

MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES



**MUNICIPALITÉ DE
SAINTE-JUSTINE-DE-NEWTON**

**RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
N° 313**

**CODIFICATION ADMINISTRATIVE
À JOUR AU 15 OCTOBRE 2019**

Ce document n'a pas de valeur officielle

Dossier : F713

Date : Le 6 octobre 2010

MISE À JOUR

Règlements d'amendement au Règlement de lotissement numéro 313

Année	Numéro du règlement	Entrée en vigueur
2014	313-1	19 juin 2014

MISE À JOUR LE : _____

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE VAUDREUIL-SOULANGES

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO 313

- ATTENDU QUE** le *Schéma d'aménagement révisé (SAR)* de la MRC de Vaudreuil-Soulanges est entré en vigueur le 25 octobre 2004;
- ATTENDU QUE** la Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton devait, conformément aux dispositions de l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, revoir dans un délai de 2 ans suite à l'entrée en vigueur du SAR, le contenu de son plan d'urbanisme et de ses règlements d'urbanisme en vue d'assurer leur conformité au SAR;
- ATTENDU QUE** la Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton a obtenu, de la Ministre des Affaires municipales et des régions (MAMR), une prolongation du délai pour adopter le présent règlement de lotissement;
- ATTENDU QUE** le *Règlement de lotissement numéro 214* de la Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton est en vigueur depuis le 25 juin 1991;
- ATTENDU QUE** la Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton désire profiter de l'occasion pour ajuster son règlement de lotissement afin de tenir compte des nouveaux enjeux d'aménagement de son territoire;
- ATTENDU QU'** en vertu de l'article 110.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton doit, dans les 90 jours qui suivent l'entrée en vigueur du règlement de modification du plan d'urbanisme, adopter tout règlement de concordance au plan d'urbanisme;
- ATTENDU QUE** le projet de règlement de lotissement a été adopté à la séance du 13 juillet 2010;
- ATTENDU QUE** dans son analyse de conformité du projet de règlement au SAR, la MRC de Vaudreuil-Soulanges a suggéré certaines modifications de concordance, relativement, principalement aux usages autorisés dans certaines affectations du sol et dans certaines zones;
- ATTENDU QUE** dans le seul but de ne pas créer de confusion sur le contenu et les appellations de certaines aires d'affectations et de certaines zones, la Municipalité a adopté, le 14 septembre 2010, un 2^e projet de règlement tenant compte des modifications suggérées par la MRC;
- ATTENDU QUE** une assemblée publique de consultation sur ce 2^e projet de règlement a été tenue le 5 octobre 2010;

ATTENDU QUE un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné le 6 octobre 2010;

ATTENDU QU' en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les articles 116 et 119 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil de la Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton peut adopter le présent règlement;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Daniel Carrière et résolu à l'unanimité des conseillers :

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL COMME SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1.1 Remplacement et abrogation de règlements	1
1.1.2 Territoire assujéti	1
1.1.3 Invalidité partielle de la réglementation	1
1.1.4 Lois et règlements	1
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	1
1.2.1 Définition	1
1.2.2 Interprétation	2
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES	3
2.1 RUE PROHIBÉE	3
2.2 NATURE DU SOL	3
2.3 TOPOGRAPHIE	3
2.4 BOISES ET UTILITES PUBLIQUES	3
2.5 EMPRISE DE RUE	3
2.6 ANGLE ET AXE D'INTERSECTIONS	4
2.7 COURBE DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS	4
2.8 ALIGNEMENT CONTINU DANS UNE ZONE INDUSTRIELLE	4
2.9 CUL-DE-SAC	5
2.10 TÊTE-DE-PIPE	5
2.11 ÉTAGEMENT DES RUES.....	6
2.12 NOMBRE D'INTERSECTIONS SUR LES ROUTES 325 ET 340	6
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET ÎLOTS.....	7
3.1 ORIENTATION DES TERRAINS	7
3.2 DIMENSION DES ÎLOTS	7
3.2.1 Largeur des îlots.....	7
3.2.2 Orientation des îlots	7
3.3 SUPERFICIE, FRONTAGE, PROFONDEUR DES TERRAINS ET DISTANCE ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC	7
3.4 FRONTAGE DES TERRAINS ADJACENTS AUX ROUTES 325 ET 340	8
3.5 OPERATION CADASTRALE DANS LES AIRES SUJETTES A DES MOUVEMENTS DE TERRAIN	8
3.6 MORCELLEMENT DES LOTS DES ZONES R-F 20 ET R-F 25.....	8
<i>(313-1, art. 4)</i>	
CHAPITRE IV : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE.....	9
4.1 CESSIION DES RUES	9
4.2 CESSIION DE TERRAINS POUR FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS	9
4.2.1 Cession de terrains ou paiement d'une somme.....	9
4.2.2 Conditions	10
4.3 TAXES MUNICIPALES.....	11

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
4.4 ZONE TAMPON	11
CHAPITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉLIVRANCE DES PERMIS DE LOTISSEMENT 12	
5.1 CONDITIONS DE DELIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	12
5.2 DISPOSITIONS D'EXCEPTION	12
CHAPITRE VI : INFRACTIONS ET PEINES	15
6.1 INFRACTIONS ET PEINES	15
CHAPITRE VII : ENTRÉE EN VIGUEUR	16
7.1 ENTREE EN VIGUEUR	16

LISTE DES CROQUIS

	PAGE
Croquis 1 : Intersections	4
Croquis 2 : Cul-de-sac et tête-de-pipe	5
Croquis 3 : Terrain situé à l'intérieur ou à l'extérieur d'une courbe	8

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Remplacement et abrogation de règlements

Le présent *Règlement de lotissement numéro 313* remplace le *Règlement de lotissement numéro 214*.

Est abrogée, toute autre disposition d'un autre règlement qui est incompatible avec le présent règlement.

Telle abrogation n'affecte pas cependant les procédures pénales intentées, sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se poursuivent sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Telle abrogation n'affecte pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés.

1.1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton.

1.1.3 Invalidité partielle de la réglementation

Le conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.1.4 Lois et règlements

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne de l'application des lois et des règlements du Canada et du Québec.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Définition

L'article 1.2.1 « *Définitions* » du *Règlement de zonage numéro 314* fait partie intégrante du présent règlement.

1.2.2 Interprétation

Les titres, les tableaux, les croquis et toute forme d'expression autre que les textes proprement dits, contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre le texte et toute forme d'expression autre que les textes, le texte prévaut.

En cas de contradiction entre un tableau et un croquis, les données du tableau prévalent.

L'emploi des verbes au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie n'indique qu'il ne peut en être ainsi.

Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Avec l'emploi du mot « *doit* », l'obligation est absolue, le mot « *peut* » conserve un sens facultatif.

Le mot « *quiconque* » inclut toute personne morale ou physique.

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Toutes les dimensions, les mesures et les superficies mentionnées dans le présent règlement, sont exprimées en unités du système international (S.I.).

En cas d'incompatibilité entre 2 dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas de divergences entre les dispositions du présent règlement et les prescriptions de tout document de renvoi, les prescriptions du présent règlement prévalent.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES

2.1 RUE PROHIBÉE

Dans les zones Agricole (A), Résidentiel îlot déstructuré (R-F), Industriel îlot déstructuré (I-D) et Industriel extractive (I-E), l'ouverture de nouvelle rue est prohibée.

2.2 NATURE DU SOL

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux mouvements de terrain.

2.3 TOPOGRAPHIE

La pente maximale ne doit pas être supérieure à :

- a) 5 % pour toute artère;
- b) 8 % pour toute collectrice;
- c) 10 % pour toute rue locale.

2.4 BOISES ET UTILITES PUBLIQUES

En autant que cela est possible, le tracé des rues doit respecter les boisés, bosquets, rangées d'arbres et emprunter les espaces déboisés.

Lorsque certains services d'utilités publiques sont en place lors de l'ouverture d'un nouveau secteur de développement, le tracé des rues devra s'effectuer, dans la mesure du possible, en utilisant à cette fin l'emprise de ces utilités publiques. Dans le cas où le tracé des rues à même les servitudes des utilités publiques n'apparaît pas la solution la plus profitable, lesdites emprises devront être réservées à des fins d'espaces verts linéaires et, dans la mesure du possible, s'intégrer aux espaces verts prévus pour le secteur.

2.5 EMPRISE DE RUE

L'emprise de toute rue doit avoir une largeur minimale de 15 mètres. Dans les zones Industrielle (I), la largeur de l'emprise des rues doit toutefois être d'un minimum de 20 mètres.

2.6 ANGLE ET AXE D'INTERSECTIONS

L'angle d'intersection doit être à 90 degrés. Cependant, un angle d'intersection peut être moins de 90 degrés mais jamais inférieur à 75 degrés.

Sur une même rue, les axes de deux intersections doivent être à une distance minimale de 75 mètres.

Le croquis 1, ci-après, illustre ces normes.

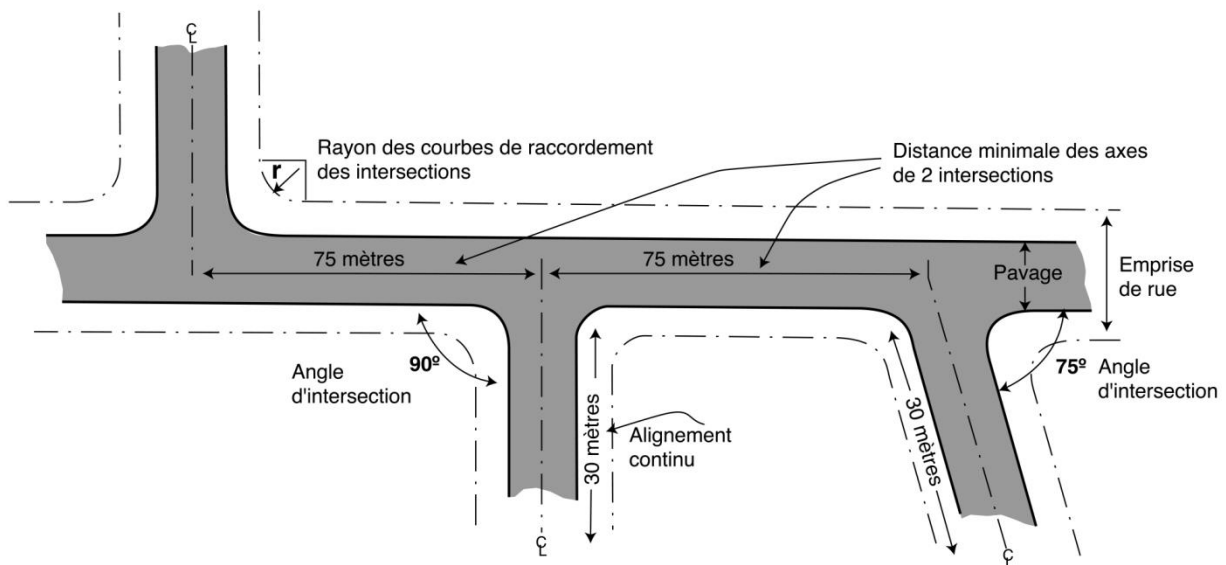
2.7 COURBE DE RACCORDEMENT DES INTERSECTIONS

Le rayon intérieur des courbes de raccordement aux intersections doit être, au minimum, de 6 mètres.

Dans les zones Industrielle (I), il doit toutefois être d'un minimum de 12 mètres.

Le croquis 1, ci-après, illustre cette norme.

CROQUIS 1 : Intersections



2.8 ALIGNEMENT CONTINU DANS UNE ZONE INDUSTRIELLE

Toute rue localisée dans une zone Industrielle (I) doit avoir un alignement continu sur une distance d'au moins 30 mètres à partir d'une intersection ou d'une courbe.

2.9 CUL-DE-SAC

Une rue cul-de-sac ne doit pas dépasser 120 mètres mesurée jusqu'au cercle de virage et doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à 15 mètres.

La longueur de la rue d'un cul-de-sac peut être augmentée à un maximum de 230 mètres lorsqu'il est prévu un chemin d'une largeur minimale de 4,5 mètres et servant à la fois de sentiers pour piétons et de rue de secours et reliant le cercle de virage à une rue voisine.

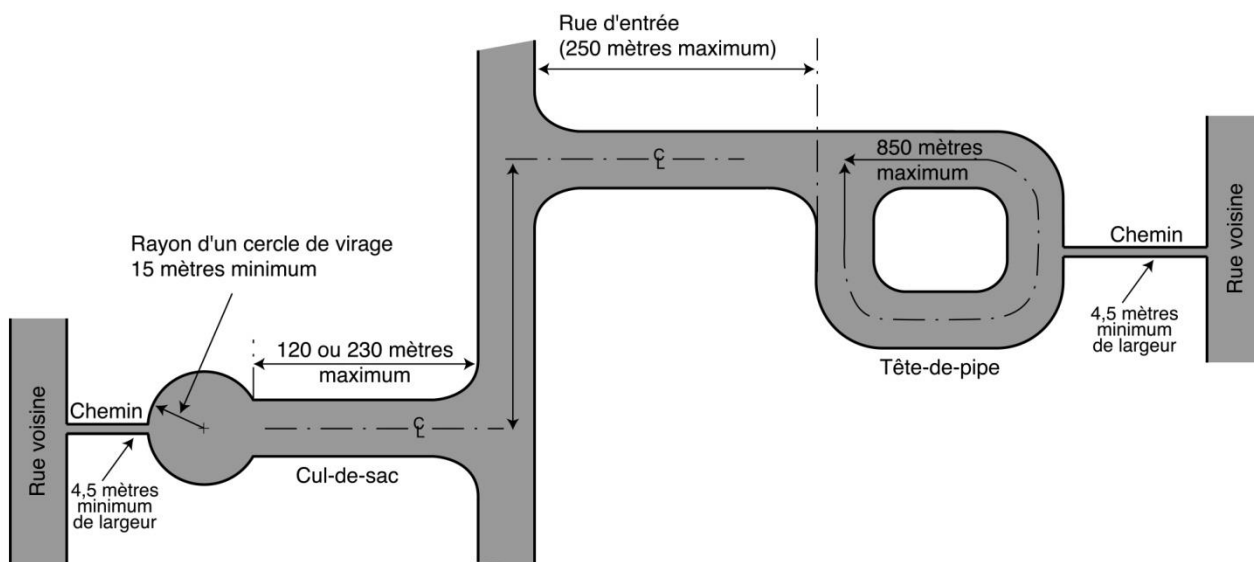
Le croquis 2, ci-après, illustre ces normes.

2.10 TETE-DE-PIPE

Les « *têtes-de-pipe* » doivent avoir une rue d'entrée ne dépassant pas 250 mètres. Un chemin servant à la fois de sentier pour piétons et de rue de secours doit relier directement la boucle de la « *tête-de-pipe* » à une rue voisine. Ce chemin doit avoir une largeur minimale de 4,5 mètres. Le parcours d'une « *tête-de-pipe* », à l'exclusion de la rue d'entrée, ne doit pas dépasser 850 mètres.

Le croquis 2, ci-après, illustre ces normes.

CROQUIS 2 : Cul-de-sac et tête-de-pipe



2.11 ÉTAGEMENT DES RUES

Tout plan de lotissement doit tenir compte des espaces requis pour l'étagement de rues.

2.12 NOMBRE D'INTERSECTIONS SUR LES ROUTES 325 ET 340

Sur la montée de la Station (route 325), entre la rue Sainte-Anne au Nord et la limite Sud du périmètre d'urbanisation, un total de 3 intersections est autorisé. Sur le reste de la route 325 (montée de la Station au Sud du périmètre d'urbanisation, une partie du Rang 3, la montée Latulippe et la montée Cardinal) ainsi que sur la route 340 (chemin de la Cité-des-Jeunes), aucune nouvelle intersection est autorisée.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ET ÎLOTS

3.1 ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de la rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives ou dans le cas de développements comportant une marge latérale nulle, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, mais en aucun cas cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

3.2 DIMENSION DES ILOTS

3.2.1 Largeur des îlots

La largeur des îlots est déterminée par les dispositions concernant les aires des terrains contenues dans les dispositions du règlement de zonage et dans la « *Grille des usages et normes* », à l'annexe 2 du règlement de zonage. Toutefois, dans le cas des îlots destinés à la construction d'habitations, cette largeur doit être suffisante pour permettre deux rangées de terrains adossés.

3.2.2 Orientation des îlots

L'orientation des îlots adjacents à une route régionale doit être parallèle à celle-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces rues.

De plus, les îlots doivent être orientés de manière à assurer une pénétration maximale du soleil dans le plus grand nombre de fenêtres possible et être orientés vers les espaces réservés pour les usages publics.

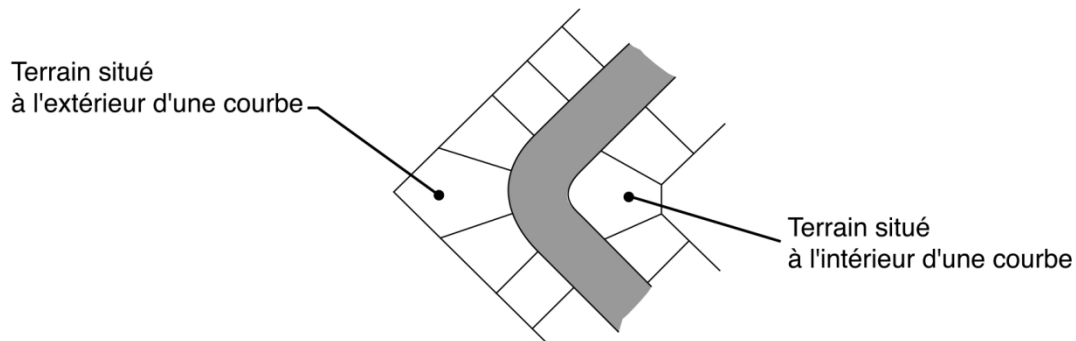
3.3 SUPERFICIE, FRONTAGE, PROFONDEUR DES TERRAINS ET DISTANCE ENTRE UNE RUE ET UN COURS D'EAU OU UN LAC

Bien qu'elles fassent partie intégrante du présent règlement, les normes minimales des terrains non desservis et partiellement desservis sont spécifiées à la grille des usages et normes du règlement de zonage.

L'article 5.2 « *Dispositions d'exception* » du présent règlement identifie également des dispositions d'exception.

Le croquis 3 présente les terrains situés à l'intérieur ou à l'extérieur d'une courbe.

CROQUIS 3 : Terrain situé à l'intérieur ou à l'extérieur d'une courbe



3.4 FRONTAGE DES TERRAINS ADJACENTS AUX ROUTES 325 ET 340

Les terrains qui accèderont directement aux routes 325 (montée de la Station, partie du chemin du Rang 3, montée Latulippe et montée Cardinal) et 340 (chemin de la Cité-des-Jeunes) devront avoir un frontage minimal de 60 mètres.

3.5 OPERATION CADASTRALE DANS LES AIRES SUJETTES A DES MOUVEMENTS DE TERRAIN

Dans les aires sujettes à des mouvements de terrain, telles qu'identifiées sur le plan de zonage du règlement de zonage, toutes opérations cadastrales ayant pour but de construire un bâtiment destiné à l'occupation humaine (résidentielle, institutionnelle, commerciale, industrielle, etc.), un bâtiment accessoire et un bâtiment de ferme ou encore un ouvrage (incluant les travaux de remblai, de déblai, d'installation d'une piscine, d'installation d'une fosse septique, etc.) sont prohibées dans la bande de terrain potentiellement instable et sur le talus.

3.6 MORCELLEMENT DES LOTS DES ZONES R-F 20 ET R-F 25

Conformément aux dispositions du règlement numéro 167-12 modifiant le schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, le morcellement de lot n'est pas autorisé dans la zone R-F 20 et, dans la zone R-F 25, le morcellement de lot est permis, à l'exception du lot 2 398 248. **(313-1, art. 3)**

Reg. 313-1
19-06-2014

CHAPITRE IV : CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

4.1 CESSION DES RUES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Municipalité l'assiette de toute rue montrée sur le plan et destinée à être publique, et ce au moment opportun décidé par la Municipalité, le tout selon les normes de construction établies par l'ingénieur de la Municipalité.

4.2 CESSION DE TERRAINS POUR FINS DE PARCS OU DE TERRAINS DE JEUX OU D'ESPACES NATURELS

4.2.1 Cession de terrains ou paiement d'une somme

Lors de toute opération cadastrale, le propriétaire doit :

- a) céder gratuitement à la Municipalité, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, à des fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs et de terrains de jeux et à la préservation d'espaces naturels, une superficie de terrain représentant 5 % de la superficie totale du terrain avant l'opération cadastrale, incluant les rues, compris dans le plan et situé à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et à la préservation d'espaces naturels;

ou

- b) payer une somme de 5 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, multiplié par le facteur du rôle établi, conformément à l'article 264 de la *Loi sur la Fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1)*;

ou encore

- c) céder une partie en terrain et payer une partie en argent.

Le choix quant à l'option de cession ou de paiement est au gré du conseil municipal.

Nonobstant ce qui précède, les situations suivantes ne sont pas visées par l'obligation de cession ou de paiement :

- a) une annulation de numéro de lot;
- b) une correction de numéro de lot;

- c) un remplacement de numéro de lot n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- d) les opérations cadastrales à des fins agricoles ou d'édifices verticaux à plusieurs logements ou établissements en copropriété d'un bâtiment;
- e) les terrains à l'égard desquels le 5 % en superficie de terrain ou en argent a déjà été versé à la Municipalité. Dans ce cas, le propriétaire doit céder la différence entre la somme déjà payée et la somme due;
- f) la nouvelle identification cadastrale, par suite d'un regroupement de plusieurs parcelles identifiées sous des numéros distincts, conformément au *Code civil*;
- g) les opérations cadastrales rendues nécessaires par suite d'une expropriation;
- h) les opérations cadastrales pour l'implantation de constructions de petit gabarit;
- i) un résidu de lot qui n'est pas adjacent à une rue existante ou projetée dans le plan;
- j) la partie de lot demeurant l'assiette d'un bâtiment principal suite à une opération cadastrale visant à scinder un lot;
- k) les opérations cadastrales rendues nécessaires en raison de la cession à titre gratuit, en faveur de la Municipalité et à sa demande, de l'assiette d'une rue ou d'une servitude pour fins de services municipaux, à l'occasion de la réalisation d'un projet dont le promoteur est la Municipalité.

4.2.2 Conditions

Le produit de ce paiement doit être versé dans un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux.

Les terrains cédés à la Municipalité en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel. La Municipalité peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels et le produit doit en être versé dans ce fonds spécial.

L'espace qui sera réservé aux rues doit être considéré dans le calcul du 5 %.

Les zones tampons ne font pas partie intégrante du 5 % de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

Le terrain que le propriétaire s'engage à céder gratuitement doit faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, s'il y a lieu, la Municipalité et le propriétaire

peuvent convenir, par une entente notariée, que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Municipalité qui n'est pas compris dans le plan et qu'une somme ou une superficie égale ou supérieure à 5 % d'un site hors-plan d'une opération cadastrale peut être exigée.

Dans le cas de cession de terrain situé hors du plan relatif à l'opération cadastrale, la valeur du terrain est établie aux frais du propriétaire, par un évaluateur-agréé mandaté par la Municipalité.

Pour l'application des dispositions de l'article 4.2 « *Cession de terrains pour fins de parcs ou de terrains de jeux ou d'espaces naturels* », la valeur du terrain devant être cédé est considérée à la date de réception, par la Municipalité, de la demande de permis d'une opération cadastrale qui respecte le délai de validité du permis d'opération cadastrale stipulé à l'article 3.1.1.3 « *Validité du permis* » du règlement des permis et certificat.

4.3 TAXES MUNICIPALES

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer toute taxe municipale exigible et impayée à l'égard de tout immeuble compris dans le plan.

4.4 ZONE TAMPON

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit, lorsqu'une zone tampon est exigée au règlement de zonage pour la zone concernée, s'engager par écrit à aménager ladite zone tampon, conformément au règlement de zonage et déposer, à la Municipalité, une somme de 30 \$ par mètre carré de superficie de zone tampon, en garantie de l'aménagement de cette zone tampon.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DÉLIVRANCE DES PERMIS DE LOTISSEMENT

5.1 CONDITIONS DE DELIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Les conditions de délivrance d'un permis de lotissement sont mentionnées à l'article 3.1.1.2 « *Conditions de délivrance d'un permis de lotissement* » du règlement des permis et certificats.

5.2 DISPOSITIONS D'EXCEPTION

Nonobstant les normes minimales relatives à la superficie, au frontage et à la profondeur des terrains ainsi qu'à la distance entre une rue et un cours d'eau indiquées à la grille du règlement de zonage, le permis de lotissement ne peut être refusé dans les cas suivants :

- a) les opérations cadastrales à des fins qui ne nécessitent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par les normes minimales sur la superficie et les dimensions des terrains du présent règlement;
- b) les opérations cadastrales qui visent les réseaux et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication et de câblodistribution ainsi que les fins municipales ou publiques qui ne requièrent pas de services autonomes ou municipaux d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées ne sont pas visées par les normes minimales sur la superficie et les dimensions des terrains du présent règlement;
- c) les opérations cadastrales qui visent l'agrandissement d'un terrain contigu, lequel est l'assiette d'une construction érigée et protégée par droit acquis. Le terrain résultant de l'opération cadastrale doit alors former un seul lot;
- d) l'identification de terrains construits;
- e) les terrains qui bénéficient des exceptions prévues aux articles 256.1 à 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Note : À titre d'information, le texte des articles 256.1 à 256.3 de la LAU, en vigueur en janvier 2009, se lit comme suit :

Terrain non construit

« **256.1** Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé à l'égard d'un terrain qui, « le 12 avril 1983 », date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la Municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges, ne forme pas un ou plusieurs lot(s) distinct(s) sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs acte(s) publié(s) à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :

- 1) le 12 avril 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et
- 2) un seul lot résulte de l'opération cadastrale. »

Terrain construit

« **256.2** Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :

- 1) le 12 avril 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lot(s) distinct(s) sur les plans officiels du cadastre;
- 2) le 12 avril 1983, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot.

Les 2 premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable. »

Résidus de terrain

« **256.3** Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :

- 1) dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et
- 2) qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 256.1 ou 256.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot. »

CHAPITRE VI : INFRACTIONS ET PEINES

6.1 INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction.

Quiconque commet une première infraction est passible d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 1 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 800 \$ et d'au plus 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet une deuxième infraction à une même disposition dans une période de 2 ans de la première infraction est passible d'une amende d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 1 500 \$ et d'au plus 4 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet toute infraction subséquente à une même disposition dans une période de 2 ans de la première infraction est passible d'une amende d'au moins 1 500 \$ et d'au plus 3 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 3 000 \$ et d'au plus 6 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Toute infraction continue, à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, constitue, jour après jour, une infraction séparée et distincte.

CHAPITRE VII : ENTRÉE EN VIGUEUR

7.1 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

FAIT ET PASSÉ À SAINTE-JUSTINE-DE-NEWTON, CE 12 OCTOBRE 2010.

Patricia Domingos, mairesse

Denis Perrier, secrétaire-trésorier

Adoption du projet de règlement	:	Le 13 juillet 2010
Adoption du 2 ^e projet de règlement	:	Le 14 septembre 2010
Assemblée publique	:	Le 5 octobre 2010
Avis de motion	:	Le 6 octobre 2010
Adoption du règlement	:	Le 12 octobre 2010
Entrée en vigueur	:	Le 9 décembre 2010