de pluie ;
- Des milieux soutenant l'agriculture et l'agriculture urbaine ainsi que l'accès à une alimentation saine et locale.

Les attentes régionales sont atteintes à travers les différentes sections du chapitre 3 du présent plan d'urbanisme et de façon complémentaire à travers les points suivants :

### **3.1.1.2.1 La compacité et la mixité**

Ces principes sont généralement applicables là où des services d'aqueduc et d'égout sont implantés. Cette compacité pourrait être réalisable par la possibilité d'implanter des projets intégrés offrant une variété de typologies résidentielles.

Pour le principal secteur à développer, lequel fera l'objet de l'application d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, des critères seront prévus pour favoriser la diversification des typologies résidentielles également ainsi que la compacité par l'intermédiaire de la possibilité de prévoir des projets intégrés. Quant à la mixité de cet espace, elle sera viable pour la municipalité à travers la possibilité d'y implanter des fonctions institutionnelles étant donné la proximité avec l'aréna régional et les besoins pour de nouvelles institutions qui permettront d'accroître le rôle de pôle régional secondaire de la MRC du secteur de la plaine rurale.

### **3.1.1.2.2 L'offre adéquate et variée en logements**

Comme mentionné plus tôt, la diversification de l'offre en matière de logement sera principalement concentrée au noyau villageois et dans les espaces vacants de la municipalité. Pour les secteurs déjà développés, la municipalité compte sur la possibilité de pouvoir aménager des unités d'habitation accessoires attachées et détachées afin d'optimiser l'occupation du territoire. Cette variété permettra de répondre à la fois aux besoins criants en matière de logement.

En ce qui concerne les logements abordables et sociaux, la municipalité compte soutenir l'office régional d'habitation, mais également appuyer les secteurs publics, communautaires et privés en :

- a) prévoyant la possibilité de construire des habitations collectives;
- b) établissant des critères pour encourager l'établissement de logements familiaux et abordables dans le règlement sur les PAE applicable aux principaux espaces vacants et à redévelopper;
- c) effectuant une veille sur les opportunités de recourir à l'acquisition de terrains stratégiques en vertu du règlement relatif à l'exercice du droit de préemption pour l'acquisition d'immeubles pouvant répondre à ce besoin;
- d) évaluant la possibilité d'exiger une contribution pour la création de logements sociaux et abordables, à travers la rédaction d'un règlement sur les logements abordables;
- e) évaluant la pertinence d'élaborer un règlement sur le zonage incitatif.

### **3.1.1.2.3 La gestion intégrée des eaux de ruissellement et de pluie**

Les changements climatiques amènent les municipalités à être plus vigilantes dans la gestion des eaux de ruissellement et de pluie. D'où l'importance de prévoir des objectifs critères et des normes qui seront applicables en la matière.

Outre les critères contenus au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble pour les nouveaux secteurs de développement résidentiel, la municipalité entend :

- Privilégier le drainage par fossés non canalisés;
- Faire respecter le règlement régional sur l'écoulement de l'eau de lors d'une demande de permis applicable;
- Encourager les propriétaires à aménager les accès et les stationnements par des techniques favorisant la percolation de l'eau;
- Exiger au règlement de zonage un ratio minimal de maintien de couvert végétal sur les propriétés de manière à favoriser l'absorption sur le site des eaux;
- Exiger un plan de gestion des eaux de ruissellement du terrain lors de l'émission d'un permis de nouvelle construction.

### **3.1.1.2.4 L'alimentation saine et l'agriculture urbaine**

La Municipalité de Saint-Polycarpe entend soutenir la volonté régionale de développer des milieux soutenant l'agriculture urbaine et l'accès à une alimentation saine et locale. Elle favorisera donc l'aménagement de jardins communautaires tout en permettant aux citoyens de pouvoir maintenir leur potager et de construire une serre sur leur propriété. Le partage des produits découlant des jardins communautaires et des potagers privés sera encouragé.

L'accessibilité aux aliments frais se fera également par la mise en place de kiosques de fruits et légumes ou de produits de la ferme pouvant être implantés selon certaines conditions dans le périmètre urbain. Elle compte également sensibiliser la population aux bienfaits d'ajouter des plantes comestibles dans les aménagements paysagers, planter des plantes mellifères ou encore choisir des arbres fruitiers comme arbres décoratifs.

### **3.1.1.2.5 La sensibilisation aux pratiques d'aménagement durable**

Une partie de la mise en œuvre des orientations et objectifs en matière de développement durable des milieux de vie passe par la sensibilisation des citoyens et des promoteurs aux différentes techniques et pratiques d'aménagement durable.

Ainsi, la municipalité compte diffuser dans son journal local certaines informations concernant ces pratiques notamment en matière de bâtiments plus résilients, écoénergétiques et écologiques, des sources d'énergie renouvelable, encourager les promoteurs à privilégier la construction plus verte (bâtiments résilients, écoénergétiques et écologiques) et rendre disponibles les guides gouvernementaux disponibles existants à ce sujet.

### **3.1.1.3 Le développement résidentiel**

La révision du plan d'urbanisme est l'occasion de planifier les secteurs résidentiels résiduels de la municipalité et de voir comment répondre aux besoins de nouveaux arrivants, mais également à ceux qui voudraient poursuivre leur attachement au territoire.

Comme mentionné plus tôt dans le présent document et dans le cadre de l'élaboration du schéma d'aménagement de 3<sup>e</sup> génération de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, une méthodologie de détermination des espaces vacants et à redévelopper a été élaborée par le service de l'aménagement et a été reprise par la municipalité. Ainsi, l'exercice de détermination de ces espaces, réalisé à l'article 2.4.3 du présent plan d'urbanisme et basé sur la méthodologie régionale a permis de dégager une disponibilité d'espaces à des fins résidentielles de 8,41 hectares.

Le développement du plus grand de ces espaces sera soumis également à l'approbation de plans d'aménagement d'ensemble afin d'assurer un développement plus harmonieux et plus cohérent de ces espaces et aura comme objectif à long terme d'assurer une certaine densification, comme souhaité par la MRC. Il sera important d'y prévoir une typologie résidentielle plus variée qui permettra ainsi une plus grande accessibilité au logement et d'y absorber en grande partie des 254 ménages attendus d'ici 2041 selon la projection de l'ISQ.

En ce sens, il nous est permis de croire qu'en assurant une gestion optimale du principal espace à redévelopper à des fins résidentielles et de l'espace à développer à des fins mixtes, tout en respectant le seuil minimal de densité exigé par la MRC, soit une cible moyenne de 16 logements à l'hectare, la municipalité pourra accueillir un potentiel minimal d'environ 135 nouveaux logements.

<b>TABLEAU 4 – Capacité d'accueil de nouveaux logements en 2024</b>		
<b>Espaces vacants et à redévelopper disponibles à des fins résidentielles et mixtes – Sans zones de contraintes au développement et milieux humides (ha)</b>	<b>Densité minimale brute (log. / ha)</b>	<b>Capacité d'accueil brute minimale en nombre de logements (arrondie à l'unité supérieure)</b>
8,41	16	135

Enfin, il sera important de compléter l'atteinte du seuil minimal de densité par l'élargissement de l'éventail des typologies résidentielles sur les espaces disponibles, mais également le long de la rue Sainte-Catherine afin de pouvoir permettre également d'accroître le potentiel de redéveloppement de cette artère importante de la municipalité et d'atteindre le nombre de nouveaux ménages attendus en 2041.

#### **3.1.1.4 Le développement économique**

L'offre commerciale de Saint-Polycarpe se déploie principalement à l'intérieur du périmètre urbain, le long de la rue Sainte-Catherine. Nous y trouvons essentiellement 4 pôles composés des secteurs suivants :

- Le secteur du **pôle villageois** est constitué du cœur historique de la municipalité, de part et d'autre de la rivière Delisle. Cet emplacement situé à la tête de la rue Sainte-Catherine et de la partie du chemin de l'Église présente entre le pont et la route 340 et offre une bonne mixité de fonctions. Nous y trouvons plusieurs commerces, services et institutions répondant aux besoins de la population locale, mais également à certaines municipalités localisées à proximité. Il constitue le noyau commercial de la municipalité en vertu du schéma d'aménagement de la MRC ;
- Le secteur commercial « **Sainte-Catherine centre** » vient compléter l'offre du noyau villageois avec une offre de commerces et de services distincts répondant aux besoins locaux et situés à proximité de l'école secondaire Soulanges ainsi qu'aux abords du secteur commercial « Sainte-Catherine Sud »;
- Le secteur commercial « **Sainte-Catherine sud** » est essentiellement l'assiette de fonctions commerciales plus lourdes occupant de plus grandes superficies en lien avec la vente d'équipements et de machineries agricoles. Cette vocation permet d'y concentrer les usages générant des nuisances pour le voisinage ;
- Le secteur **de la route 340** fait l'objet actuellement d'un redéveloppement important au cours des dernières années avec l'arrivée d'espaces commerciaux en mixité avec des logements au croisement avec le chemin de L'Église. Cet espace permettra d'y implanter des commerces nécessitant de superficies de plancher plus grandes qu'au noyau villageois où les lots et les bâtiments sont généralement plus petits. La qualification à titre d'espace industriel au schéma d'aménagement est de moins en moins réaliste au sens du développement actuel de ce pôle qui ne retiendra que la portion nord en tant qu'espace industriel dans la nouvelle planification, c'est-à-dire l'emplacement comprenant l'entreprise Agrizone, un site de séchoir agricole et d'entreposage de grains, et l'entreprise distribution Marleau. Un encadrement des interventions dans ce pôle à travers un PIIA y sera prévu. Aucun projet d'équipement et d'infrastructure ne sera requis après la consolidation de ces espaces.

Les pôles de développement économique du périmètre urbain figurent au plan 2 du présent document.

Les usages autorisés devront répondre aux besoins de la population et favoriser la revitalisation du périmètre urbain par le maintien de l'offre culturelle et communautaire. La municipalité pourra également permettre les commerces à grande surface sur son territoire, c'est-à-dire les commerces de vente ayant une superficie de plancher supérieure à 4 000 mètres carrés, de manière à consolider son rôle de pôle secondaire régional. Le cas échéant, elle devra exiger le

dépôt d'une étude d'impact sur le réseau routier supérieur en amont d'un permis de construction ou de lotissement d'un tel projet.

En tant que pôle secondaire, on y retrouve une offre de commerces et de services assez complète dans le périmètre d'urbanisation. Le seul besoin clairement identifié par la municipalité serait d'obtenir un marché d'alimentation de moyenne superficie afin de répondre aux besoins de ses citoyens et de ceux de quelques municipalités rurales environnantes.

Quant aux attentes régionales, la MRC s'attend à ce que des orientations et des moyens de mise en œuvre soient proposés en matière de planification et de revitalisation du noyau commercial de la municipalité, qui devront porter sur les éléments suivants :

- 1) L'aménagement et le réaménagement du domaine public, dont la configuration est orientée prioritairement pour les piétons et des déplacements sécuritaires ;
- 2) La diversification et la mixité des activités et des usages, notamment dans une optique d'animation de l'espace en continu (espace animé à différentes périodes de la journée);
- 3) L'occupation au sol, l'architecture, l'affichage et l'aménagement extérieur;
- 4) Les espaces de stationnement : localisation, aménagement et réutilisation;
- 5) L'accessibilité par les transports actifs, collectifs et en commun;
- 6) Les pratiques d'aménagement durable (bâtiments et aménagements extérieurs);
- 7) L'intégration de l'agriculture urbaine commerciale et récréative.

De plus, nous retrouvons également quelques entreprises commerciales à l'extérieur du périmètre urbain, dont l'entreprise Cafiti située sur le site de l'ancien golf et la Ferme Brasserie Schoune ainsi que les deux campings localisés dans la zone blanche présente au sud-ouest de la municipalité et régionale et faisant l'objet d'une affectation récréative au schéma d'aménagement de la MRC.

Au point de vue touristique, la municipalité se retrouve à l'extérieur d'une concentration récréotouristique au schéma d'aménagement, mais bénéficie d'une salle de spectacle à même l'école secondaire Soulanges, ce qui permettra d'y autoriser les activités culturelles qui pourront bénéficier d'un soutien à leur développement de la part des différentes instances gouvernementales. La municipalité de Saint-Polycarpe souhaite également mettre en valeur le circuit cyclable régional des Écossais, un des itinéraires présents dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges, qui permet de pouvoir notamment apprécier le paysage riverain le long de la rive sud de la rivière Delisle. Il sera important de poursuivre son développement de manière cohérente avec les autres municipalités impliquées dans ce circuit.

Au niveau du volet récréatif, la municipalité peut compter sur la présence d'une aire para-urbaine récréative qui est appliquée à la zone blanche localisée au sud de la municipalité, à l'ouest du chemin Saint-Philippe. Elle vise à reconnaître les espaces destinés aux activités récréatives situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et de la zone agricole. La municipalité veillera à appliquer les conditions de développement inscrites au schéma d'aménagement de la MRC.

À noter également que la municipalité n'est pas située directement dans le Corridor de commerce Québec-Ontario entre Montréal et Cornwall et n'est donc pas touchée par le déploiement désiré de la logistique sur le territoire de la MRC. Elle ne prévoit pas planifier d'espaces pour la logistique, car le périmètre urbain ne remplit pas les critères de localisation relatifs aux nouveaux sites liés à la logistique, c'est-à-dire :

- 1) Le site doit bénéficier d'un accès direct au réseau routier métropolitain;
- 2) Le site a un accès direct au réseau ferroviaire;
- 3) Le site est situé près d'une installation portuaire ou aéroportuaire;
- 4) Le site permet d'aménager une zone tampon afin de minimiser les impacts occasionnés par les activités du site.

Enfin, afin d'assurer une cohabitation harmonieuse des entreprises commerciales et industrielles causant potentiellement des nuisances avec les autres fonctions, la municipalité veillera à bonifier les normes concernant l'aménagement de zones tampons. Les usages commerciaux et industriels

susceptibles de générer des nuisances affectant la qualité des milieux de vie correspondent aux classes d'usages suivantes, lesquelles sont plus amplement décrites au chapitre 4 du règlement de zonage en vigueur :




- Classe C7 : Grossistes
- Classe C8 : Piscines et aménagement paysager
- Classe C9 : Bars, salles de billard et salons de paris
- Classe C10 : Les commerces lourds et activités para-industrielles
- Classe C11 : Les commerces de détail et de services à potentiel de nuisance
- Classe I2 : Industrie légère



RÈGLEMENT 2017-2025  
PLAN D'URBANISME

PLAN 2  
Le développement économique

**Pôles économiques**

-  Noyau villageois
-  Pôle route 340
-  Pôle Sainte-Catherine centre
-  Pôle Sainte-Catherine sud

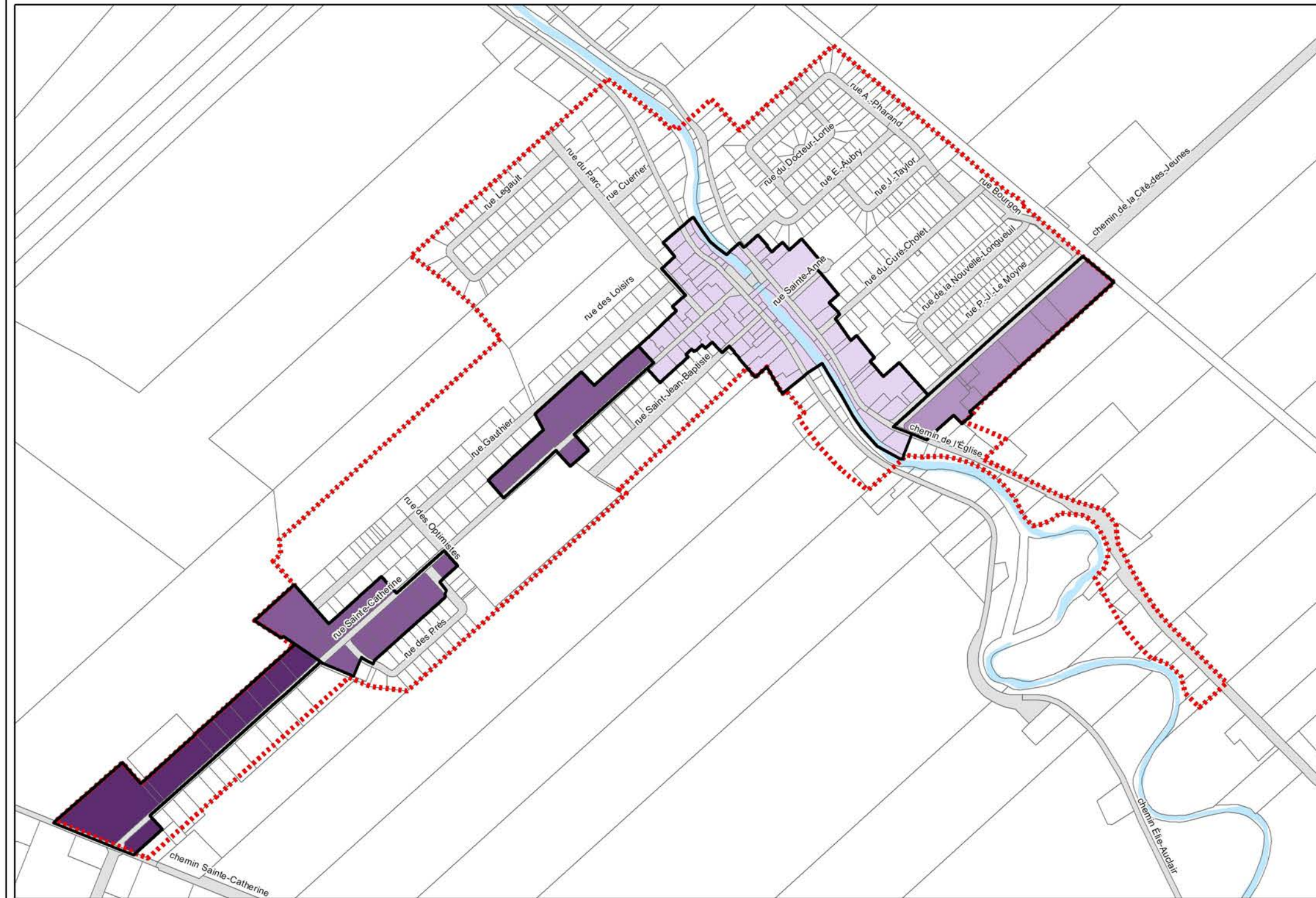
-  Périmètre urbain
-  Réseau routier
-  Hydrographie



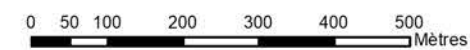
1:10 000

Réalisé par:   
Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal

Date: Février 2026



Source:  
MRC Vaudreuil-Soulanges  
Municipalité de Saint-Polycarpe





RÈGLEMENT 2017-2025  
PLAN D'URBANISME

PLAN 2.1  
Le concept d'aménagement  
du noyau commercial villageois

Volonté de maintenir les trottoirs  
existants le long de la rue  
Sainte-Catherine, du chemin  
Élie-Auclair et du chemin de  
l'Église.

Autoriser la mixité des usages  
le long de la rue de la rue  
Sainte-Catherine, du chemin  
Élie-Auclair et du chemin de  
l'Église à l'intérieur du noyau  
villageois et prévoir des normes  
d'implantation et d'occupation  
adaptées au milieu.

Prévoir des normes sur les  
enseignes adaptées au noyau  
villageois et encadrer l'affichage  
à l'aide d'un règlement sur les  
PIIA.

Encadrer les nouvelles constructions  
et interventions sur les bâtiments  
ainsi que les aménagements  
extérieurs à l'aide d'un règlement sur  
les PIIA et intégrer des normes  
favorisant des pratiques  
d'aménagement durable.

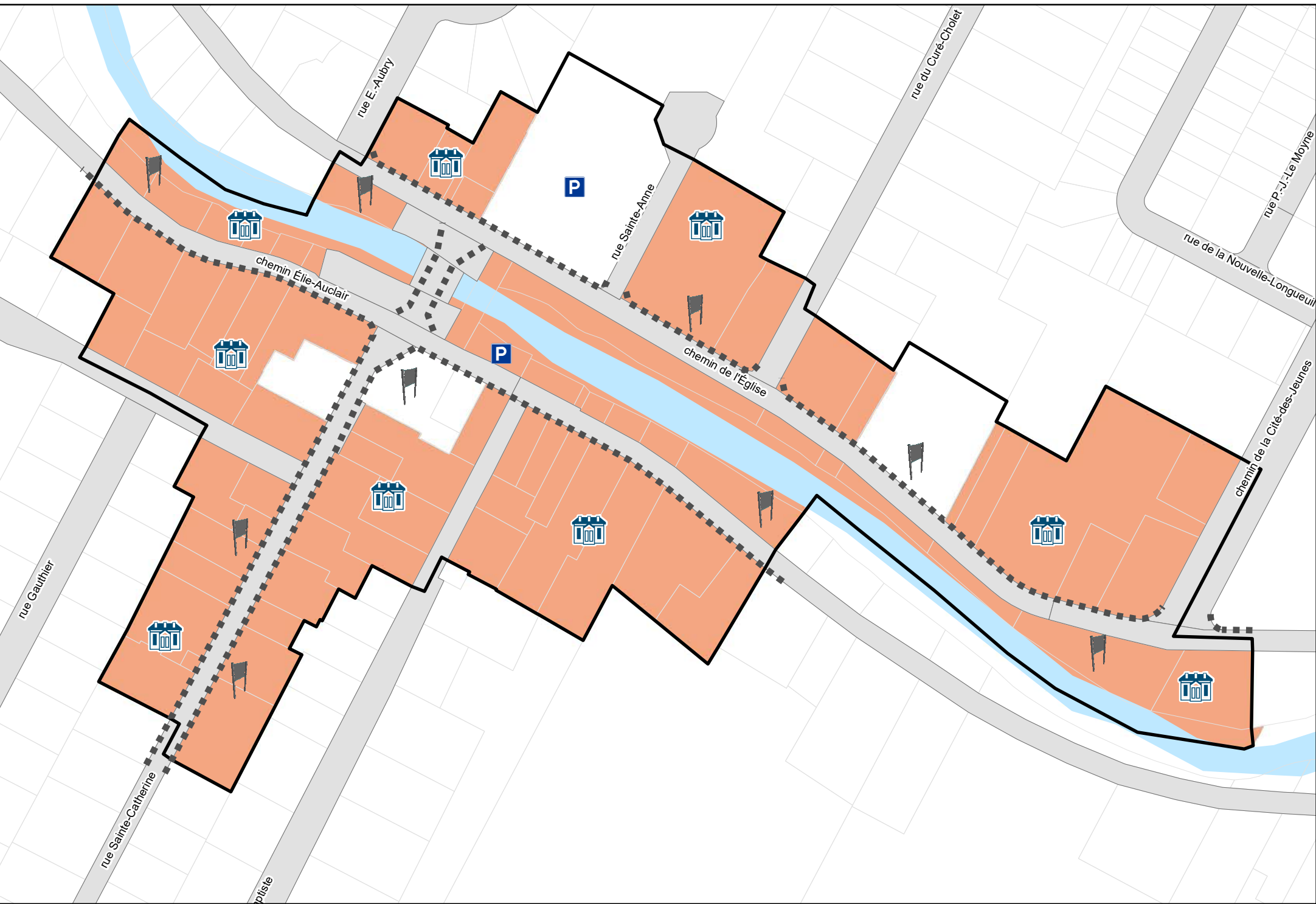
Assurer le maintien des  
espaces de stationnement  
au noyau villageois.



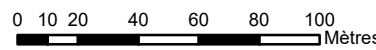
1:2 500

Réalisé par:   
Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et services municipaux

Date: Février 2026



Source:  
MRC Vaudreuil-Soulanges  
Municipalité de Saint-Polycarpe



### **3.1.1.5 Le développement communautaire**

En matière de développement communautaire, une municipalité doit s'assurer de la contribution des institutions publiques, d'une présence suffisante de parcs et d'équipements récréatifs municipaux, d'une gestion efficace des infrastructures et équipements et du maintien de la vie communautaire et culturelle de manière à pouvoir faire grandir les milieux de vie et le sentiment d'appartenance.

Nous dresserons donc un état de situation sur ces éléments au cours des prochaines parties du présent article.

#### ***Les institutions publiques***

Le principal pôle institutionnel de la municipalité est situé dans le noyau villageois historique à la hauteur du croisement de la rue Sainte-Catherine avec le chemin Élie-Auclair avec, notamment, la présence de l'hôtel de ville, de la caserne incendie, de la bibliothèque municipale, du centre d'archives de Vaudreuil-Soulanges et de Postes Canada.

Au niveau des équipements publics, la municipalité peut compter sur la présence de l'école primaire Sacré-Cœur et de l'école secondaire Soulanges, sans compter sur le potentiel d'implantation d'une école primaire anglophone dans le grand secteur à développer. Étant donné son statut de pôle régional secondaire, la municipalité pourra prévoir des équipements et institutions à portée supralocale sur son territoire, mais y interdire ceux à portée régionale. Notons également la présence du CLSC sur le chemin de la Cité-des-Jeunes. Quant à la desserte policière, celle-ci est assurée par la Sûreté du Québec.

Un besoin pour l'implantation d'une école primaire anglophone a été identifié pour la municipalité par la commission scolaire Lester-B. Pearson. Une zone sera prévue à cette fin au plan de zonage. La municipalité poursuivra les pourparlers pour l'acquisition potentielle du terrain et les infrastructures supplémentaires qui devront être mises en place.

Notons qu'en vertu du schéma d'aménagement, elle ne pourra pas autoriser d'équipements publics à portée régionale sur son territoire dans l'objectif de consolider le pôle civique et le pôle de santé de la MRC. La même attente régionale s'applique également aux lieux d'enseignement post-secondaires. Ces lieux seront également interdits sur le territoire municipal.

Enfin, nous retrouvons également la présence importante de l'église Saint-Polycarpe, laquelle a été construite durant les années 1830. La situation de celle-ci préoccupe la municipalité dans la foulée de la tendance du délaissement par les communautés religieuses de leurs bâtiments. La vocation communautaire de l'église est toujours souhaitable et la municipalité verra à offrir des possibilités d'occupation qui seront en lien avec la volonté de redynamiser le secteur du noyau villageois.

#### ***Les parcs et équipements récréatifs municipaux***

La municipalité de Saint-Polycarpe bénéficie d'un important complexe récréatif intérieur et extérieur à l'intérieur du périmètre urbain par le biais du parc municipal Rémi-Gauthier, lequel est l'assiette de terrains de soccer, d'un terrain de balle ainsi que du centre sportif Soulanges qui sert d'aréna régional pour le secteur de l'ouest de la MRC. D'autres équipements sportifs y sont présents ainsi qu'un chalet des loisirs. L'endroit sert également de lieu de rassemblement pour la tenue de divers événements organisés par la municipalité.

Le portrait est complété par la présence, du côté nord-est de la rivière Delisle, du parc Eucher-Aubry et du parc de la Nouvelle-Longueuil qui comprennent quelques équipements récréatifs et sportifs complémentaires.

La municipalité s'engage à améliorer l'aménagement et le verdissement des parcs et des espaces publics et à poursuivre la planification de nouveaux espaces qui permettront d'améliorer la qualité de vie de quartier et de répondre davantage aux besoins de la collectivité.

### ***L'approvisionnement en eau et le traitement des eaux usées***

Le réseau d'aqueduc est alimenté par le système de distribution d'eau potable des municipalités de Saint-Polycarpe et de Sainte-Justine-de-Newton dont les puits et la station de purification sont situés sur la montée de la station sur le territoire de cette dernière. Ce système approvisionne le périmètre urbain en eau potable en passant par le chemin Sainte-Marie. À l'extérieur du périmètre, à l'exception des propriétés bénéficiant du réseau d'aqueduc le long du tracé reliant les deux municipalités, les propriétaires doivent donc aménager un puits pour assurer l'alimentation en eau.

Quant à l'égout sanitaire, celui-ci dessert l'entièreté du périmètre urbain et les eaux sont traitées à la station d'épuration équipée d'étangs aérés localisée à la sortie du périmètre urbain, en bordure de la route 340, sur le lot 3 765 893. Les propriétés situées à l'extérieur de la municipalité doivent recourir à des installations septiques aux normes provinciales en vigueur.

### ***La vie communautaire et culturelle***

La Municipalité de Saint-Polycarpe peut compter sur l'implication de plusieurs citoyens et organismes communautaires afin de maintenir et améliorer la qualité de vie, le bien-être et la santé globale de la communauté en plus de tisser des liens étroits au sein de celle-ci. D'ailleurs la municipalité a révisé récemment sa politique de reconnaissance des organismes de la municipalité en octobre 2024 dont les principes directeurs sont les suivants :

- 1° Le soutien à la participation citoyenne qui contribue à l'amélioration de la qualité de vie de la communauté;
- 2° Une distribution juste et équitable, adaptée aux réalités des organismes et aux priorités de la municipalité, des ressources matérielles, physiques, professionnelles et financières auprès des organismes;
- 3° L'accessibilité à une diversité de services et de loisir offerts à la communauté;
- 4° Une offre de services et de loisir de qualité répondant aux besoins de la population;
- 5° Le développement d'activités et de services complémentaires à ceux qui sont déjà offerts sur le territoire.

Cette politique est liée à un processus d'accréditation qui permet d'officialiser la collaboration avec les organismes du milieu qui contribuent au dynamisme de la communauté et, ainsi, à offrir à ces organismes un ensemble de services diversifiés en fonction des ressources disponibles, des priorités établies et des besoins identifiés. Cette initiative, tout comme la présence de ces organismes, permet d'établir un équilibre et un consensus social, économique, culturel et environnemental.

À titre informatif, la municipalité de Saint-Polycarpe a retenu comme arbre-emblème l'amélanchier glabre. Il sera opportun, lorsque possible, de mettre en valeur les aménagements des parcs et espaces publics avec cette essence et de renforcer l'identité de la municipalité.

### ***La gestion des matières résiduelles***

En ce qui concerne la gestion des matières résiduelles, l'objectif est de recycler et de valoriser les résidus produits quotidiennement afin d'en limiter leur empreinte écologique. Du côté régional, la MRC a le mandat de mettre en œuvre des actions qui permettent d'atteindre les objectifs identifiés au plan de gestion des matières résiduelles, de façon à répondre aux orientations gouvernementales visant la réduction des résidus générés. C'est Éco Entreprise Québec (ÉEQ) qui prend en charge la collecte des matières recyclables dont la gestion continuera d'être assurée par la MRC.

Quant à la collecte des déchets domestiques, la municipalité a conservé sa compétence en la matière et prend en charge le service, tout comme celui de la collecte des résidus alimentaires. La MRC, de son côté, a la responsabilité d'assurer le traitement des résidus alimentaires collectés et la qualité du compost produit par le fournisseur de services.

Pour toutes les autres matières résiduelles qui ne sont pas destinées à la collecte des déchets domestiques, à la collecte sélective ou à la collecte des résidus alimentaires, les citoyens

disposent d'un accès au réseau d'écocentres régionaux, dont celui de Vaudreuil-Dorion. Enfin, la municipalité s'engage à poursuivre ses efforts du côté municipal à l'égard de la gestion des matières résiduelles. Les principaux éléments liés au développement communautaire figurent au plan 3 du présent document.



RÈGLEMENT 2017-2025  
PLAN D'URBANISME

PLAN 3  
Le développement communautaire

-  Parc
-  Institutions
- 1 - Église, presbytère et cimetière
- 2 - École primaire
- 3 - École secondaire Soulanges
- 4 - Bureau de poste
- 5 - Hôtel de ville et bibliothèque municipale
- 6 - Caserne incendie
- 7 - Parc municipal Rémi-Gauthier et Aréna Saint-Polycarpe
- 8 - Parc Eucher-Aubry
- 9 - Travaux publics
-  Station de traitement des eaux usées
-  Réserve d'eau potable
-  Périmètre urbain
-  Unité d'évaluation
-  Réseau routier
-  Hydrographie

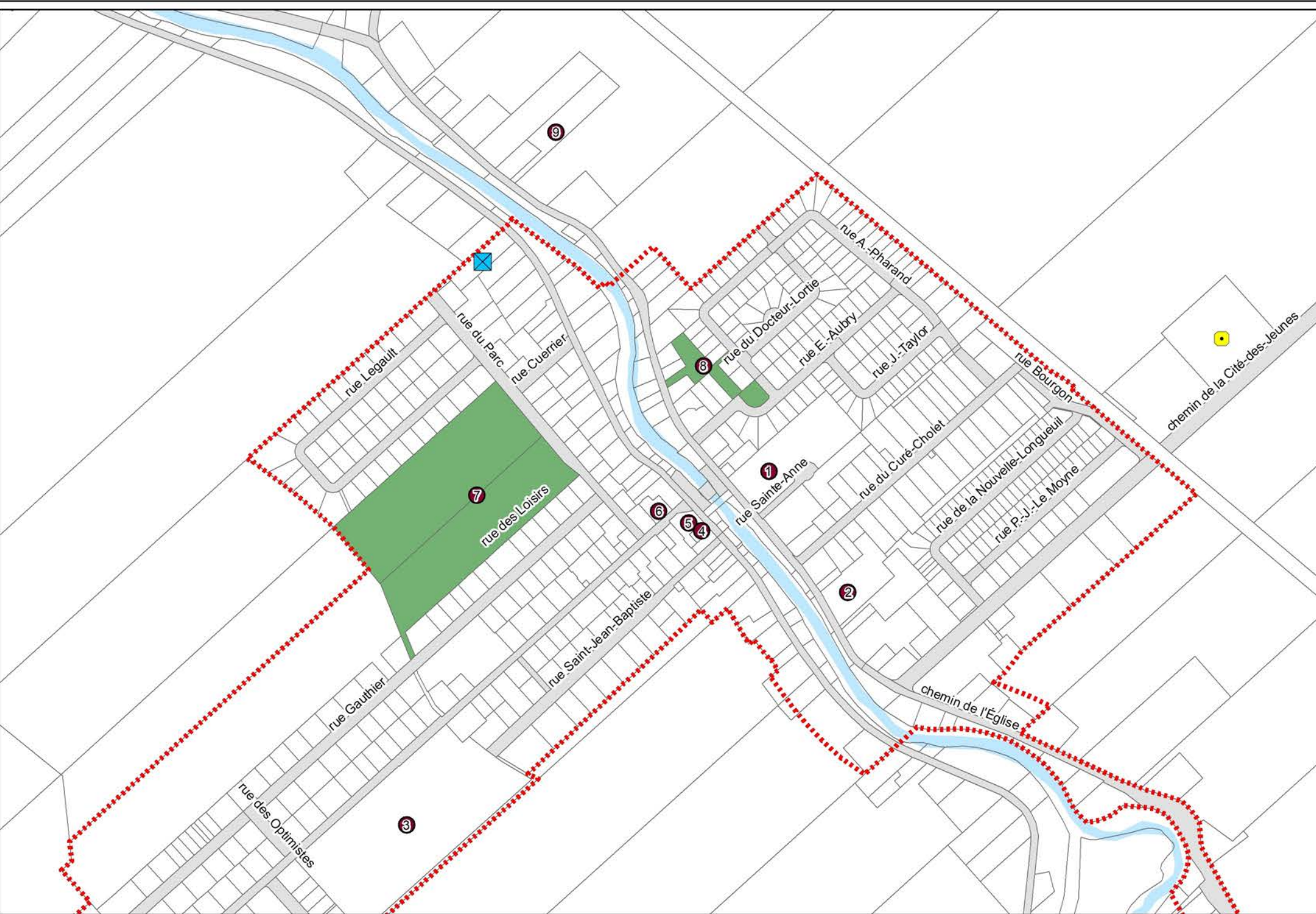


1:7 500

Réalisé par:

  
Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal

Date: Février 2026



Source:  
MRC Vaudreuil-Soulanges  
Municipalité de Saint-Polycarpe



### 3.1.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA GESTION DURABLE DES MILIEUX DE VIE

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 1</b>
<b>Orienter et planifier le territoire de manière à favoriser une gestion optimale du périmètre d'urbanisation</b>
<b>OBJECTIF 1</b>
<b>Circonscrire le développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation</b>
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et cartographier les limites du périmètre d'urbanisation</li> <li>• Advenant un besoin en matière d'agrandissement du périmètre urbain, la municipalité devra suivre le processus d'évaluation des demandes d'agrandissement du périmètre urbain prévu à l'article 3.4.2.4 du schéma d'aménagement de la MRC;</li> <li>• Délimiter et prévoir des affectations particulières au plan d'urbanisme à l'égard des différentes fonctions urbaines ainsi que les usages autorisés et en assurer la concordance dans le règlement de zonage (plan de zonage et grilles des usages et des normes).</li> </ul>
<b>OBJECTIF 2</b>
<b>Assurer la consolidation et l'optimisation du milieu de vie que constitue le périmètre urbain</b>
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les espaces vacants et à redévelopper à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et en déterminer la vocation souhaitée ;</li> <li>• Introduire le seuil minimal de densité prévu au schéma d'aménagement en application au niveau de planification rattaché à la municipalité, les modalités d'application et, le cas échéant, les mesures d'exception;</li> <li>• Établir le potentiel d'accueil de nouveaux logements à l'intérieur du périmètre d'urbanisation tout en tenant compte du seuil minimal de densité brute établi au SADR de la MRC;</li> <li>• Développer le principal espace à redévelopper à l'aide d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble qui contiendra les critères et objectifs de développement visés par la municipalité;</li> <li>• Soumettre annuellement à la MRC un rapport sur les indicateurs de suivi de la densité du territoire;</li> <li>• Exiger à l'intérieur du périmètre d'urbanisation la desserte des constructions par les services municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire.</li> </ul>

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 2

### Favoriser l'aménagement de milieux de vie durables

#### OBJECTIF 1

**Assurer une offre résidentielle favorisant une densification graduelle du territoire et favorisant la mixité sociale**

#### Moyen(s) de mise en œuvre

- Préciser les normes relatives au nombre de logements à l'hectare, les taux d'implantation, coefficient d'emprise au sol, les normes relatives aux bâtiments, etc.
- Permettre les projets intégrés, conformément aux dispositions régionales les concernant, dans un contexte grandissant de redéveloppement;
- Réviser et mettre en application les dispositions inscrites au règlement de zonage afin de permettre ou de favoriser une densification douce (dispositions à moduler selon les zones) sous différentes formes (logement accessoire attaché ou détaché, intergénérationnel, etc.) ;
- Prévoir une typologie résidentielle variée et favorable à la compacité des milieux de vie et à l'implantation de logements pour les familles et les aînés ainsi que de logements abordables et sociaux de qualité;
- Favoriser le développement d'une offre adéquate de logements sociaux et abordables par la mise en application d'outils réglementaires inscrits dans la LAU concernant le logement abordable, social et familial et en se dotant d'un règlement sur les droits de préemption de manière à assurer une priorité d'acquisition de terrains potentiellement disponibles à cet effet.

#### OBJECTIF 2

**Intégrer les principes d'aménagement durable des milieux de vie dans la gestion des projets**

#### Moyen(s) de mise en œuvre

- Sensibiliser les citoyens et les promoteurs à des pratiques d'aménagement durable des milieux de vie par la diffusion dans son journal local certaines informations concernant ces pratiques, notamment en matière de bâtiments plus résilients, écoénergétiques et écologiques, des sources d'énergie renouvelable et des mesures réglementaires découlant de ces pratiques, par l'encouragement des promoteurs à privilégier la construction plus verte (bâtiments résilients, écoénergétiques et écologiques) et par l'accessibilité aux guides gouvernementaux disponibles existants à ce sujet;
- Favoriser l'agriculture urbaine à l'intérieur des milieux de vie par la mise en place de jardins communautaires sur certaines propriétés municipales et par le maintien de la possibilité pour les citoyens d'aménager un potager et de construire une serre ;
- Favoriser l'accessibilité aux aliments sains, frais, abordables et de qualité par la mise en partage des produits des potagers et jardins communautaires et la permission d'implanter des kiosques de produits alimentaires sous certaines conditions;
- Revoir le règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour certains secteurs ou à certaines catégories de projets afin d'assurer le respect du milieu naturel environnant des nouvelles insertions résidentielles, mais également des agrandissements prévus des bâtiments existants;
- Permettre les aménagements et constructions écologiques certifiés; (certification Novoclimat, toits verts, etc.) .

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 3****Renforcer l'attractivité du noyau commercial et des pôles économiques****OBJECTIF 1****Planifier et revitaliser le pôle villageois de la municipalité****Moyen(s) de mise en œuvre**

- Identifier et délimiter le pôle villageois dans le plan d'urbanisme ;
- Élaborer un concept d'aménagement propre au pôle villageois de manière à y susciter sa revitalisation en illustrant les principales interventions et moyens de mise en œuvre pour y parvenir;
- Attribuer une affectation mixte noyau-villageois au pôle villageois identifié au plan 2 du présent plan d'urbanisme et adapter les usages commerciaux permis dans cette affectation en tenant compte prioritairement des besoins de la population locale et des objectifs de diversification des usages pouvant y susciter une animation continue;
- Exiger des aménagements paysagers en façade lors de la construction des nouveaux établissements commerciaux ou l'installation d'équipements complémentaires aux activités des entreprises;
- Évaluer la possibilité de soutenir les commerces et les services par des programmes de revitalisation, d'aide financière ou d'animation urbaine;
- Privilégier l'aménagement de l'espace industriel correspondant à la partie nord du pôle économique de la route 340 selon les notions « d'écoparc » et l'encadrer à l'aide du règlement sur les PIIA;
- Assurer un lien sécuritaire entre les espaces publics et commerciaux le long de la rue Sainte-Catherine par l'aménagement de trottoir et d'espaces réservés aux déplacements actifs;
- Encadrer à l'aide de dispositions réglementaires l'occupation et l'aménagement des espaces de stationnement;
- D'autres moyens de mise en œuvre sont proposés à l'article 3.2.2 concernant la planification du noyau villageois.

**OBJECTIF 2****Assurer la complémentarité de la fonction commerciale et touristique sur le territoire****Moyen(s) de mise en œuvre**

- Mettre en affectation commerciale le pôle économique Sainte-Catherine sud et la partie nord du pôle économique de la route 340 et y reconnaître les usages déjà présents et certaines fonctions compatibles;
- Attribuer une affectation mixte au pôle Sainte-Catherine centre et à la partie sud du pôle économique de la route 340 et y reconnaître les usages déjà présents et certaines fonctions compatibles;
- Mettre en affectation industrielle la portion nord du pôle économique de la route 340 identifié au plan 2 et y encadrer les interventions à travers le règlement sur les PIIA;
- Encourager le développement de commerces de services à domicile, notamment liés aux soins personnels et aux services professionnels dans le cadre d'usages complémentaires à l'habitation dans l'ensemble du territoire;
- Analyser l'opportunité d'offrir une disponibilité d'hébergement alternative et innovante;
- Exiger le dépôt d'une étude d'impact sur le réseau routier supérieur en amont d'un permis de construction ou de lotissement d'un projet d'équipement ou commercial d'une superficie de plancher de 4000 m<sup>2</sup> et plus ;
- Mettre en affectation récréative la zone blanche localisée au sud de la municipalité et y permettre les usages récréatifs tout en inscrivant au règlement de zonage les conditions de développement inscrites au schéma d'aménagement de la MRC pour cette portion du territoire;
- Soutenir les activités culturelles et touristiques présentes sur le territoire et travailler avec les intervenants concernés, dont le DEV et le gouvernement provincial, pour la promotion du territoire à titre de lieu de destination récréotouristique.
- Assurer le développement du circuit cyclable des Écossais en collaboration avec les autres municipalités présentes dans son itinéraire.

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 4****Assurer la contribution des institutions, équipements et infrastructures publiques à la vie communautaire****OBJECTIF 1****Maintenir et bonifier la présence d'usages publics et communautaires****Moyen(s) de mise en œuvre**

- Identifier par une affectation publique les principales institutions et équipements publics sur le territoire de la municipalité et en assurer l'arrimage avec le plan de zonage et les usages autorisés aux grilles des usages et normes;
- Saisir les occasions qui se présenteront dans les changements de vocation de l'église afin de pouvoir développer de nouveaux services publics, récréatifs, culturels et communautaires;
- Adapter continuellement les aires de jeux présentes dans les parcs et espaces verts de manière à favoriser les échanges intergénérationnels;
- Maintenir et développer le partage des équipements et des services communautaires avec les municipalités voisines;
- Poursuivre la tenue d'activités festives et communautaires destinées aux citoyens sur les terrains publics à l'intérieur du périmètre urbain;
- Soutenir le développement cohérent des pôles « civique », « de santé » et régionaux de la MRC pour l'accueil des équipements de nature régionale en les interdisant sur son territoire;
- Permettre les équipements et institutions publics à portée supralocale sur le territoire afin de consolider le statut de pôle secondaire régional de la municipalité;
- Poursuivre les pourparlers avec la Commission scolaire Lester-B. Pearson pour l'implantation d'une nouvelle école primaire et réserver une zone à cet effet au plan de zonage;
- Contribuer à l'aménagement d'un environnement sain, actif et sécuritaire, notamment à proximité des lieux d'enseignement et de santé;
- Promouvoir l'identité de la municipalité par la plantation d'amélanchier glabre sur le domaine public;
- Prévoir les critères de localisation des équipements d'intérêt métropolitain au règlement de zonage.

**OBJECTIF 2****Maintenir des liens durables avec les organismes du territoire dans une perspective de consolidation de la vie communautaire et culturelle****Moyen(s) de mise en œuvre**

- Maintenir la politique municipale de reconnaissance des organismes tout en conservant un dialogue constant avec les différents organismes du territoire;
- Susciter la participation citoyenne dans les différents projets et événements municipaux;
- Participer activement aux différentes initiatives de rayonnement de la vie communautaire de Saint-Polycarpe.

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 5****Assurer une gestion efficace des matières résiduelles produites sur le territoire****OBJECTIF 1****Poursuivre et accentuer le programme de collecte des matières recyclables****Moyen(s) de mise en œuvre**

- En collaboration avec la MRC, sensibiliser et mettre à la disposition des citoyens divers outils permettant d'améliorer les performances en matière de récupération.

**OBJECTIF 2****Utiliser les infrastructures et équipements régionaux destinés à la récupération des matières résiduelles et à la collecte des matières organiques****Moyen(s) de mise en œuvre**

- Maintenir l'accès de la population aux écocentres régionaux et poursuivre la sensibilisation des citoyens à son égard
- Participer à la collecte régionale des matières organiques sur le territoire de la municipalité conformément aux responsabilités dévolues à la municipalité et à la MRC en la matière.

## **3.2 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT**

### **3.2.1 BILAN DE LA SITUATION**

Le réseau hydrographique, les milieux naturels et boisés, le noyau villageois et le patrimoine bâti ainsi que les tracés culturels du paysage constituent les principaux éléments d'intérêt de la municipalité.

La mise en valeur de ces composantes bénéficiera au développement durable de la municipalité et contribuera à rencontrer les orientations formulées à leur égard à l'intérieur du schéma d'aménagement de la MRC. À la lumière de ce qui précède, il est opportun de mettre en place une réglementation et des mesures qui assureront un équilibre entre la protection des milieux naturels et le développement du territoire.

#### **3.2.1.1 Milieux hydriques, humides et boisés**

Le réseau hydrographique du territoire est essentiellement basé sur le bassin versant de la rivière Delisle. Quant aux milieux humides et boisés, ils sont peu nombreux et essentiellement localisés dans la zone agricole de la municipalité.

Notons également la présence du corridor vert de Vaudreuil-Soulanges qui permet de relier la Trame verte de la CMM aux autres boisés du territoire ainsi qu'au corridor ontarien. Il suit notamment les espaces boisés du nord-est de la municipalité et de la pointe sud-ouest tout en longeant le parcours de la rivière Delisle dans son entièreté.

La MRC possède également une politique de l'arbre et des boisés (PAB) datant de 2008 qui vient attribuer les priorités de conservation des boisés sur le territoire régional. À Saint-Polycarpe, nous trouvons des espaces boisés de priorité 3 et 4 aux extrémités nord et sud de la municipalité ainsi que des boisés de priorité 1 au sud-ouest où se trouve la zone blanche hors périmètre urbain et correspond à l'affectation récréative au présent plan d'urbanisme (voir figure 63 du schéma d'aménagement de la MRC).

La municipalité doit également assurer le contrôle sur l'aménagement des rives et l'écoulement naturel des eaux en appliquant notamment les dispositions à cet égard contenues dans le schéma d'aménagement de la MRC et celles du régime transitoire gouvernemental. La préservation et la mise en valeur des milieux naturels riverains sont fondamentales, considérant les bienfaits écologiques qu'ils apportent au territoire de la municipalité.

#### **3.2.1.2 Limiter l'empreinte écologique et les effets des îlots de chaleur**

La préservation de la biodiversité des milieux naturels ne peut se faire sans la mise en place d'actions particulières. Entre autres, des mesures visant le reboisement, la végétalisation des bandes riveraines ainsi que la planification de nouveaux espaces verts publics à l'intérieur du périmètre urbain sont encouragées par la municipalité. De plus, la participation citoyenne étant fondamentale dans le processus, la municipalité doit poursuivre la sensibilisation auprès de la population lors de l'émission de permis.

En fonction des nouvelles exigences gouvernementales en matière de contenu du plan d'urbanisme, la municipalité doit identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et prévoir dans la réglementation des mesures d'atténuation des effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques. À cet égard, les données produites par l'institut national de santé publique sont disponibles pour le territoire de la municipalité et nous permet de bien cibler les secteurs du périmètre urbain où des interventions sont souhaitables pour y diminuer les effets dont le site de l'école secondaire Soulanges, le Rona sur la rue Sainte-Catherine ainsi que certains espaces situés en bordure de la route 340. Le plan 4-1 fait état des îlots de chaleur dans le périmètre urbain

Il sera donc important de poursuivre les initiatives de verdissement des espaces publics et d'intégrer certaines dispositions permettant de limiter les effets nocifs des îlots de chaleur

(exigences relatives au stationnement et au maintien du couvert arborescent, permission de réaliser des toits verts, etc.).

### 3.2.1.3 Composantes patrimoniales, paysagères et culturelles

L'identification des éléments d'intérêt patrimonial et esthétique sur l'ensemble du territoire vise la reconnaissance de leur valeur identitaire ainsi qu'une plus grande appréciation de l'histoire locale et régionale. En sensibilisant la population à l'importance de conserver ces éléments, la municipalité favorise la protection et la mise en valeur de son patrimoine construit et naturel.

En complément aux informations contenues à l'article 3.1.1.4 du présent plan d'urbanisme en matière de revitalisation du noyau commercial de la municipalité, il importe de considérer également l'influence patrimoniale que possède cette partie du territoire étant donné la présence de divers bâtiments témoins de l'évolution de son développement. D'ailleurs la MRC exige qu'une planification soit réalisée au noyau villageois, de type riverain dans le cas de Saint-Polycarpe, dans une perspective d'y protéger les éléments du patrimoine culturel et bâti.

Ainsi, la municipalité entend donc mettre en place des mesures incitatives et des outils de sensibilisation destinés aux citoyens visant à améliorer la qualité architecturale et esthétique de leur propriété, telle que l'adoption d'un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments et le développement de fiches patrimoniales en lien avec l'éventuel inventaire qui sera mis en place par la MRC d'ici le 1<sup>er</sup> février 2026. Le règlement de démolition continuera à être appliqué de manière à assurer la sauvegarde des bâtiments patrimoniaux qui seront relevés dans ledit inventaire régional.

De manière à clairement énoncer ses intentions de protection du patrimoine bâti, la municipalité bonifiera son règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale afin d'y intégrer des objectifs et critères à l'égard de son noyau villageois. Ce règlement sera applicable à l'ensemble du noyau patrimonial dans l'objectif d'encadrer les interventions susceptibles d'influencer, comme son nom l'indique, l'implantation et l'intégration architecturale des bâtiments implantés dans ce secteur.

Elle accordera également une attention particulière à ses propres propriétés en privilégiant des interventions qui permettront la préservation et la mise en valeur des éléments identitaires et esthétiques, telles que des aménagements paysagers soignés dans les parcs et espaces publics, du mobilier urbain s'agençant avec l'environnement patrimonial au pourtour. Elle veillera également à analyser les opportunités qui se présenteront en matière de financement des travaux d'enfouissement des fils électriques le long de la rue Sainte-Catherine.

La rivière Delisle constitue un accès à l'eau très intéressant pour la population puisqu'elle traverse le périmètre d'urbanisation. La municipalité est déjà propriétaire de plusieurs terrains en bordure de ce cours d'eau et des aménagements y ont été réalisés dans les dernières années, notamment en face de l'hôtel de ville où l'on retrouve des escaliers menant à la rive, une plaque historique, des bancs ainsi qu'un stationnement avec borne de recharge. Elle ne prévoit pas pour l'instant poursuivre des acquisitions, mais demeurera à l'affût des opportunités qui se présenteront.

Notons également qu'aucun élément n'a été officiellement reconnu par les paliers gouvernementaux supérieurs, même si certaines propriétés seront intégrées à l'inventaire régional en cours. La municipalité analysera l'opportunité d'utiliser certains outils figurant à la *Loi sur le patrimoine culturel* afin de reconnaître certains bâtiments à l'échelle locale. Aucun site archéologique n'a été identifié par la MRC sur le territoire de la municipalité.

En matière de paysage, le territoire de la municipalité de Saint-Polycarpe comprend certains tracés du paysage culturel identifiés par la MRC. Il s'agit des chemins Élie-Auclair, Saint-Georges et du Grand Saint-Patrice qui constituent des chemins de paysage, du chemin Sainte-Marie qui combine plusieurs types de tracés ainsi que des chemins Sainte-Catherine et Saint-Philippe, lesquels sont identifiés comme des chemins historiques fondateurs. Les interventions sur les bâtiments le long de ces voies de circulation seront encadrées à l'aide d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

En matière de patrimoine agricole, la MRC est bien consciente de la problématique concernant la perte importante de bâtiments agricoles au cours des dernières décennies et elle prévoit, à travers son PDZA, la réalisation d'un inventaire des bâtiments agricoles. La municipalité entend donc collaborer à la production de cet inventaire et à la détermination d'éventuelles mesures permettant leur conservation.

Enfin, du point de vue culturel, la municipalité est desservie par la salle Normand-Ménard de l'école secondaire Soulanges qui comporte 250 places permettant de tenir des événements de moyenne envergure. Celle-ci pourrait également servir comme lieu de diffusion de la culture, tout comme le centre sportif Soulanges qui pourrait accueillir également divers événements culturels. Ces lieux sont déjà aménagés comme tel.

Les différents éléments d'intérêt de Saint-Polycarpe sont illustrés au plan 4.



RÈGLEMENT 2017-2025  
PLAN D'URBANISME

PLAN 4  
Les éléments d'intérêt

- Noyau villageois
- Corridor vert de Vaudreuil-Soulanges
- Limite de bassin versant
- Milieux humides
- Couvert forestier

**Tracé du paysage**

- Chemin de paysage
- Chemin historique fondateur
- Tous types de tracés

- Limite municipale
- Unité d'évaluation
- Réseau routier
- Hydrographie



1:50 000

Réalisé par:   
Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal

Date: Février 2026



**Agrandissement**



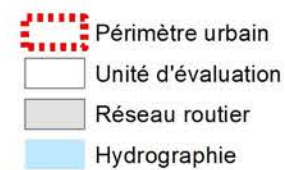
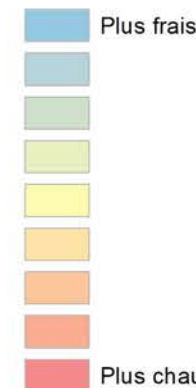


SAINT-POLYCARPE

## RÈGLEMENT 2017-2025 PLAN D'URBANISME

### PLAN 4.1 Îlots de chaleur urbains

#### Température

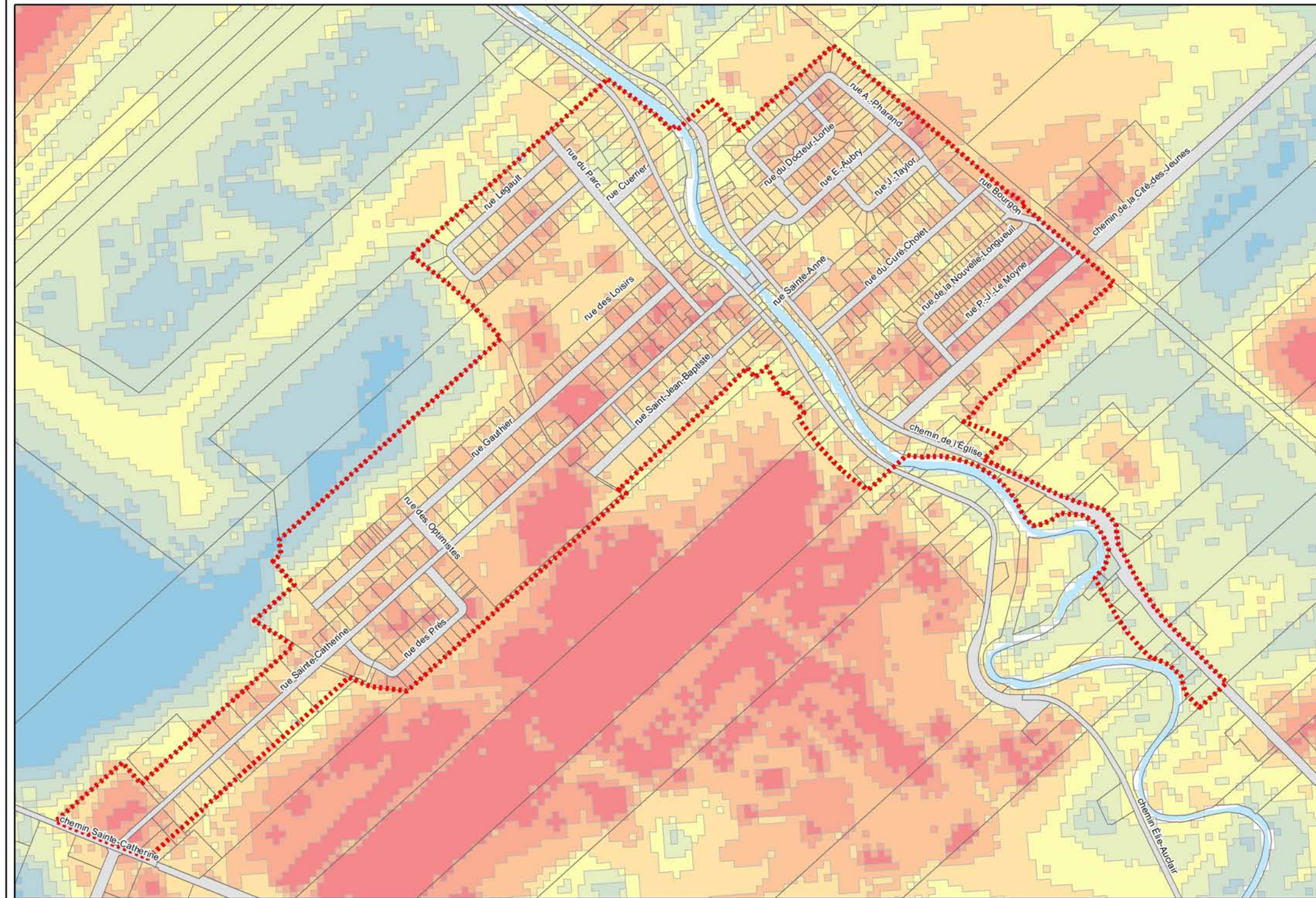


1:10 000

Réalisé par:



Date: Février 2026



Source:  
MRC Vaudreuil-Soulanges  
Municipalité de Saint-Polycarpe  
Données sur les îlots de chaleur, INSPQ, 2023



### 3.2.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT ET DE L'ENVIRONNEMENT

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 6</b>
<b>Protéger les composantes naturelles et hydriques et favoriser leur contribution au maintien de la biodiversité et de la qualité de vie</b>
<b>OBJECTIF 1</b>
<b>Reconnaître la valeur environnementale des aires protégées et des sites naturels</b>
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cartographier au plan d'urbanisme les aires protégées et sites naturels du territoire;</li> <li>• Favoriser, par la promotion et la sensibilisation, les initiatives de conservation privée (réserves naturelles reconnues, servitude écologique, etc.);</li> <li>• Poursuivre le développement d'activités de découverte et d'interprétation permettant la mise en valeur des différents milieux écologiques.</li> </ul>
<b>OBJECTIF 2</b>
<b>Assurer la mise en valeur et la protection des boisés</b>
<b>Moyens de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier tous les peuplements forestiers ayant une valeur environnementale significative et le Corridor vert de Vaudreuil-Soulanges et en encadrer l'abattage des arbres ;</li> <li>• Dans le cadre d'une réflexion régionale sur une meilleure protection des arbres localisés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, proposer la création d'un comité régional composé de spécialistes qui se penchera sur la réglementation à mettre en place, laquelle serait adoptée en vertu de l'article 79.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.</li> </ul>
<b>OBJECTIF 3</b>
<b>Protéger le couvert forestier en milieu urbain</b>
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer, dans le règlement de zonage, des normes relatives à l'abattage et à la plantation d'arbres en périmètre urbain ;</li> <li>• Miser sur l'aménagement d'espaces verts publics de qualité qui participent à la biodiversité naturelle des milieux urbanisés et à la lutte aux changements climatiques ;</li> <li>• Adhérer à des programmes de reboisement afin de reverdir les parcs et lieux publics.</li> </ul>
<b>OBJECTIF 4</b>
<b>Favoriser une gestion optimale des milieux hydriques, humides et riverains</b>
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et cartographier les milieux hydriques et humides;</li> <li>• Intégrer au règlement de zonage, les dispositions relatives aux rives et au littoral, à la protection des eaux souterraines, à la gestion par bassin versant et aux milieux humides contenues au schéma d'aménagement et celles incluses dans le régime transitoire gouvernemental;</li> <li>• Accompagner la MRC dans la mise en œuvre du plan régional des milieux humides et hydriques et respecter toute disposition découlant d'un règlement régional à cet égard;</li> <li>• Arrimer les interventions entre les différents intervenants, organismes et instances décisionnelles à l'égard de l'eau;</li> <li>• Collaborer avec COBAVER-VS à la mise en œuvre du Plan directeur de l'eau;</li> <li>• Poursuivre la promotion et la sensibilisation des citoyens à la revégétalisation des bandes riveraines en rendant disponibles les divers guides et dépliants et en prévoyant divers ateliers à ce sujet avec l'aide d'organismes publics spécialisés, comme le COBAVER-VS ou encore le MAPAQ.</li> </ul>
<b>OBJECTIF 5</b>
<b>Limiter les effets des îlots de chaleur urbains et des gaz à effet de serre</b>
<b>Moyens de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au plan d'urbanisme, cartographie les îlots de chaleur à partir des données de l'INSPQ et déterminer les principaux secteurs où des interventions seront prioritaires;</li> <li>• Prévoir, à la réglementation d'urbanisme, certaines dispositions afin de limiter les effets des îlots de chaleur (exigences relatives à la végétalisation des espaces de stationnement, au maintien du couvert arborescent, permission de réaliser des toits verts, etc.);</li> <li>• Favoriser la pratique de l'agriculture urbaine;</li> <li>• Multiplier les activités de plantation ponctuelle d'arbres et de végétation dans les espaces publics;</li> <li>• Encourager le verdissage des grandes surfaces minéralisées par différentes mesures de végétalisation, telles que l'aménagement d'îlots de verdure et la plantation d'arbres.</li> </ul>

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 7

### Protéger et mettre en valeur les bâtiments d'intérêts patrimonial ou architectural ainsi que les composantes d'intérêt

#### OBJECTIF 1

##### Planifier l'évolution du noyau villageois dans une perspective d'y protéger les éléments du patrimoine culturel et bâti

##### Moyen(s) de mise en œuvre

- Adopter un règlement sur l'entretien et l'occupation des immeubles et continuer l'application du règlement de démolition et à l'égard minimalement des immeubles patrimoniaux au sens de la *Loi sur le patrimoine culturel (LRQ, c. P-9.002)*;
- S'approprier la caractérisation patrimoniale contenue dans l'inventaire régional qui sera adopté d'ici le 1<sup>er</sup> avril 2026 et évaluer le potentiel de reconnaissance de statut officiel en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel (LRQ, c. P-9.002)* ;
- Soutenir la Maison du patrimoine régionale dans la poursuite d'acquisition des connaissances et la rétroaction sur l'inventaire patrimonial régional à partir de diverses plateformes web régionales;
- Collaborer à la réalisation d'un inventaire régional en matière de patrimoine bâti agricole et à la détermination d'éventuelles mesures permettant leur conservation;
- Encourager la restauration et la mise en valeur des bâtiments et des sites comportant une valeur historique ou patrimoniale ;
- Sensibiliser les propriétaires à la protection du patrimoine par la réalisation de programmes, de guides et autres outils à la restauration à travers le développement de fiches-conseils sur la protection et la mise en valeur de l'architecture patrimoniale de la municipalité ;
- Prévoir des usages favorisant la réutilisation et la mise en valeur de l'église à des fins communautaires et culturelles;
- Offrir des formations aux propriétaires du noyau villageois, aux élus, aux professionnels municipaux et aux membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) en matière de préservation du patrimoine bâti.
- Adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale et intégrer des objectifs et critères spécifiques au noyau villageois à l'égard des interventions qui seront réalisées sur les bâtiments;
- Prévoir un critère au PIIA favorisant l'enfouissement des réseaux de distribution et des équipements connexes lors de l'analyse d'un projet de développement ou de redéveloppement à l'intérieur du noyau villageois;
- Appliquer, dans la mesure du possible, les principes de l'archéologique préventive.

#### OBJECTIF 2

##### Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt esthétique et riverains

##### Moyen(s) de mise en œuvre

- Identifier les voies de circulation considérées comme des tracés du paysage culturel par la MRC
- Encadrer les interventions en bordure des chemins à l'aide d'objectifs et de critères spécifiques au règlement sur les PIIA;
- Maintenir et bonifier les aménagements publics en bordure de la rivière Delisle en face de l'hôtel de ville et rester à l'affût des opportunités qui se présenteront afin de procéder à une éventuelle acquisition qui permettra une bonification des accès publics riverains.

#### OBJECTIF 3

##### Soutenir et accroître la présence de l'art et de la culture sur le territoire

##### Moyen(s) de mise en œuvre

- Contribuer à la présence de l'art par l'acquisition d'œuvres d'art et les diffuser dans les endroits publics, notamment sur les terrains de la municipalité à l'intérieur du noyau villageois;
- Bonifier l'offre culturelle de la salle Normand-Ménard et du centre sportif Soulanges afin d'y tenir divers événements culturels et y maintenir les aménagements d'accueil.

### **3.3 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU MILIEU AGRICOLE**

#### **3.3.1 BILAN DE LA SITUATION<sup>2</sup>**

##### **3.3.1.1 Prédominance de l'activité agricole**

La zone agricole protégée de Saint-Polycarpe occupe une superficie de 6 758 hectares, soit un peu plus de 96 % du territoire municipal. Cette superficie représente environ 10 % de la zone agricole de la MRC et est exploitée à 93 %.

Tout comme les autres municipalités situées dans le secteur d'affinité de la plaine rurale, l'agriculture occupe une place importante à Saint-Polycarpe. Entre 2010, le nombre d'exploitations agricoles s'élevait à 49 dont 41 étaient spécialisées dans les productions végétales et quelques-unes en production animale dont environ 47% des unités animales étaient consacrées aux bovins laitiers. Il serait intéressant que la MRC, en collaboration avec le MAPAQ, effectue une mise à jour de ces données qui datent maintenant d'environ 15 ans afin d'avoir un portrait plus actuel des activités agricoles.

En matière d'affectations régionales, nous y trouvons les affectations de type agricole, agricole des îlots déstructurés et agricole récréative dont les limites seront reproduites intégralement et le régime d'usages intégré au règlement de zonage.

##### **3.3.1.2 La transformation et l'agrotourisme**

La zone agricole de la municipalité comprenait également, toujours en 2010, des exploitations avec des activités complémentaires ou non conventionnelles dont 1 pratiquait une activité liée à l'agrotourisme, 5 pratiquaient une production avec certification biologique et 1 possédait un kiosque à la ferme. L'implantation d'activités agrotouristiques et de transformation représente une belle occasion à développer sur le territoire de la municipalité.

De plus, et dans un contexte de mise en valeur de la zone agricole favorisant le développement durable des activités agricoles, la MRC a adopté, en 2014, un Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de son territoire. Ce document de planification stratégique s'échelonnant sur une période de 11 ans (2014-2024) représente un outil précieux pour l'agriculture de demain, particulièrement pour les municipalités de la région. La Municipalité de Saint-Polycarpe entend donc appuyer et participer à la mise en œuvre du PDZA régional sur son territoire.

Nous y trouvons notamment la Ferme Brasserie Schoune qui produit des bières de type belge et qui offre une visite guidée et une dégustation de ses produits sur la terrasse en saison estivale. Leur emplacement en fait un arrêt idéal pour les motocyclistes, les cyclistes sur route et les visiteurs tentés par les paysages ruraux.

##### **3.3.1.3 Cohabitation harmonieuse**

Dans son schéma d'aménagement de 3<sup>e</sup> génération, la MRC de Vaudreuil-Soulanges a retenu cinq principales mesures permettant d'assurer une cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles. Elles se déclinent ainsi :

1. Les distances séparatrices découlant de la Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles;
2. Les mesures de zonage de production;
3. Les mesures de contingentement des élevages porcins;
4. Les rayons de protection;
5. La gestion des usages non agricoles existants.

La municipalité veillera à ce que les dispositions relatives à ces mesures soient intégrées dans la réglementation d'urbanisme.

---

<sup>2</sup> Les données utilisées à cette section proviennent des fiches d'enregistrement des exploitations agricoles 2007, mises à jour le 2 février 2010 par le MAPAQ et compilées par la CMM aux fins de l'élaboration du PDZA de la MRC.

### 3.3.1.4 Milieux déstructurés

La MRC identifie un seul îlot déstructuré en zone agricole sur le territoire de la municipalité de Saint-Polycarpe. Celui-ci est localisé au croisement des deux voies ferroviaires du territoire à la hauteur du chemin de Beaujeu. Une affectation particulière lui sera attribuée au plan d'urbanisme, ainsi qu'une zone au plan de zonage. La municipalité pourra y autoriser les habitations unifamiliales isolées ainsi que les services ferroviaires, sous réserve de l'obtention d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Un nouvel exercice d'identification d'îlots déstructurés pourra dans l'objectif de pouvoir permettre à certaines activités non agricoles de pouvoir se pratiquer dans des secteurs déjà occupés à d'autres fins qu'agricoles si une demande de reconnaissance de nouveaux îlots est soumise à la MRC, celle-ci devra suivre le processus prévu à cet effet au schéma d'aménagement.

### 3.3.1.5 Valorisation des terres en friche et de l'agriculture alternative

La situation des terres en friche peut être expliquée par différents facteurs, comme les conditions naturelles du terrain, la superficie, le potentiel agricole, l'accessibilité, relève non existante, etc. Un exercice réalisé par la MRC en 2010 a permis de dégager un très faible total de 5,3 hectares de friches agricoles réparti en deux catégories : arbustive et arborée. Cette superficie ne représente que 0,1% de la zone agricole présente sur le territoire de la municipalité. Bien que peu présentes, ces terres pourront faire l'objet d'une réflexion partagée avec la MRC afin de pouvoir permettre une valorisation agricole des terres en friche et d'en permettre une réutilisation.

Quant à l'agriculture alternative, laquelle s'éloigne des cultures conventionnelles en favorisant un contrôle biologique de la ressource en eau et en sol, celle-ci pourrait grandement bénéficier à la revalorisation des terres en friche et à la multifonctionnalité de l'agriculture grâce à l'utilisation de terres de plus petite superficie.

À cet égard, il sera important d'encourager les propriétaires à voir le potentiel de leur terre et d'encourager les projets visant l'établissement de la relève agricole, la diversification de l'agriculture et le démarrage de productions émergentes et alternatives. Le règlement de zonage permettra d'ailleurs toutes les activités agricoles au sens de la LPTAA en zone agricole permanente. Le bras économique de la MRC, soit le DEV Vaudreuil-Soulanges pourrait également mettre à profit son expertise pour bien diriger les propriétaires et entreprises existantes.

Une des façons de favoriser la valorisation des terres en friche et l'émergence de projets d'agriculture alternative serait d'assurer la pérennisation à l'échelle régionale du service de jumelage L'Arterre, lequel est un service de maillage axé sur l'accompagnement et le jumelage entre aspirants-agriculteurs et propriétaires. Un projet-pilote a été mené par la CMM pour la MRC, mais n'a pas été renouvelé le 1<sup>er</sup> janvier 2024 afin que le service soit plus à proximité de la clientèle. Il serait important d'entamer des démarches afin de pouvoir au plus grand bénéfice des municipalités. Cette façon de faire permettrait l'implantation de productions agricoles à plus petite échelle. Une offre de formation sur l'agroforesterie et les projets d'agriculture alternative pourrait également être mise sur pied avec la MAPAQ et la financière agricole.

Voir certains éléments touchant la zone agricole au plan 5.



RÈGLEMENT 2017-2025  
PLAN D'URBANISME

PLAN 5  
La zone agricole

- Zone agricole
- Îlot déstructuré
- Zone d'élevage porcin
- Périmètre urbain

Rayons de protection du périmètre urbain

- 500 m
- 1 km
- 1,5 km

Direction des vents dominants

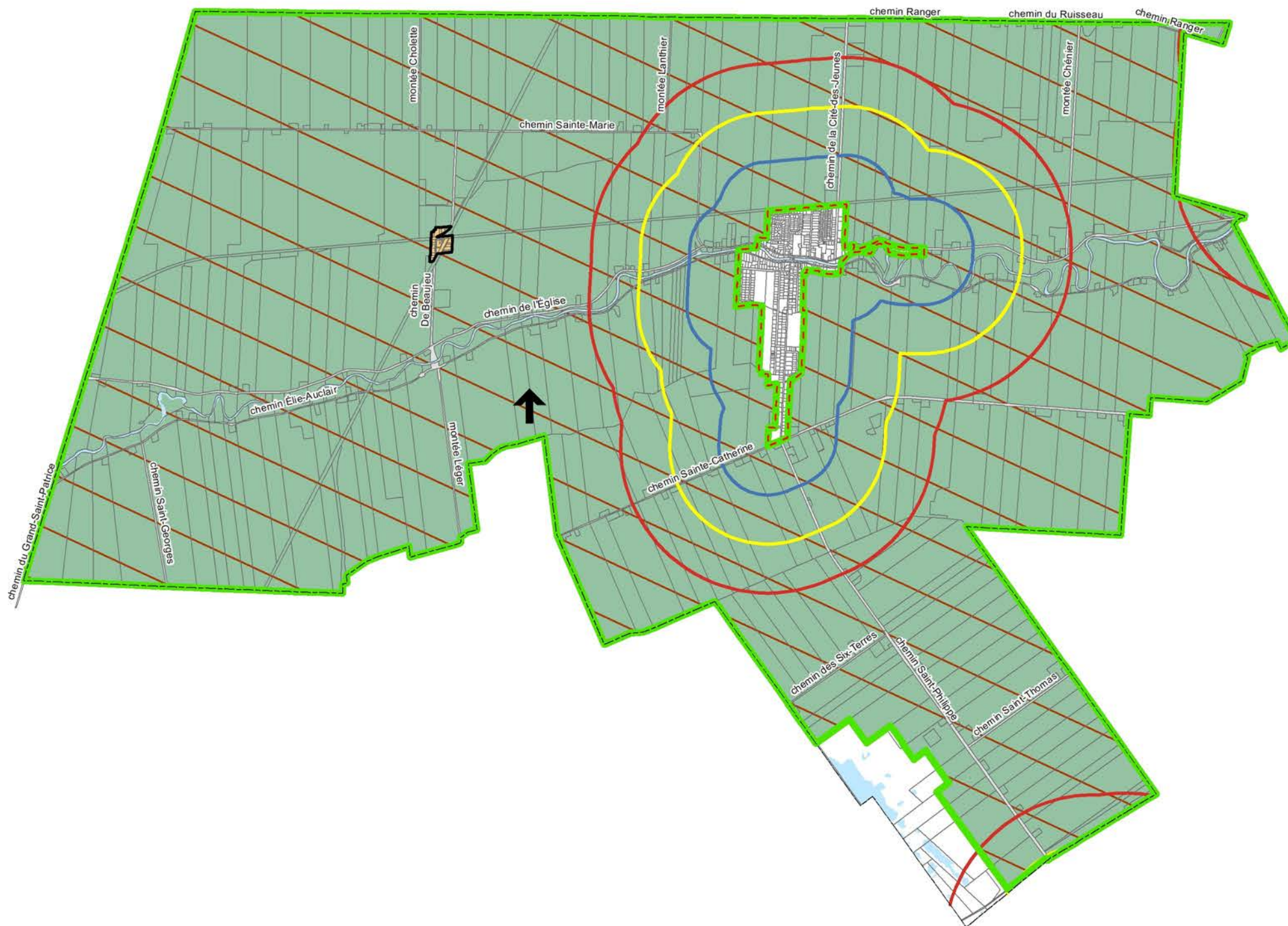
- Limite municipale
- Réseau routier
- Unité d'évaluation
- Hydrographie



1:50 035

Réalisé par: Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal

Date: Février 2026



### 3.3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DE LA MISE EN VALEUR DE LA ZONE AGRICOLE

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 8</b>
<b>Assurer la pérennité et la mise en valeur du territoire et des activités agricoles</b>
<b>OBJECTIF 1</b>
<b>Accorder la priorité au maintien et au développement de l'agriculture dans la zone agricole protégée</b>
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délimiter, à même la zone agricole permanente, les aires d'affectation agricole, agricole des îlots déstructurés et agricole récréative et y autoriser les activités aux régimes d'usages respectifs en donnant la priorité aux activités agricoles ;</li> <li>• En partenariat avec la MRC, favoriser les initiatives pour l'augmentation de la superficie des terres en culture (ex. : réutilisation des terres en friche), particulièrement à l'extérieur des secteurs boisés et des milieux naturels par l'adhésion au service de maillage producteurs-aspirants producteurs « L'Arterre », le développement d'une offre de soutien aux entreprises agricoles par DEV Vaudreuil-Soulanges;</li> </ul>
<b>OBJECTIF 2</b>
<b>Assurer en zone agricole une cohabitation harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles et à proximité de secteurs d'intérêt</b>
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, intégrer les différentes mesures de cohabitation contenues dans le schéma d'aménagement de la MRC, dont les dispositions relatives au contingentement des élevages porcins et au zonage des productions;</li> <li>• Intégrer à la réglementation et appliquer les dispositions régionales relatives à la gestion des odeurs inhérentes aux activités agricoles ;</li> <li>• Maintenir à jour l'inventaire des superficies de plancher des unités d'élevage porcine;</li> <li>• Faire un suivi opérationnel relatif à la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs, selon les caractéristiques régionales du territoire agricole.</li> </ul>
<b>OBJECTIF 3</b>
<b>Assurer le contrôle des usages et des constructions non agricoles en zone agricole</b>
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconnaître les droits acquis aux usages autres qu'agricoles conformément à la LPTAA ;</li> <li>• Limiter l'implantation des usages résidentiels à ceux prévus par la LPTAA ;</li> <li>• Introduire au règlement de zonage les dispositions relatives aux usages résidentiels, à certains usages non agricoles et à certains usages non agricoles existants à l'intérieur de bâtiments non agricoles et non requis pour l'agriculture provenant du schéma d'aménagement de la MRC;</li> <li>• Produire un bilan annuel des nouveaux usages non agricoles, principaux et accessoires à l'habitation, en zone agricole;</li> <li>• Favoriser les activités complémentaires permettant de diversifier les revenus des exploitations agricoles.</li> </ul>
<b>OBJECTIF 4</b>
<b>Promouvoir le territoire agricole en y intégrant les activités agricoles à la stratégie de développement économique et y favorisant les initiatives de multifonctionnalité</b>
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participer à la mise en œuvre du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC;</li> <li>• Promouvoir les produits agricoles locaux et les attraits en milieu agricole ;</li> <li>• En partenariat avec la MRC, soutenir l'émergence de projets d'agriculture alternative, notamment sur les terres de petites superficies favorisant les petites entreprises pour des pratiques agricoles novatrices (productions biologiques, etc.) par l'adhésion régionale au service L'Arterre et par le développement d'une offre régionale de formation sur l'agroforesterie et les projets d'agriculture alternative avec l'accompagnement du MAPAQ et de la financière agricole;</li> <li>• Permettre les activités reliées au développement de l'agrotourisme et de la transformation de produits agricoles au sein des entreprises agricoles.</li> </ul>

**OBJECTIF 5****Promouvoir le développement durable des activités agricoles dans une perspective de protection des ressources**

## Moyen(s) de mise en œuvre

- Assurer la protection et l'aménagement des bandes riveraines en milieu agricole en ciblant les endroits prioritaires pour les projets de renaturalisation en collaboration avec les intervenants et les agriculteurs ;
- Insérer dans la réglementation d'urbanisme des dispositions assurant la protection des sources d'eau souterraine et de surface ;
- Assurer la mise en œuvre des dispositions de la Politique de l'arbre et des boisés dans la MRC dans la zone agricole pour l'amélioration de la connectivité des milieux naturels et fauniques et les plantations favorables à une agriculture optimale.

## **3.4 LE TRANSPORT ET LES CONTRAINTES**

### **3.4.1 BILAN DE LA SITUATION**

#### **3.4.1.1 Réseau routier et le transport des marchandises**

Le réseau routier supérieur de la municipalité de Saint-Polycarpe est constitué d'une route collectrice, soit la 340 qui traverse d'ouest en est le territoire de la municipalité en empruntant le chemin et la rue Sainte-Catherine pour se diriger vers le territoire de Saint-Clet par le chemin de l'église et le chemin de la Cité-des-Jeunes. L'autre route collectrice du territoire est la partie sud du chemin Sainte-Catherine permettant de relier le périmètre urbain à l'autoroute 20 et à la municipalité de Saint-Zotique. Elles agissent en tant que routes avec accès restreint au sens du réseau de camionnage. Leur gestion et leur entretien relèvent du ministère des Transports.

Elles permettent un accès rapide aux principaux bassins d'emplois de la région. Aucune planification supplémentaire en matière d'organisation des transports n'est jugée nécessaire par la municipalité. Aucun besoin d'arrimage supplémentaire avec les municipalités voisines n'est requis pour la municipalité.

S'ajoute à ces réseaux le réseau local de la municipalité, dont les rues sont essentiellement concentrées à l'intérieur du périmètre urbain. L'ouverture d'une nouvelle rue publique et le prolongement de rues existantes seront autorisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

En matière d'évaluation des flux projetés de circulation pour les 15 prochaines années, la Municipalité n'entrevoit pas d'augmentation significative des déplacements sur son territoire. Aucune problématique liée à la fonctionnalité du réseau routier n'a également été relevée sur le territoire municipal.

Enfin, la Municipalité inclura à sa réglementation d'urbanisme les dispositions régionales du schéma d'aménagement concernant la réduction des accès au réseau routier ainsi que l'affichage et l'entreposage en bordure du réseau supérieur.

#### **3.4.1.2 Transport collectif et actif**

La municipalité bénéficie du service de Taxibus offert par la Société de Transport de Salaberry-de-Valleyfield avec trois arrêts prévus, dont 1 à l'hôtel de ville sur le chemin Élie-Auclair.

En matière de déplacements actifs et sécuritaires, outre le circuit cyclable régional des Écossais, nous retrouvons des trottoirs longeant les principales artères de la municipalité et des traverses marquées sécuritaires en face de l'école secondaire Soulanges. Le réseau de trottoirs pourrait par contre être bonifié en direction du principal parc municipal, soit le parc Rémi-Gauthier, long de la rue du Parc, à partir de la rue Sainte-Catherine.

Il sera pertinent de prévoir les emprises nécessaires pour favoriser la mobilité active et des aménagements de type POD (Pedestrian Oriented Development) à l'intérieur du dernier espace d'importance de la municipalité destiné à des fins résidentielles étant donné sa localisation à proximité du parc Rémi-Gauthier et de l'école secondaire. Un critère sera prévu à cet effet au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble pour la zone concernée.

Quant à la fluidité de circulation jusqu'aux gares de la région et leur accès, celle-ci n'est logiquement pas vraiment un enjeu à gérer par une municipalité rurale comme Saint-Polycarpe, laquelle ne bénéficie pas de réelles infrastructures de transport en commun et dont le réseau routier qui mène aux gares n'est pas de nature locale.

Pour compléter le tout, il sera intéressant de pouvoir entamer une démarche d'élaboration d'un plan de déplacement scolaire pour les écoles du territoire avec l'accompagnement de Vélo-Québec. Cette démarche des plans de déplacement vise à identifier les obstacles aux déplacements actifs dans les quartiers autour des écoles et à proposer des pistes de solutions pour atténuer ces obstacles et créer des milieux plus conviviaux pour les déplacements actifs.

La municipalité n'a pas identifié de problématique en matière de transport scolaire. Si toutefois une problématique se présentait, cette identification serait portée à l'attention du centre de services scolaire francophone et de la commission scolaire anglophone afin de pouvoir travailler à corriger le tout.

Aucun point d'accès au transport en commun ni de TOD ne se trouvent sur le territoire de la municipalité.

### 3.4.1.3 Réseaux majeurs de transport d'énergie et éoliennes

Le territoire de Saint-Polycarpe est traversé par deux lignes de transport d'Hydro-Québec, l'une à 735 KV dans un axe est-ouest au sud du territoire, l'autre à 120 KV dans un axe est-ouest longeant la voie ferroviaire du CP à proximité du périmètre urbain. Cette dernière est également reliée à un poste de transformation située à la sortie du périmètre urbain via la route 340 en direction de Saint-Clet. Notons également la présence d'un tour de télécommunication dans la zone blanche correspondant à l'aire d'affectation récréative au présent plan d'urbanisme.

Quant à l'énergie éolienne, la MRC identifie des territoires compatibles sur le territoire de la municipalité. Les éoliennes domestiques seront également prohibées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Le portrait des réseaux majeurs est complété par la présence de deux principaux tronçons de chemin de fer appartenant au Canadien Pacifique ainsi que d'un oléoduc et d'un gazoduc, lesquels se croisent en plein cœur de la municipalité.

Enfin, conformément aux attentes régionales, la municipalité compte interdire sur son territoire tout nouveau projet de pipeline et intégrer les dispositions normatives concernant l'intégration des réseaux majeurs la concernant dans la réglementation d'urbanisme.

### 3.4.1.4 Contraintes naturelles

Les cours d'eau présents sur le territoire, principalement la rivière Delisle et son réseau hydrographique, font l'objet également l'objet d'une application des dispositions contenues dans la politique gouvernementale de protection des rives, mais aussi de dispositions régionales en matière de « zones potentiellement à risque de glissement de terrain ». Les normes à ce sujet seront reprises dans leur intégralité dans les nouveaux règlements.

Une zone inondable par embâcle a été répertoriée par la MRC le long de la rivière Delisle, à proximité du territoire de la municipalité des Coteaux.

### 3.4.1.5 Contraintes anthropiques

Certaines contraintes d'origine anthropique ont également été localisées sur le territoire de Saint-Polycarpe. Elles correspondent à des usages, des constructions, des infrastructures ou ouvrages dont la présence ou l'exercice dans un lieu fait en sorte que l'occupation du sol à proximité est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité, de santé publique ou de bien-être général des citoyens.

En plus des réseaux majeurs, les éléments suivants ont été identifiés comme contraintes anthropiques :

**TABLEAU 5 – Liste des contraintes anthropiques**

<b>Territoire compatible à l'activité minière</b>	La municipalité comprend certaines portions de son territoire considérées comme étant compatibles à l'activité minière.
<b>Terrains contaminés</b>	Les terrains contaminés représentent un risque pour la qualité de l'environnement et la santé humaine ainsi qu'une contrainte au développement du territoire. Sur le territoire de la municipalité, quelques terrains ont été identifiés au <i>Répertoire des terrains contaminés du MDDELCC</i> :

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lot 3 765 105 (Municipalité - Garage municipal)</li><li>• Lot 3 765 892 (Hydro-Québec)</li><li>• Lot 3 766 136 (Hydro-Québec)</li></ul>
--	---

L'identification des sources de contraintes permet d'évaluer l'étendue et l'intensité des risques auxquels les secteurs environnants sont soumis et d'éviter le rapprochement d'usages incompatibles. Ainsi, en présence d'un risque connu, la municipalité peut mettre en place des mesures correctrices et préventives visant à limiter les incidences sur les personnes, les biens et l'environnement. La prise en considération des contraintes naturelles et anthropiques dans la planification du territoire favorise la création d'un milieu de vie sain et sécuritaire ainsi qu'une cohabitation harmonieuse entre les différents usages.

Dans l'ensemble, ces contraintes devront être régies spécifiquement dans la réglementation d'urbanisme, le tout conformément aux dispositions normatives contenues au document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC. Il est question également d'accompagner la MRC dans l'élaboration d'une éventuelle planification régionale en matière de sécurité civile.



### 3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU TRANSPORT ET DES CONTRAINTES

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 9</b>	
<b>Optimiser la mobilité des personnes et des marchandises tout en améliorant la fluidité du réseau routier</b>	
<b>OBJECTIF 1</b>	
<b>Planifier de manière cohérente les interventions sur le réseau routier municipal</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier, au plan d'urbanisme, les composantes du réseau routier (supérieur, artériel et municipal), du réseau de transport actif et du réseau de camionnage ;</li> <li>• Être à l'affût de tout changement dans les flux de circulation sur les routes collectrices et des besoins en matière d'arrimage avec le réseau routier menant aux municipalités voisines.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 2</b>	
<b>Favoriser et accroître l'utilisation et le développement de la mobilité active et collective</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer un environnement agréable et sécuritaire pour les piétons et les cyclistes en favorisant les aménagements paysagers, l'installation de mobilier urbain en cour avant et sur rue, l'éclairage à échelle humaine;</li> <li>• Mettre en place un réseau cyclable et piétonnier (en chaussée désignée ou en site propre) qui tisse des liens physiques entre le noyau villageois et les principales composantes publiques et récréatives du périmètre urbain ;</li> <li>• Réserver les emprises nécessaires pour favoriser la mobilité active et des aménagements de type POD (Pedestrian Oriented Development) à l'intérieur des nouveaux développements résidentiels susceptibles d'entraîner la création de nouvelles rues ou de sentiers dans la cadre de l'approbation des plans d'aménagement d'ensemble et des plans de lotissement des zones sujettes au règlement sur les PAE;</li> <li>• Entamer une démarche d'élaboration d'un plan de déplacement scolaire pour les écoles du territoire avec l'accompagnement de Vélo-Québec afin de favoriser l'aménagement d'un environnement sain, actif et sécuritaire pour les déplacements actifs au pourtour de celles-ci;</li> <li>• Maintenir le service de taxibus sur le territoire afin d'améliorer l'accessibilité régionale au pôle régional principal et assurer la fluidité des déplacements de la population vers les bassins d'emplois et les corridors et artères commerciaux;</li> <li>• Contribuer</li> <li>• Soutenir les actions contribuant à l'objectif métropolitain de hausser à 35 % la part modale des déplacements en transport en commun pour la période du matin d'ici 2031, notamment en matière de sensibilisation de la population à l'égard des options existantes à partir de Vaudreuil-Dorion;</li> <li>• Advenant qu'une problématique soit éventuellement identifiée en matière de transport scolaire, la municipalité travaillera de concert avec les centres de services scolaires pour régler la situation.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 3</b>	
<b>Définir les mesures d'accès et d'aménagement pour un environnement fonctionnel et convivial</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer, à la réglementation d'urbanisme, les dispositions relatives au réseau routier supérieur contenues au schéma d'aménagement</li> <li>• Identifier, à la réglementation d'urbanisme, des mesures favorisant la réduction des accès au réseau routier.</li> </ul>	

<b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 10</b>	
<b>Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones et des lieux présentant des contraintes naturelles et anthropiques</b>	
<b>OBJECTIF 1</b>	
<b>Protéger la population et les biens à l'intérieur des zones de contraintes naturelles et anthropiques</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et cartographier les zones de contraintes naturelles et anthropiques;</li> <li>• Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, régir les ouvrages et constructions à proximité des milieux inondables et riverains conformément aux normes prévues au schéma d'aménagement révisé de la MRC ainsi qu'au régime transitoire gouvernemental ;</li> <li>• Identifier, au plan d'urbanisme, les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain et prévoir dans le règlement de zonage les dispositions normatives du schéma à leur sujet;</li> <li>• En collaboration avec la MRC, élaborer une planification régionale de sécurité civile.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 2</b>	
<b>Assurer une gestion adéquate des sources de risques ou de nuisances à proximité des usages sensibles ainsi que des matières résiduelles et dangereuses</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et cartographier les immeubles, ouvrages et activités pouvant présenter des risques;</li> <li>• Déterminer des zones tampons pour atténuer les impacts générés par les contraintes anthropiques;</li> <li>• Intégrer au règlement de zonage des normes établissant une distance minimale et des mesures de cohabitation afin de s'assurer qu'aucune nouvelle source de risque ou de nuisance ne s'implante à proximité d'usages sensibles et d'installations de prélèvement d'eau, notamment en bordure du réseau ferroviaire;</li> <li>• Inscrire au règlement sur les permis et certificats et appliquer les dispositions de la LAU à l'égard des terrains contaminés;</li> <li>• Participer à la poursuite de la mise en œuvre du plan de gestion des matières résiduelles de la MRC;</li> <li>• Interdire la classe d'usages P5 : Gestion des matières résiduelles et des matières dangereuses sur l'ensemble du territoire.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 3</b>	
<b>Encadrer l'implantation d'éoliennes sur le territoire</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insérer dans la réglementation d'urbanisme les normes d'encadrement régionales concernant l'implantation d'éoliennes commerciales</li> <li>• Adopter un règlement sur les PPCMOI pour encadrer l'implantation d'éoliennes, conformément aux attentes de la MRC.</li> </ul>	
<b>OBJECTIF 4</b>	
<b>Assurer une intégration optimale des réseaux majeurs par la mise en place de mesures d'intégration minimisant leur impact</b>	
<b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et cartographier les réseaux majeurs;</li> <li>• Par l'intermédiaire des règlements d'urbanisme, intégrer les dispositions relatives à l'intégration des réseaux majeurs provenant du schéma d'aménagement ;</li> <li>• Limiter les tours de télécommunications sur le territoire et les soumettre à une approbation en vertu du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;</li> <li>• Favoriser l'enfouissement des réseaux de distribution et des équipements connexes lors de projets de développement ou de réaménagement dans des milieux paysagers sensibles;</li> <li>• Interdire tout nouveau projet de pipeline sur le territoire.</li> </ul>	

## CHAPITRE IV. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

### 4.1 LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le plan d'urbanisme comprend un concept d'organisation spatiale représentant de façon schématique les principales composantes territoriales jouant un rôle structurant en matière d'aménagement en réponse aux enjeux, orientations et objectifs de développement et d'aménagement et aux interrelations entre ceux-ci. Basé également sur la vision de développement durable énoncée précédemment, le concept illustre donc les volontés suivantes :

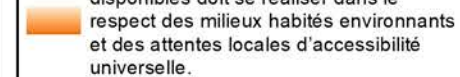
- a. L'optimisation des espaces résidentiels disponibles doit se réaliser dans le respect des milieux habités environnants et des attentes locales d'accessibilité universelle;
- b. La revitalisation du noyau villageois constitue un enjeu prioritaire qui permettra à la municipalité d'y maintenir la vitalité économique, communautaire et culturelle tout en ayant un effet d'entraînement sur les secteurs environnants;
- c. La promotion des autres pôles commerciaux et mixtes s'inscrit de façon complémentaire à celui du noyau villageois;
- d. La zone agricole doit être consolidée tout en préconisant sa pérennité, sa promotion et tout en y assurant une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et non agricoles;
- e. Le pôle institutionnel patrimonial doit être mis en valeur et contribuer au développement économique, culturel et touristique de la municipalité;
- f. Les paysages ruraux et les chemins d'intérêt constituent des forces d'attraction à exploiter et à protéger;
- g. Les infrastructures communautaires et récréatives de la municipalité doivent répondre aux besoins en matière de loisirs et de lieux récréatifs et festifs des citoyens et contribuer à un renforcement du sentiment d'appartenance tout en privilégiant les échanges intergénérationnels.



## RÈGLEMENT 2017-2025 PLAN D'URBANISME

### PLAN 7 Le concept d'organisation spatiale

L'optimisation des espaces résidentiels disponibles doit se réaliser dans le respect des milieux habités environnants et des attentes locales d'accessibilité universelle.



La revitalisation du noyau villageois constitue un enjeu prioritaire qui permettra à la municipalité d'y maintenir la vitalité économique, communautaire et culturelle tout en ayant un effet d'entraînement sur les secteurs environnants.



La promotion des autres pôles commerciaux et mixtes s'inscrit de façon complémentaire à celui du noyau villageois.



La zone agricole doit être consolidée tout en préconisant sa pérennité, sa promotion et tout en y assurant une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et non agricoles.



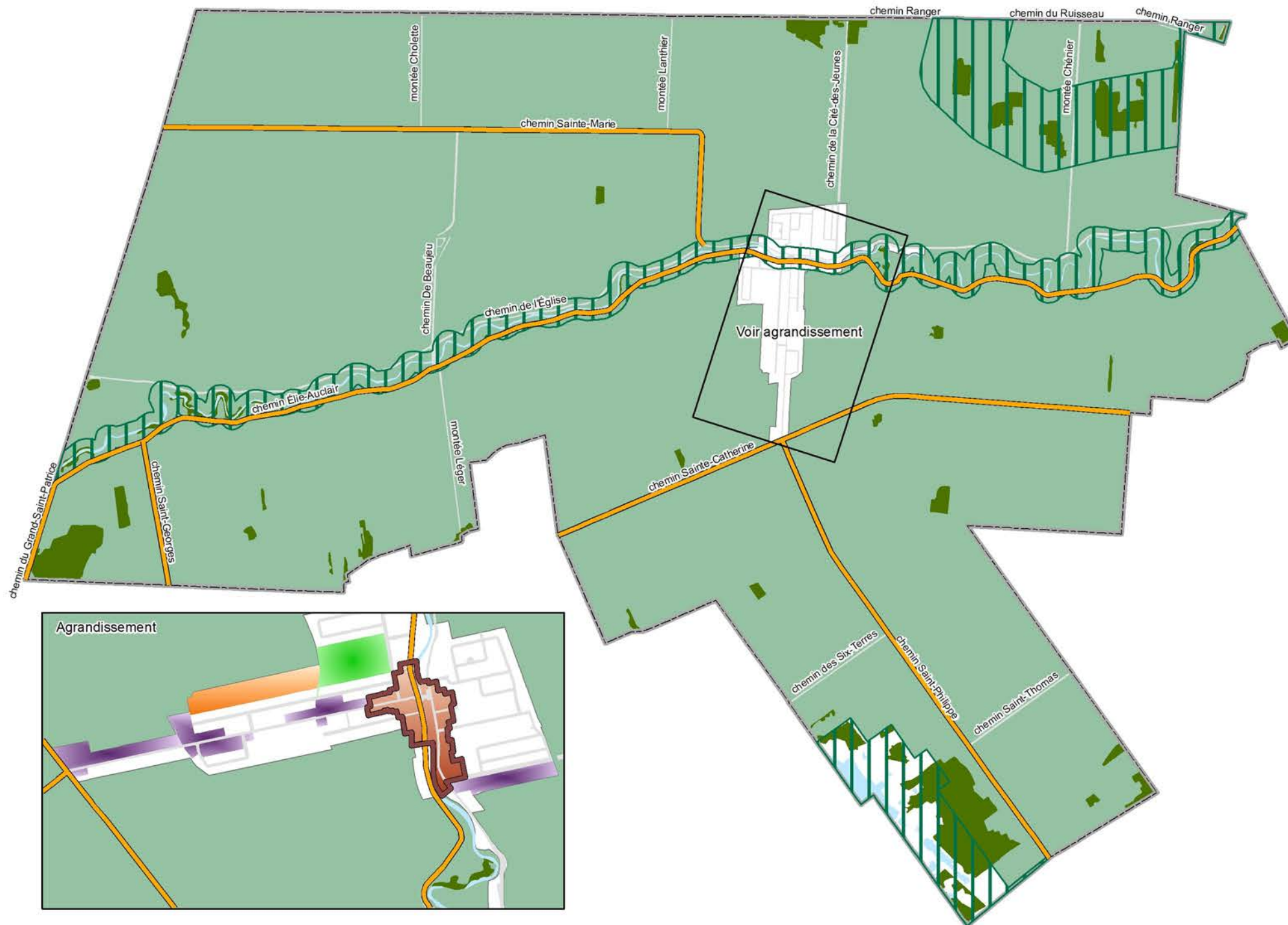
Les paysages ruraux et les chemins d'intérêt constituent des forces d'attraction à exploiter et à protéger.



Les infrastructures communautaires et récréatives de la municipalité doivent répondre aux besoins en matière de loisirs et de lieux récréatifs et festifs des citoyens et contribuer à un renforcement du sentiment d'appartenance tout en privilégiant les échanges intergénérationnels.



1:50 000



## CHAPITRE V. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION

### 5.1 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes affectations du sol font référence à l'attribution à une partie du territoire d'une utilisation, d'une fonction ou d'une vocation déterminée. Elles déterminent donc, par le fait même, les activités dominantes et les usages principaux prévus et autorisés. Quant aux activités et aux usages complémentaires, ils ne relèvent que du règlement de zonage.

Les grandes affectations du sol :

- indiquent de quelle manière la municipalité entend utiliser les parties de son territoire ;
- permettent de bien harmoniser et d'agencer les utilisations les unes avec les autres, et ce, de manière ordonnée ;
- prennent en considération les acquis de certains milieux déjà bâtis et les contraintes de développement et de conservation préconisées par la municipalité.
- répondent à la vision stratégique, aux orientations d'aménagement et de développement et au concept d'organisation spatiale

Source : MAMH

Les limites des aires d'affectation du territoire sont indiquées sur les plans des grandes affectations du sol (8-1 et 8-2) joints en annexe A et faisant partie intégrante du présent règlement. Ces limites coïncident avec une ligne de lot existante ou projetée, l'axe central d'une voie de circulation existante ou projetée, la limite d'un boisé, la rive d'un cours d'eau, la limite d'un périmètre d'urbanisation, les limites de la zone agricole protégée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q. c. P-41.1)* ou les limites de la municipalité. Onze (11) grandes affectations ont été attribuées sur le territoire de la municipalité :

A	Agricole
ADR	Agricole déstructurée résidentielle
AREC	Agricole récréative
C	Commerciale
I	Industrielle
MXT	Mixte
MXTV	Mixte – Noyau villageois
P	Publique
REC	Récréative
R	Résidentielle
RO	Résidentielle optimale

#### 5.1.1 Usages autorisés

La fiche de l'affectation désignée identifie, parmi les principaux groupes d'usages, les fonctions dominantes et complémentaires autorisées à l'intérieur de l'affectation. Le règlement de zonage doit respecter cette classification des usages ainsi que les usages autorisés. Il est important de noter que pour certains groupes d'usages des spécifications ont été apportées.

#### 5.1.2 Densité brute

La densité inscrite à la fiche correspond à une densité exprimée en nombre de logements maximal par hectare. Dans certains cas, un minimum est parfois indiqué. Cette densité sera précisée au règlement de zonage. Dans le cas d'affectation dont le développement est complété, la densité inscrite à la fiche peut correspondre à la réalité constatée ou souhaitée.

#### 5.1.3 Mention spéciale

Une mention spéciale peut être indiquée. Cette mention a pour objectif de préciser certains paramètres contenus dans la fiche de l'affectation qui méritent une attention particulière ou qui font l'objet d'une précision normative.

## 5.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR GRANDE AFFECTATION DU SOL

### 5.2.1 Affectation agricole (A)

<b>A- Description</b>
<p>Cette affectation correspond à la portion du territoire de la municipalité incluse dans la zone agricole protégée. Cette désignation sur le territoire permet d'assurer et de protéger le caractère agricole et les activités qui s'y déroulent. Ces activités se doivent d'être respectueuses des milieux naturels et des milieux habités localisés à proximité.</p> <p>L'objectif principal est d'assurer la pérennité de ces activités à long terme. Cette partie de la municipalité doit être conforme à la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (LPTAA). Elle regroupe les usages dont l'utilisation est reliée à l'agriculture. Elle comprend la culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale et de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage d'animaux et à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments.</p>
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les usages agricoles au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>;</li> <li>• Les usages non agricoles, sous réserve d'une autorisation ou d'un avis de la conformité en vertu de la LPTAA :             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Les usages résidentiels (habitation unifamiliale) suivants :                 <ol style="list-style-type: none"> <li>a. autorisés en vertu des articles 31, 40, 101 et 105 de la LPTAA;</li> <li>b. existant au 25 octobre 2004 et ayant fait l'objet d'une autorisation pour un usage autre que l'agriculture en vertu de la LPTAA;</li> <li>c. ayant fait l'objet d'une autorisation pour un usage autre que l'agriculture en vertu de la LPTAA au 25 octobre 2004 et qui n'a pas été exercé à cette date.</li> </ol> </li> <li>2) Les usages commerciaux suivants :                 <ol style="list-style-type: none"> <li>a. commerces d'agrotourisme de dégustation, de production, de transformation et de vente de produits pour la mise en valeur des produits et la région rattachés à une exploitation agricole, incluant une table champêtre et un gîte touristique;</li> <li>b. élevage et centre de dressage de chevaux;</li> <li>c. chenils.</li> </ol> </li> <li>3) Les usages publics suivants:                 <ol style="list-style-type: none"> <li>a. station de pompage;</li> <li>b. puits communautaire;</li> <li>c. usine de traitement des eaux usées.</li> </ol> </li> <li>4) Les usages récréatifs extensifs. Ils correspondent aux activités ne nécessitant généralement pas de bâtiments importants et qui s'intègrent au milieu naturel ou urbain dans lesquels ils s'inscrivent, tels les parcs et terrains de jeux, les sentiers (pédestre, ski de fond, raquette, cyclable, équestre et motorisé), belvédères et sites d'observation, kiosques et structures d'accueil des visiteurs;</li> <li>5) Les usages visant la conservation des milieux;</li> <li>6) Les usages non agricoles à l'intérieur d'un bâtiment non agricole et non requis pour l'agriculture existant au 25 octobre 2004.</li> </ol> </li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
<p>La densité d'occupation au sol maximale est fixée à 2 logements à l'hectare (densité nette). La densité ne s'applique pas dans le cas de résidences autorisées en vertu de l'article 40 de la LPTAA.</p>
<b>D- Mention spéciale</b>
Aucune

### 5.2.2 Affectation agricole déstructurée résidentielle (ADR)

<b>A- Description</b>
L'affectation « agricole déstructurée » vise à reconnaître l'îlot déstructuré situé au croisement des voies ferroviaires à la hauteur du chemin de Beaujeu en zone agricole décrétee et les usages qui y sont exercés.
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Les usages agricoles au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>;</li> <li>. Usage résidentiel unifamilial;</li> <li>. Services ferroviaires.</li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
La densité d'occupation au sol maximale est fixée à 4,7 logements à l'hectare (nette).
<b>D- Mention spéciale</b>

### 5.2.3 Affectation agricole récréative (AREC)

<b>A- Description</b>
L'affectation agricole récréative est attribuée au site de l'ancien terrain de golf présent le long du chemin Sainte-Catherine et vise à intégrer la possibilité d'y poursuivre des activités récréatives.
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Les usages agricoles au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>, sans bâtiments;</li> <li>. Usages récréatifs</li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
Non applicable
<b>D- Mention spéciale</b>

### 5.2.4 Affectation commerciale (C)

<b>A- Description</b>
L'affectation commerciale couvre le pôle économique Sainte-Catherine sud. Elle vise à y concentrer les activités commerciales incompatibles avec le noyau villageois causant certaines nuisances et nécessitant des espaces importants.
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Les commerces reliés à la vente et à la réparation de véhicules;</li> <li>. Les commerces de gros et nécessitant l'utilisation d'espaces importants</li> <li>. Les commerces générateurs de nuisances</li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
Non applicable
<b>D- Mention spéciale</b>

### 5.2.5 Affectation industrielle (I)

<b>A- Description</b>
L'affectation industrielle couvre la portion nord du pôle économique de la route 340. Elle vise à y concentrer les activités industrielles légères et commerciales incompatibles avec le noyau villageois causant certaines nuisances et nécessitant des espaces importants.
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les commerces reliés à la vente et à la réparation de véhicules;</li> <li>• Les commerces de gros et nécessitant l'utilisation d'espaces importants</li> <li>• Les commerces générateurs de nuisances</li> <li>• Les activités industrielles légères</li> </ul>
<b>C- Densité brute</b>
Non applicable
<b>D- Mention spéciale</b>

### 5.2.6 Affectation mixte (MXT)

<b>A- Description</b>
L'affectation « mixte » est octroyée aux propriétés localisées dans les deux secteurs du pôle économique Sainte-Catherine Centre. soit 1 secteur collé sur le noyau villageois et un autre adjacent au pôle Sainte-Catherine Sud, et du côté Est du chemin de la Cité-des-Jeunes, au croisement avec le chemin de l'Église, soit la partie sud du pôle économique de la route 340. Elle vise à maintenir et consolider les fonctions commerciales et les services liés principalement aux besoins répondant la population locale et offrant une plus grande superficie de plancher, et ce, en mixité avec la fonction résidentielle.
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation ;</li> <li>• Services professionnels (inclus les services intégrés au domicile)</li> <li>• Commerces de proximité;</li> <li>• Certains commerces plus lourds pour le secteur adjacent au pôle Sainte-Catherine Sud;</li> <li>• Usage mixte : commerce principal avec intégration de logement(s).</li> <li>• Équipements et services publics;</li> <li>• Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.</li> </ul>
<b>C- Densité minimale brute</b>
16 logements à l'hectare
<b>D- Mention spéciale</b>

### 5.2.7 Affectation mixte – Noyau villageois (MXTV)

<b>A- Description</b>
<p>L'affectation « mixte-noyau villageois » correspond à la partie centrale du périmètre urbain désignée comme pôle économique du noyau villageois. Elle vise à permettre les activités favorisant la redynamisation de ce secteur névralgique et historique de la municipalité. Cette aire est considérée comme la concentration première des services à la population comme des bureaux administratifs, des services financiers, personnels et professionnels. De plus, ces activités ont un effet d'entraînement sur l'achalandage du secteur ainsi que sur les activités commerciales qui peuvent s'y retrouver comme des commerces d'alimentation et de vente au détail spécialisés et des activités de restauration.</p> <p>L'intégration d'usages récréatifs et culturels y est également souhaitable compte tenu des enjeux de revitalisation et de redynamisation du cœur villageois.</p>
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Habitation ;</li> <li>. Services professionnels (inclus les services intégrés au domicile)</li> <li>. Commerces de proximité;</li> <li>. Hébergement et restauration ;</li> <li>. Activités culturelles et de divertissement</li> <li>. Usage mixte : commerce principal avec intégration de logement(s).</li> <li>. Équipements publics municipaux et gouvernementaux.</li> </ul>
<b>C- Densité minimale brute</b>
<b>D- Mention spéciale</b>

### 5.2.8 Affectation publique (P)

<b>A- Description</b>
<p>L'affectation « Publique » est appliquée essentiellement aux fonctions institutionnelles présentes sur le territoire.</p>
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Équipements institutionnels, récréatifs, culturels et communautaires.</li> <li>. Institutions publiques et scolaires</li> <li>. Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.</li> </ul>
<b>C- Densité minimale brute</b>
Non applicable
<b>D- Mention spéciale</b>

### 5.2.9 Affectation récréative (REC)

<b>A- Description</b>
<p>L'affectation « récréative » est appliquée à la zone blanche localisée au sud de la municipalité, à l'ouest du chemin Saint-Philippe.</p> <p>Elle vise à reconnaître les espaces destinés aux activités récréatives situés à l'extérieur périmètre d'urbanisation et de la zone agricole.</p>
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Les usages récréatifs.</li> </ul>
<b>C- Densité minimale brute</b>
Non applicable
<b>D- Mention spéciale</b>

**5.2.10 Affectation résidentielle (R)**

<b>A- Description</b>
L'affectation « Résidentielle » désigne les secteurs du périmètre urbain où prédomine la fonction résidentielle.
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Habitation</li> <li>. Activités commerciales intégrées à l'habitation en usage complémentaire ;</li> <li>. Équipements publics, institutionnels et communautaires ;</li> <li>. Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.</li> </ul>
<b>C- Densité minimale brute</b>
<b>D- Mention spéciale</b>

**5.2.11 Affectation résidentielle optimale (RO)**

<b>A- Description</b>
L'affectation « Résidentielle optimale » désigne le principal espace à développer de la municipalité. La fonction résidentielle sera évidemment dominante, mais devra respecter les attentes locales en matière de densité, soit une densité minimale moyenne de 16 logements à l'hectare. Elle offrira par ailleurs un plus large éventail de typologie de logements.
<b>B- Usages autorisés</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Habitation</li> <li>. Équipements publics, institutionnels et communautaires ;</li> <li>. Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.</li> </ul>
<b>C- Densité minimale brute</b>
16 logements à l'hectare
<b>D- Mention spéciale</b>

## **CHAPITRE VI. DISPOSITION FINALE**

### **SECTION 1 DISPOSITION FINALE**

#### **6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi

---

Jean-Pierre Ménard, maire

---

Éric Lachapelle, directeur général et greffier-trésorier

**ANNEXE A**

**PLANS GRAND FORMAT**

**PLAN 8 - Grandes affectations du sol**

**Feuille 1 : Général**

**Feuille 2 : Périmètre urbain**






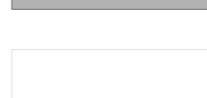
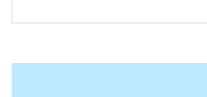
SAINT-POLYCARPE

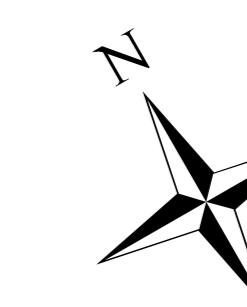
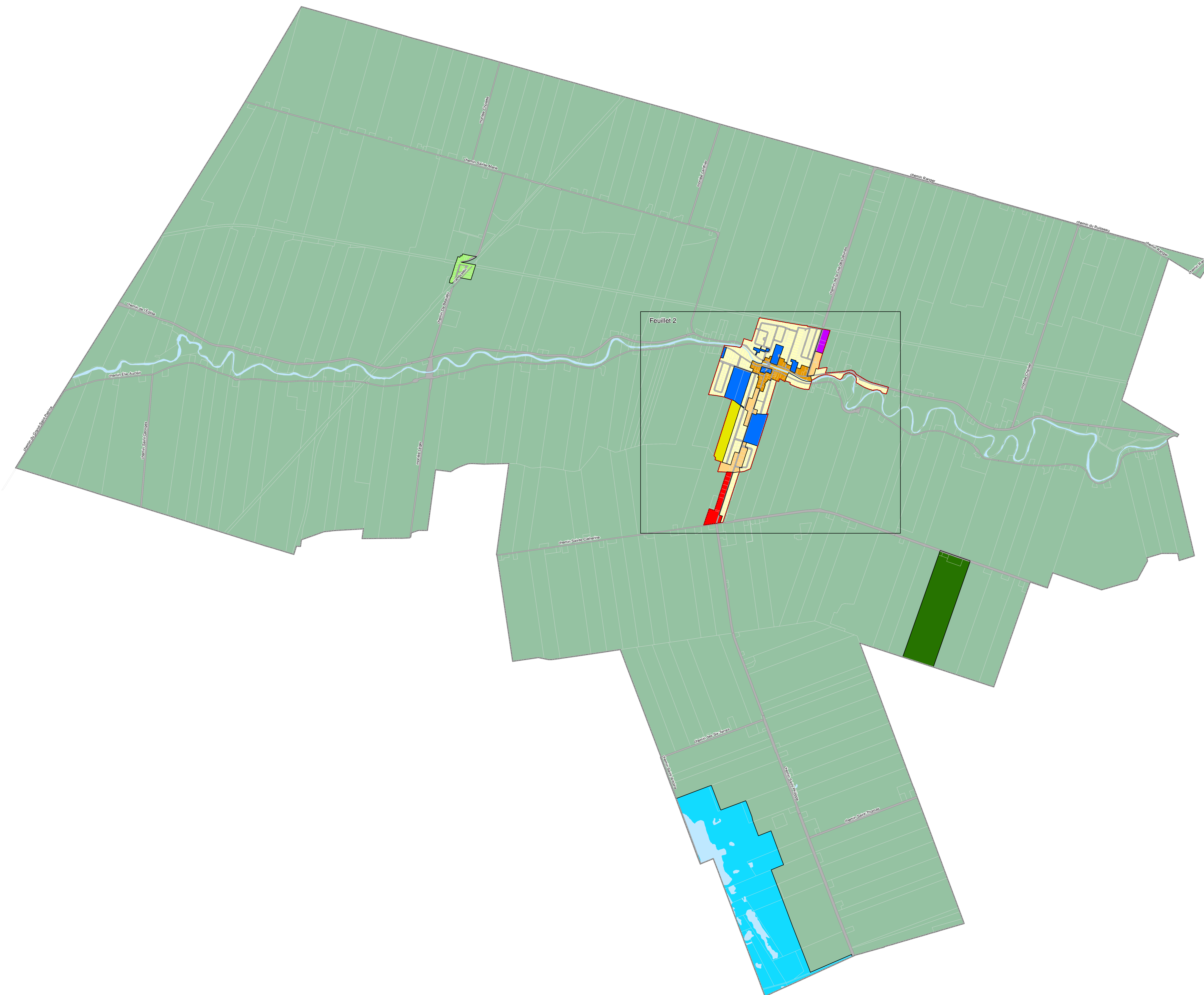
## RÈGLEMENT 2017-2025 PLAN D'URBANISME

### PLAN 8 - Feuille 1 Les grandes affectations du sol

#### Affectations du sol

-  Agricole
-  Agricole - îlot déstructuré
-  Affectation agricole récréative
-  Commerciale
-  Industrielle
-  Mixte
-  Mixte - Noyau villageois
-  Publique
-  Récréative
-  Résidentielle
-  Résidentielle optimale

-  Limite municipale
-  Périmètre urbain
-  Réseau routier
-  Unité d'évaluation
-  Hydrographie



1:15 000

Réalisé par:



Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal

Date: Février 2026



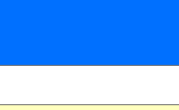




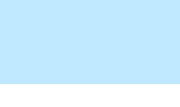


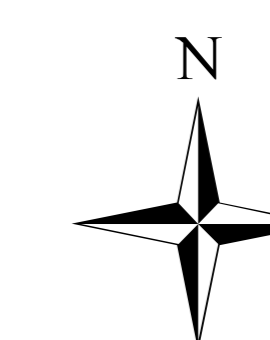
SAINT-POLYCARPE

## RÈGLEMENT 2017-2025 PLAN D'URBANISME

### PLAN 8 - Feuillet 2 Les grandes affectations du sol

#### Affectations du sol

-  Agricole
  -  Commerciale
  -  Industrielle
  -  Mixte
  -  Mixte - Noyau villageois
  -  Publique
  -  Résidentielle
  -  Résidentielle optimale
- 
-  Périmètre urbain
  -  Limite municipale
  -  Réseau routier
  -  Unité d'évaluation
  -  Hydrographie



1:3 000

Réalisé par:



Philippe Meunier et Associée  
Urbanisme et soutien municipal

Date: Février 2026

0 50 100 200 300 400 Mètres