



AVIS PUBLIC

PROMULGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR
DES RÈGLEMENTS RÉVISANT LE PLAN D'URBANISME, REMPLAÇANT LES
RÈGLEMENTS DE ZONAGE, DE LOTISSEMENT, DE CONSTRUCTION, SUR LES
PERMIS ET CERTIFICATS, SUR LES DÉROGATIONS MINEURES ET PROPOSANT
LES RÈGLEMENTS SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE, SUR LES PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET SUR LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

AVIS PUBLIC EST DONNÉ DE CE QUI SUIT :

1. Lors de la séance ordinaire tenue le 9 septembre 2025, le conseil municipal de la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton a adopté, par résolution, lesdits **règlements** et que la municipalité régionale de comté de Vaudreuil-Soulanges (MRC) a délivré les certificats de conformité au schéma d'aménagement selon les règlements suivants :

411	<i>Le plan d'urbanisme révisé remplaçant le plan d'urbanisme numéro 311</i>
412	<i>Le règlement sur les permis et certificats remplaçant le règlement sur les permis et certificats numéro 312</i>
413	<i>Le règlement de lotissement remplaçant le règlement de lotissement numéro 313</i>
414	<i>Le règlement de zonage remplaçant le règlement de zonage numéro 314</i>
415	<i>Le règlement de construction remplaçant le règlement de construction numéro 315</i>
416	<i>Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble</i>
417	<i>Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale</i>
418	<i>Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble</i>
419	<i>Le règlement sur les usages dérogations mineures remplaçant le règlement sur les dérogations mineures numéro 335</i>

L'adoption de ces projets de règlements se fait de manière simultanée dans le cadre d'une révision du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme et suivra la procédure y étant rattachée.

Les règlements concernent l'ensemble du territoire de la municipalité.

2. QUE ces règlements sont entrés en vigueur à la date de délivrance du certificat de conformité, soit le 30 octobre 2025.
3. Les règlements ci-haut mentionnés et les différents plans qui leur sont annexés peuvent être consultés au bureau municipal de la Municipalité situé au 2627, rue Principale à Sainte-Justine-de-Newton, durant les heures normales de bureau ou sur le site internet de la municipalité à l'adresse suivante : www.sainte-justine-de-newton.ca

Résumé du projet de plan d'urbanisme

La proposition de plan d'urbanisme se veut un guide pour planifier le développement de la Municipalité au cours des prochaines années, en accord avec les objectifs d'aménagement poursuivis par la Municipalité ainsi qu'avec les orientations régionales du schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Cette initiative municipale a permis de réaliser une réflexion profonde sur l'avenir de Sainte-Justine-de-Newton dans une perspective à moyen et long termes. Le renouvellement des règlements d'urbanisme, pour leur part, vise à doter la Municipalité des outils nécessaires à la réalisation des objectifs identifiés au plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement de la MRC.

Le plan d'urbanisme révisé s'articule autour de deux grandes thématiques :

- Les grandes orientations d'aménagement ;
- Les grandes affectations du sol.

1. Les grandes orientations d'aménagement

Les grandes orientations d'aménagement constituent le noyau central du plan d'urbanisme. Elles reflètent les objectifs de la Municipalité à l'égard de l'aménagement et du développement du territoire.

Grandes orientations et objectifs à l'égard du développement résidentiel

Orientation 1 : Favoriser l'aménagement de milieux de vie durables dans un contexte d'optimisation du périmètre urbain

Objectifs :

- Circonscrire et consolider le développement à l'intérieur du périmètre urbain;
- Assurer une offre résidentielle favorisant une densification graduelle du territoire et favorisant la mixité sociale;
- Intégrer les principes d'aménagement durable des milieux de vie dans la gestion des projets

Grandes orientations et objectifs à l'égard du développement économique

Orientation 2 : Assurer la contribution du noyau villageois et des autres fonctions présentes dans le périmètre urbain à la vitalité municipale

Objectifs :

- Stimuler l'attractivité et le développement du noyau villageois;
- Assurer la complémentarité des secteurs situés aux extrémités de la rue Principale et du secteur commercial de la route 325 avec le noyau villageois;
- Établir des dispositions visant à éviter les incompatibilités d'usages (nuisances) entre les activités économiques et les usages sensibles.

Grandes orientations et objectifs à l'égard des éléments d'intérêt

Orientation 3 : Protéger et valoriser les éléments d'intérêt naturel

Objectifs :

- Protéger et mettre en valeur les territoires d'intérêt écologique;
- Assurer la mise en valeur et la protection des boisés;
- Protéger et augmenter le couvert forestier en milieu urbain;
- Favoriser une gestion optimale des milieux hydriques, humides et riverains;
- Limiter les effets des îlots de chaleur urbains et des gaz à effet de serre.

Orientation 4 : Mettre en valeur l'identité et le patrimoine de Sainte-Justine-de-Newton

Objectifs :

- Préserver et mettre en valeur les attraits particuliers qui témoignent de l'histoire locale et régionale;
- Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt esthétique;
- Soutenir et accroître la présence de l'art et de la culture sur le territoire.

Grandes orientations et objectifs à l'égard du milieu agricole

Orientation 5 : Préserver et valoriser le territoire agricole et les activités agricoles

Objectifs :

- Protéger les terres agricoles et y assurer la pérennité des activités agricoles;
- Minimiser les impacts des activités agricoles sur les milieux de vie;
- Assurer le contrôle des usages et des constructions non agricoles en zone agricole;
- Promouvoir la multifonctionnalité de l'agriculture;
- Promouvoir le développement durable des activités agricoles dans une perspective de protection des ressources.

Grandes orientations et objectifs à l'égard du développement communautaire et du transport

Orientation 6 : Maintenir et améliorer la qualité des services à la population

Objectifs :

- Améliorer et diversifier l'offre en équipements communautaires, culturels et de loisirs;
- Assurer une gestion efficace et équitable de l'approvisionnement en eau et du traitement des eaux usées;
- Consolider l'accompagnement de la municipalité dans la vie communautaire et culturelle justinoise;
- Poursuivre et accentuer le programme de collecte des matières recyclables;
- Utiliser les infrastructures et équipements régionaux destinés à la récupération des matières résiduelles et à la collecte des matières organiques.

Orientation 7 : Planifier et harmoniser adéquatement les infrastructures de transport du territoire de manière à optimiser la mobilité des personnes et des marchandises

Objectifs :

- Concilier la vocation des principales infrastructures de transport avec l'aménagement du territoire;
- Favoriser et accroître l'utilisation et le développement de la mobilité active et collective.

Grandes orientations et objectifs à l'égard des éléments de contrainte

Orientation 8 : Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones et des lieux présentant des contraintes naturelles et anthropiques

Objectifs :

- Protéger la population et les biens à l'intérieur des zones de contraintes naturelles et anthropiques;
- Assurer une gestion adéquate des sources de risques ou de nuisances à proximité des usages sensibles ainsi que des matières résiduelles et dangereuses;
- Encadrer le développement des activités minières sur le territoire;
- Encadrer l'implantation d'éoliennes sur le territoire;
- Assurer une intégration optimale des réseaux majeurs par la mise en place de mesures d'intégration minimisant leur impact.

2. Les grandes affectations du sol

Le projet de plan d'urbanisme révisé identifie, pour chaque partie du territoire municipal, une vocation dominante. Cette dernière reflète la destination actuelle ou projetée de l'occupation du sol. On distingue plusieurs grandes affectations sur le territoire de Sainte-Justine-de-Newton qui se déclinent comme suit :

- 1) L'affectation agricole 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. L'objectif principal est d'assurer la pérennité de ces activités à long terme. Cette partie de la municipalité doit être conforme à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (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.
- 2) L'*affectation agricole déstructurée* vise à reconnaître les îlots déstructurés en zone agricole décrétée et les usages qui y sont exercés.
- 3) L'*affectation agricole récréative* vise à reconnaître les activités récréatives situées en zone agricole et qui font l'objet d'une autorisation antérieure de la CPTAQ. Celle-ci correspond au site du Camping Sainte-Justine.

- 4) L'*affectation commerciale* couvre le pôle économique de la route 325 identifié au plan 2 du présent plan d'urbanisme. Elle permet de reconnaître la vocation commerciale particulière de ce secteur.
- 5) L'*affectation mixte* correspond au pôle économique du noyau villageois et comprend également les secteurs situés aux extrémités de la rue Principale du périmètre d'urbanisation. 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. L'intégration d'usages récréatifs et culturels y est également souhaitable compte tenu des enjeux de revitalisation et de redynamisation du cœur villageois.
- 6) L'*affectation publique* correspond aux usages institutionnels et publics déjà présents sur le territoire de la municipalité. Plus précisément, cette grande affectation est attribuée aux activités reliées à la vie publique et communautaire, les parcs et autres lieux de loisir.
- 7) L'*affectation résidentielle* représente la majeure partie du périmètre d'urbanisation construit et est caractérisée par une prédominance d'immeubles destinés à des fins d'habitation. Le maintien des fonctions résidentielles existantes y sera privilégié tout en tenant compte du contexte de redéveloppement et des particularités des secteurs.

À noter que le projet de plan d'urbanisme est accompagné de plans illustrant la délimitation des affectations du sol. Ces plans peuvent être consultés au bureau municipal durant les heures régulières d'ouverture.

Mise en œuvre du plan d'urbanisme révisé

La mise en œuvre du plan d'urbanisme révisé repose principalement sur l'adoption d'un règlement de zonage, d'un règlement de lotissement, d'un règlement de construction, d'un règlement sur les permis et certificats, d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et d'un règlement sur les dérogations mineures conformes aux objectifs véhiculés par le plan d'urbanisme révisé et le schéma d'aménagement de la MRC.

Leur entrée en vigueur sera soumise à un contrôle de la conformité locale ainsi qu'à un contrôle de leur conformité régionale. Les diverses étapes requises par la loi feront l'objet d'avis publics subséquents.

Donné à Sainte-Justine-de-Newton, ce 30 octobre 2025.

Audrey Caza
Directrice générale et greffière-trésorière par intérim

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussignée, Audrey Caza, directrice générale et greffière-trésorière par intérim, certifie que j'ai publié le présent avis le 30 octobre 2025 en affichant une copie aux deux endroits désignés par le Conseil municipal.

En foi de quoi, je donne ce certificat, ce 30^e jour du mois d'octobre 2025.

Audrey Caza, directrice générale
et greffière-trésorière par intérim