



La
boîte
d'urbanisme

Synthèse des activités de consultation

RAPPORT FINAL

PPU secteur du chemin Lagarde
Municipalité de Saint-Paul

Janvier 2026

Table des matières

INTRODUCTION	1
PRIORISATION DES FORCES ET DES DÉFIS	4
VISION POUR LE SECTEUR DU PPU	8
QUESTIONS PAR SOUS-SECTEUR	11
CONCLUSION	15



Introduction

_ Mandat

La Municipalité de Saint-Paul a mandaté la firme La Boîte d'urbanisme pour la réalisation d'un Plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur du chemin Lagarde. Le secteur visé comprend la rue du Curé-Dupont et le chemin Lagarde, ainsi qu'une partie des boulevards Brassard et de L'Industrie. Il se compose du noyau villageois et d'un vaste secteur pouvant accueillir un nouveau développement.

Une démarche de consultation auprès des élus, des employés municipaux et de la population a été mise en marche en amont de la rédaction du PPU. Chaque activité a permis de bonifier la réflexion globale et de faire ressortir les éléments à prioriser et ceux plus sensibles ou ne faisant pas consensus.

_ Activités de consultation

Les deux grands objectifs poursuivis par la démarche de consultation étaient :

- de recueillir les objectifs, les idées et les connaissances des participants (*Mon Saint-Paul, je le connais*);
- de rêver au futur du secteur (*Mon Saint-Paul, je le rêve*).

En décembre 2025, trois activités de consultation ont été menées :

1. Atelier avec les élus

Le 1^{er} décembre, les élus de la municipalité ont participé à un atelier virtuel d'une heure.

2. Atelier avec les employés municipaux

Le 3 décembre, les employés municipaux ont participé à deux ateliers virtuels d'une heure. Afin de favoriser les échanges et de permettre au plus grand nombre d'employés de participer en fonction de leur horaire de travail, les participants ont été répartis en deux groupes, totalisant environ 30 personnes. Les contenus soumis à la discussion pour chaque groupe étaient identiques.

3. Atelier citoyen

Un atelier citoyen s'est déroulé le 9 décembre, de 18h00 à 20h30, au centre communautaire Jeannette-Laviolette de Saint-Paul. Dans une formule libre, les citoyens étaient invités à prendre part à un, deux ou aux trois exercices proposés, au moment qui leur convenait dans la durée totale de l'événement. Cette activité a permis de rejoindre plus d'une cinquantaine de citoyens.

_ Méthodologie

En fonction de la formule, du temps alloué et du profil des participants, chaque activité a regroupé une combinaison d'exercices de participation :

Mon Saint-Paul, je le connais

1. Priorisation des forces et des défis (citoyens)

Les participants doivent identifier les deux forces et les deux défis les plus importants pour chaque thématique, qui devront être pris en compte dans l'élaboration du PPU.

Mon Saint-Paul, je le rêve

2. Vision générale (élus, employés municipaux et citoyens)

Les participants doivent exprimer, en un mot ou une courte expression, ce qu'ils souhaitent pour l'évolution du secteur du PPU d'ici 15 ans.

3. Questions générales et spécifiques par sous-secteur (élus, employés municipaux et citoyens)

À l'aide de cartes, les participants doivent répondre à des questions plus générales, par exemple sur la mobilité active ou sur les types de projets résidentiels et d'espaces publics souhaités, ainsi qu'à des questions spécifiques sur certains sites présents dans chaque sous-secteur, par exemple concernant les aménagements à prioriser autour de l'église ou du centre communautaire, ainsi que tout autre commentaire ou information qu'ils jugent pertinent.

Les exercices étaient précédés d'une présentation du contexte du mandat, de son échéancier, de ce qu'est un PPU et d'une présentation du secteur, ainsi que de notions sur la densification (ses avantages et les différentes formes possibles).



Priorisation des forces et des défis

_ Résilience aux changements climatiques

Cette section aborde les enjeux liés à la résilience face aux changements climatiques dans la municipalité de Saint-Paul. Selon les commentaires recueillis auprès des participants, la présence des ruisseaux Saint-Pierre et Renaud ainsi que la proximité des nouveaux développements et des services sont perçues comme des atouts. Toutefois, ces cours d'eau suscitent également plusieurs préoccupations, notamment en ce qui concerne la qualité de l'eau, les inondations, les milieux humides et les plantes envahissantes. La cohabitation entre le milieu agricole et la zone urbaine a également été identifiée comme un enjeu majeur.

Forces

Ruisseaux Saint-Pierre et Renaud Beauté du milieu naturel et accès à la nature	23
Proximité des secteurs bâtis et des services Possibilités de connexion avec les quartiers plus récents et les services	20
Arbres matures Bienfaits environnementaux et paysagers ainsi que sur la santé de la population	13
Beaucoup d'espace disponible Permet l'optimisation du périmètre d'urbanisation par l'ajout de logements et sa densification	13
Terrains appartenant à la Municipalité Peuvent combler des services ou des besoins spécifiques en habitation	2

Défis

Ruisseaux Saint-Pierre et Renaud Qualité de l'eau, risques liés aux inondations, milieux humides, plantes envahissantes	25
Milieux agricole et urbain Cohabitation, enclavement des terres agricoles complique leur accès	16
Conditions du sol Niveau élevé du roc, sol argileux et nappe phréatique élevée rendent la construction plus difficile	12
Intégration Projets plus denses dans un contexte moins dense de maisons unifamiliales sur de grands terrains	9
Aménagement de stationnements Augmente les surfaces imperméables, donc la quantité d'eau à traiter dans le système municipal	6
Topographie Complicite la gestion des eaux usées par les systèmes requis pour le transport de l'eau	2

_ Convivialité et qualité de vie

Cette section traite des enjeux liés à la convivialité et à la qualité de vie. D'après les commentaires recueillis, Saint-Paul se distingue principalement par la valeur patrimoniale de plusieurs immeubles situés dans le noyau villageois, ainsi que par la proximité du sentier de l'Île Vessot. Toutefois, les participants ont souligné le manque de commerces de proximité comme un défi majeur, de même que la difficulté d'intégrer les nouveaux développements au cadre bâti existant.

Forces

Noyau villageois ancien Intérêt patrimonial de plusieurs immeubles, dont l'église et son aire de protection qui favorise la qualité des interventions, potentiel d'attraction	21
Proximité du sentier de l'Île Vessot Potentiel de connexion avec le chemin Lagarde	18
Église et presbytère Espaces disponibles à l'intérieur pour accueillir d'autres usages à moyen ou long terme	15
Proximité avec les producteurs agricoles Facilite l'approvisionnement local	12
Terrain de l'école Partage du parc-école avec la population, proximité du ruisseau	4
Place de l'Église Beauté du lieu, localisation centrale	4
Ancienne mairie Nouvelle vocation à déterminer après le départ des classes temporaires	2
Centre communautaire et mairie Proximité des installations	1

Défis

Offre commerciale Manque de services de proximité (restaurants, boulangerie, pub, etc.)	22
Intégration au paysage urbain Intégration des nouvelles constructions (architecture, implantation et gabarit) au cadre bâti existant du noyau villageois ancien	19
Logements abordables et pour les personnes âgées Offre insuffisante	15
Parcs Offre insuffisante à proximité du site à développer	7
Services pour les familles Manque d'installations pour les adolescents, de garderies, de services de garde	6
Église et presbytère Coûts d'entretien élevés	1
Accessibilité universelle À aménager pour certains bâtiments publics	0

_ Connectivité et sécurité

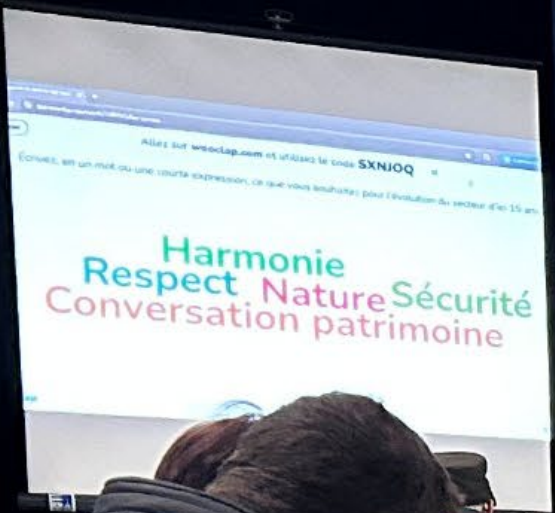
Cette section aborde les enjeux liés à la connectivité et à la sécurité. Selon les commentaires recueillis lors de la consultation, l'un des principaux atouts de la municipalité est le secteur du ruisseau Saint-Pierre, ainsi que le potentiel pour la Municipalité de récupérer des portions de terrain en bordure de la route 343. Toutefois, les participants ont exprimé des préoccupations concernant la sécurité des piétons aux intersections principales (Lagarde/Vieux-Moulin et Lagarde/Curé-Dupont).

Forces

Secteur du ruisseau Saint-Pierre Possibilité de créer des accès ou une passerelle avec piste cyclable et sentier à long terme	34
Sections de terrains cédées à la Municipalité en bordure de la route 343 Possibilité d'aménager une piste cyclable à long terme	24
Mobilité active Connectivité possible dans l'ensemble du périmètre urbain	9
Proximité de deux axes routiers importants Accès vers Montréal facilité	1

Défis

Intersections Aménagements à revoir pour la sécurité de tous les usagers (Lagarde/Vieux-Moulin et Lagarde/Curé-Dupont)	29
Trottoirs Absents sur le chemin Lagarde	18
Route 343 Bruit, sécurité des usagers, volume de circulation, fluidité, réparations nécessaires, camionnage, emprise, juridiction du MTQ qui limite le type d'aménagements en faveur de la mobilité active	14
Transport en commun Presque absent	6
Accès à l'École La Passerelle Connectivité déficiente des deux pavillons (Vert-Demain et Notre-Dame-du-Sacré-Coeur) avec les milieux résidentiels	1

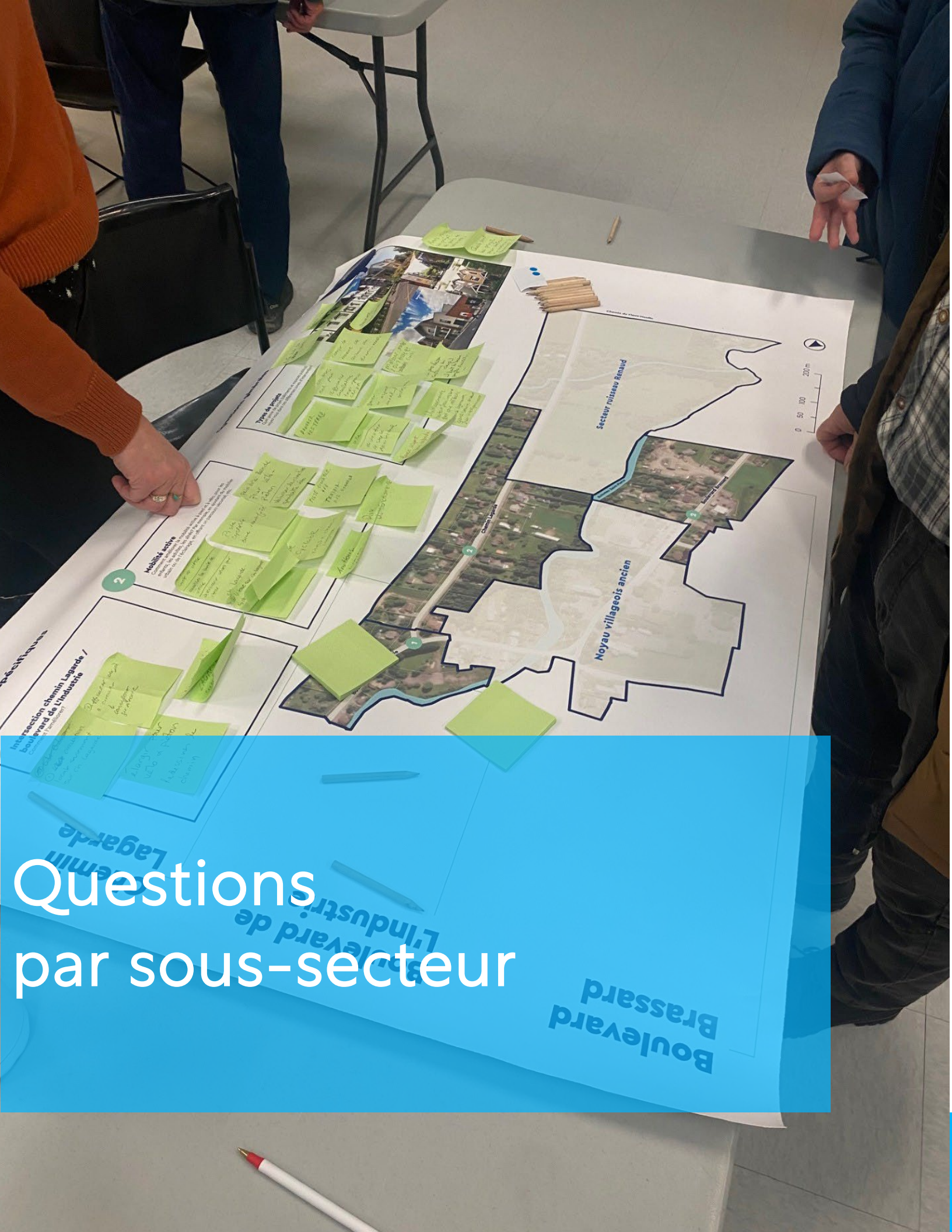


Vision
pour le secteur du PPU



_Faits saillants

- Le champ lexical lié aux espaces verts (nature, parcs, biodiversité, végétation) demeure l'un des plus marquants, confirmant l'importance accordée à la présence de la nature dans l'aménagement.
- L'intégration d'aménagements dédiées à la mobilité active (pistes cyclables, trottoirs, passerelle, sentier) est perçue comme essentielle par l'ensemble des groupes consultés.
- L'identité villageoise et la conservation du patrimoine bâti sont des priorités communes, tout comme le souci d'harmoniser les nouveaux développements avec le cadre existant.
- La gestion de l'eau (captation, rétention, infrastructures) ressort dans tous les groupes, soulignant la sensibilité à cet enjeu environnemental.
- La densification et le besoin en logements, notamment abordables, sont des préoccupations exprimées davantage par certains citoyens, qui ont pu inscrire la même réponse à plusieurs reprises afin qu'elle se démarque dans le nuage de mots.
- La sécurité et la cohabitation des modes de transport (piétons, cyclistes, automobilistes) apparaissent également comme une priorité chez les citoyens, davantage que chez les autres groupes.



Questions par sous-secteur

spécifiques

Intersection chemin Lagarde /
Boulevard de l'Industrie

2

Mobilier actif

Compte tenu de la situation géographique, il est recommandé de prévoir un mobilier actif (poubelles, bancs, etc.) pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'usage des espaces publics.

1

Mobilier actif

Compte tenu de la situation géographique, il est recommandé de prévoir un mobilier actif (poubelles, bancs, etc.) pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'usage des espaces publics.

Mobilier actif

Compte tenu de la situation géographique, il est recommandé de prévoir un mobilier actif (poubelles, bancs, etc.) pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'usage des espaces publics.

Mobilier actif

Compte tenu de la situation géographique, il est recommandé de prévoir un mobilier actif (poubelles, bancs, etc.) pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'usage des espaces publics.

Mobilier actif

Compte tenu de la situation géographique, il est recommandé de prévoir un mobilier actif (poubelles, bancs, etc.) pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'usage des espaces publics.

Mobilier actif

Compte tenu de la situation géographique, il est recommandé de prévoir un mobilier actif (poubelles, bancs, etc.) pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'usage des espaces publics.

Mobilier actif

Compte tenu de la situation géographique, il est recommandé de prévoir un mobilier actif (poubelles, bancs, etc.) pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'usage des espaces publics.

Mobilier actif

Compte tenu de la situation géographique, il est recommandé de prévoir un mobilier actif (poubelles, bancs, etc.) pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'usage des espaces publics.

Mobilier actif

Compte tenu de la situation géographique, il est recommandé de prévoir un mobilier actif (poubelles, bancs, etc.) pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'usage des espaces publics.

Mobilier actif

Compte tenu de la situation géographique, il est recommandé de prévoir un mobilier actif (poubelles, bancs, etc.) pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'usage des espaces publics.

Mobilier actif

Compte tenu de la situation géographique, il est recommandé de prévoir un mobilier actif (poubelles, bancs, etc.) pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'usage des espaces publics.

Mobilier actif

Compte tenu de la situation géographique, il est recommandé de prévoir un mobilier actif (poubelles, bancs, etc.) pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'usage des espaces publics.

Mobilier actif

Compte tenu de la situation géographique, il est recommandé de prévoir un mobilier actif (poubelles, bancs, etc.) pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'usage des espaces publics.

Secteur ruisseau Renaud

Noyau villageois ancien

Boulevard
de l'Industrie

0 50 100 200m



_5 sous-secteurs

Afin de faciliter la présentation de l'ensemble des questions relatives au secteur du PPU sur des cartes à une échelle convenable, le territoire a été subdivisé en cinq sous-secteurs relativement homogènes :

Présentation du secteur

Plan particulier d'urbanisme
**SECTEUR DU
CHEMIN LAGARDE**



1. Boulevard de L'Industrie
2. Chemin Lagarde
3. Secteur ruisseau Renaud
4. Noyau villageois ancien
5. Boulevard Brassard

Les questions relatives à ces cinq sous-secteurs ont été regroupées sur trois cartes pour les consultations.

_Faits saillants

Noyau villageois :

- Valoriser le terrain de l'église (marché public et de Noël, projections et activités extérieures, aménagements paysagers, intégration dans un parcours historique interactif, espace de rassemblement) et son intérieur (programmation de spectacles)
- Conserver un usage public dans le presbytère
- Repenser l'intersection boul. Brassard et rue du Curé-Dupont afin d'améliorer la sécurité des piétons et des cyclistes; étudier la possibilité de revoir la limite de vitesse et l'emplacement des panneaux d'arrêt, ou celle d'agrandir la place de l'Église en éliminant la bretelle
- Place de l'Église : améliorer l'accessibilité et les panneaux d'interprétation présents et réfléchir à une offre d'activités à petite échelle, en lien avec le caractère du lieu (expositions artistiques, artisans, spectacles); présence de végétation intéressante à conserver et à bonifier, potentiel d'ajouter du mobilier urbain
- Ancienne mairie : préserver un usage public (restaurant, café, garderie), communautaire (maison des jeunes, regroupement d'organismes) ou culturel (lieu d'exposition) après le départ des classes
- Centre communautaire : améliorer les aménagements extérieurs pouvant être utilisés par exemple par les camps de jour et augmenter les plantations sur le terrain et le verdissement du stationnement avec des îlots plantés; rafraîchir ou rénover l'intérieur du bâtiment et y offrir des activités culturelles (spectacles, soirées de danse)
- Maintenir le caractère historique du noyau, notamment en encourageant la restauration des immeubles patrimoniaux et en ajoutant de la signalisation, des panneaux d'interprétation et de l'éclairage distinctif et en assurant une uniformité de l'affichage
- Ajouter du mobilier urbain et des zones ombragées le long des parcours piétons et une piste cyclable, avec l'aménagement potentiel d'une passerelle pour connecter les deux rives du ruisseau dans l'éventualité d'une relocalisation de l'école

Secteur du Ruisseau Renaud :

- Protéger les bandes riveraines des ruisseaux Saint-Pierre et Renaud et contrôler les plantes envahissantes
- Aménager un sentier piétonnier et cyclable en bordure du ruisseau Saint-Pierre, avec du mobilier urbain, de l'éclairage, des nichoirs et des panneaux d'interprétation sur la nature
- Aménager le chemin Lagarde afin de le rendre plus sécuritaire et convivial pour les piétons et cyclistes, avec des trottoirs, du mobilier urbain et de l'éclairage dédiés à ces usagers, tout en assurant le respect d'une vitesse raisonnable par les automobilistes (panneaux indicateurs clignotants, surveillance routière accrue) et en étudiant la possibilité de restreindre la circulation automobile (circulation locale seulement)
- Créer une bande cyclable sur le chemin du Vieux-Moulin, préférablement en site propre pour une sécurité accrue, et étudier les possibilités de réaménager l'intersection des chemins Lagarde et du Vieux-Moulin (par exemple avec l'ajout de voies de virage et/ou de décélération sur le chemin du Vieux-Moulin)
- Opter pour une densité plus élevée à proximité du ruisseau et réduite aux abords du chemin Lagarde afin de minimiser l'impact des nouvelles constructions dans le paysage
- Favoriser une architecture et des aménagements adaptés aux changements climatiques (géothermie, toits verts, récupération des eaux, nombreux espaces verts et perméables) et une offre résidentielle diversifiée (RPA, logements sociaux) et des typologies variées (grandes maisons, maisons de ville, jumelés, multilogements)
- Étudier la possibilité de réduire la présence des automobiles au cœur des développements en maximisant les sentiers piétons et les rues partagées ou en aménageant des stationnements publics aux abords des développements
- Créer un milieu de vie dans un cadre naturel, en tenant compte de la proximité du milieu agricole (odeurs, circulation)

Secteurs chemin Lagarde, boulevard de L'Industrie et boulevard Brassard :

- Le terrain de Cité Paysagement bénéficie d'une localisation stratégique et d'un accès au ruisseau; il présente un potentiel intéressant de développement ainsi qu'un alignement d'arbres matures à préserver
- Les aménagements favorables aux piétons et aux cyclistes sont à améliorer dans ces secteurs (traverses piétonnes, éclairage, trottoirs, etc.)
- Dans les typologies souhaitées, favoriser les maisons de ville et assurer l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions, tant au cadre bâti qu'au contexte naturel, ainsi qu'une architecture de qualité et durable
- Intégrer une variété d'espaces verts, de parcs et de jardins



Conclusion

_Éléments à prioriser

- La préservation et la mise en valeur des milieux naturels, tels les ruisseaux Saint-Pierre et Renaud;
- La gestion de l'eau (captation, rétention, infrastructures);
- L'intérêt patrimonial du noyau villageois, pour son histoire à faire connaître (panneaux et activités d'interprétation), son identité à valoriser (signalisation, éclairage distinctif, affichage uniforme, activités rassembleuses telles qu'un marché public) et son architecture à préserver (église, presbytère, maisons anciennes, etc.);
- L'harmonisation des nouveaux développements et de l'architecture avec le cadre naturel et construit existant;
- L'amélioration de la convivialité et de la sécurité des aménagements dédiés à la mobilité active : passerelle au-dessus du ruisseau Saint-Pierre, pistes cyclables, traverses piétonnes, connectivité avec le reste de la municipalité et avec le sentier de l'île Vessot;
- Le potentiel de l'ancienne mairie et du presbytère pour accueillir des usages publics, communautaires ou culturels et l'augmentation du verdissement aux abords du centre communautaire;
- L'ajout de quelques commerces (petit commerce d'alimentation, restaurant, etc.) dans le secteur du PPU ou à proximité de celui-ci.

_Éléments sensibles ou ne faisant pas consensus

- Les citoyens ne semblent pas personnellement touchés par le manque de logements, ils sont donc moins convaincus de la pertinence de la densification que les élus et l'administration, qui désirent accueillir de nouveaux ménages, ainsi que les entrepreneurs de la région, qui veulent participer aux projets de construction à venir;
- Le réseau routier semble déjà surchargé aux heures de pointe et l'arrivée de nouveaux automobilistes sur le réseau inquiète plusieurs résidents;
- Plusieurs ont mentionné ne pas souhaiter l'implantation d'immeubles en hauteur et préconisent un maximum de 2 étages pour les nouvelles constructions;
- Le calme et la tranquillité du milieu sont à préserver, car plusieurs citoyens ont justement choisi de s'établir à Saint-Paul pour ces qualités;
- La proximité du milieu agricole représente un enjeu de cohabitation avec l'ajout de nouvelles constructions en raison de la circulation et des odeurs. Une porcherie est déjà implantée sur le chemin Rivest et se retrouve à proximité de l'une des zones à développer sur le chemin Lagarde.



La
boite
d'urbanisme