



MUNICIPALITÉ DE SAINTE-JUSTINE-DE-NEWTON

RÈGLEMENT N° 411 CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME

RÉALISATION DU PLAN D'URBANISME

Conseil municipal

Shawn Campbell, maire
Louis-Philippe Thauvette, siège #1
Jacques Séguin, siège #2
Jean Giroux-Gagné, siège #3
Mario Pitre, siège #4
Geneviève Raymond, siège #5 (2021-2024)
Richard Dugas, siège #5 (2024-2025)
Aline Charbonneau, siège #6

Administration municipale

Audrey Caza, directrice générale et secrétaire-trésorière
Stéphanie Sigouin, directrice de l'urbanisme

Coordination et rédaction

Philippe Meunier – Consultant en urbanisme

**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 411 par les règlements suivants :

Règlement	Avis de motion	Adoption	Entrée en vigueur

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 SAINTE-JUSTINE-DE-NEWTON DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	1
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
CHAPITRE I. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	5
1.1.1 TITRE DU DOCUMENT	5
1.1.2 TERRITOIRE ASSUJETTI	5
1.1.3 ABROGATION DE RÈGLEMENT	5
1.1.4 ENTRÉE EN VIGUEUR	5
1.1.5 MODE D'AMENDEMENT	5
1.1.6 DOCUMENTS EN ANNEXE	5
1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	5
1.2.1 PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENTS	5
1.2.2 AFFECTATIONS DU SOL	5
1.2.3 LIMITES DES AFFECTATIONS DU SOL	5
CHAPITRE II. PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ	7
2.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES TERRITORIALES	7
2.2 DÉMOGRAPHIE	7
2.2.1 UNE POPULATION STABLE ET UNE CONSTANCE RELATIVE À LA HAUSSE	7
2.2.2 DES MÉNAGES À VENIR À L'IMAGE DE LA POPULATION	8
2.2.3 PARC IMMOBILIER	8
2.3 LES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER	8
2.3.1 CONTEXTE RÉGIONAL	8
2.3.2 DÉTERMINATION DES ESPACES VACANTS	8
2.3.3 SOMMAIRE DES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER PAR FONCTION URBAINE	9
CHAPITRE III. ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE	12
3.1 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	13
3.1.1 BILAN DE LA SITUATION	13
3.1.1.1 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DU CADRE BÂTI	13
3.1.1.2 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET SON RÔLE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE	13
3.1.1.3 L'ÉVALUATION DU POTENTIEL D'ACCUEIL EN NOUVEAUX LOGEMENTS	14
3.1.1.4 LE DÉVELOPPEMENT DE MILIEUX DE VIE DURABLES	14
3.1.1.4.1 LA COMPACITÉ ET LA MIXITÉ	15
3.1.1.4.2 L'OFFRE ADÉQUATE ET VARIÉE EN LOGEMENTS	15
3.1.1.4.3 LA GESTION INTÉGRÉE DES EAUX DE RUISSELLEMENT ET DE PLUIE	16
3.1.1.4.4 L'ALIMENTATION Saine ET L'AGRICULTURE URBAINE	16
3.1.1.5 LA SENSIBILISATION AUX PRATIQUES D'AMÉNAGEMENT DURABLE	16
3.1.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	17
3.2 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	19
3.2.1 BILAN DE SITUATION	19
3.2.1.1 LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES	19
3.2.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	23
3.3 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT	25
3.3.1 BILAN DE LA SITUATION	25

3.3.1.1 RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET MILIEUX HUMIDES	25
3.3.1.2 LES MILIEUX BOISÉS.....	25
3.3.1.3 LES EFFETS DES ÎLOTS DE CHALEUR	25
3.3.1.4 COMPOSANTES PATRIMONIALES ET CULTURELLES	26
3.3.1.5 LE PAYSAGE	27
3.3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	29
3.4.1 BILAN DE LA SITUATION	32
3.4.1.1 LA ZONE AGRICOLE.....	32
3.4.1.2 LES EXPLOITATIONS AGRICOLES	32
3.4.1.3 LA TRANSFORMATION ET L'AGROTOURISME	32
3.4.1.4 COHABITATION HARMONIEUSE	33
3.4.1.5 ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS	33
3.4.1.6 VALORISATION DES TERRES EN FRICHE, DE L'AGROFORESTERIE ET DE L'AGRICULTURE ALTERNATIVE.....	33
3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	36
3.5 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET DU TRANSPORT	38
3.5.1 BILAN DE LA SITUATION	38
3.5.1.1 ÉQUIPEMENTS PUBLICS	38
3.5.1.2 PARCS ET ESPACES VERTS.....	38
3.5.1.3 GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES	39
3.5.1.4 TÉLÉCOMMUNICATIONS	39
3.5.1.5 VIE CULTURELLE ET COMMUNAUTAIRE	39
3.5.1.6 RÉSEAU ROUTIER	39
3.5.1.7 TRANSPORT DES MARCHANDISES	40
3.5.1.8 TRANSPORT COLLECTIF, ACTIF ET SCOLAIRE	40
3.5.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	42
3.6 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE.....	44
3.6.1 BILAN DE LA SITUATION	44
3.6.1.1 CONTRAINTES NATURELLES	44
3.6.1.2 CONTRAINTES ANTHROPIQUES.....	44
3.6.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	47
CHAPITRE IV. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	49
4.1 EXPLICATIONS DU CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	49
CHAPITRE V. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION.....	51
5.1 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL.....	51
5.1.1 USAGES AUTORISÉS	51
5.1.2 DENSITÉ BRUTE	51
5.1.3 MENTION SPÉCIALE.....	51
5.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR GRANDE AFFECTATION DU SOL.....	52
5.2.1 AFFECTATION AGRICOLE (A)	52
5.2.2 AFFECTATION AGRICOLE DÉSTRUCTURÉE (AD)	53
5.2.3 AFFECTATION AGRICOLE RÉCRÉATIVE (AR)	53
5.2.4 AFFECTATION COMMERCIALE (C).....	54
5.2.5 AFFECTATION MIXTE (MXT)	54
5.2.6 AFFECTATION PUBLIQUE (P).....	55
5.2.7 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE (R).....	55
CHAPITRE VI. DISPOSITION FINALE	56
ANNEXE A.....	57
PLANS GRAND FORMAT	57

LISTE DES PLANS

PLAN 1 – LES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER.....	11
PLAN 2 – LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	21
PLAN 2.1 – LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DU NOYAU COMMERCIAL VILLAGEOIS	22
PLAN 3 – LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT	28
PLAN 4 – LA ZONE AGRICOLE ET SES PARTICULARITÉS	35
PLAN 5 – DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET TRANSPORT	41
PLAN 6 – ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE.....	46
PLAN 7 – CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE.....	50

LISTE DES PLANS GRAND FORMAT (ANNEXE A)

PLAN 8 – GRANDES AFFECTATIONS DU SOL – GÉNÉRAL

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 – POPULATION 2001-2021.....	7
TABLEAU 2 – PERSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE 2024-2041	8
TABLEAU 3 – PROJECTION DU NOMBRE DE MÉNAGES EN 2041	8
TABLEAU 4 – ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER	9
TABLEAU 5 – ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER – SANS ZONES DE CONTRAINTES ET MILIEUX HUMIDES.....	10
TABLEAU 6 – CAPACITÉ D'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN 2024.....	14
TABLEAU 7 - LISTE DES CONTRAINTES ANTHROPIQUES.....	44

AVANT-PROPOS

La démarche de révision du plan d'urbanisme

Située dans le secteur Ouest de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et aux limites de la province voisine de l'Ontario, la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton est mûre pour l'élaboration d'une nouvelle vision de développement qui viendra consolider ses acquis et son rôle de noyau rural au sein du secteur d'affinité de la plaine rurale identifié au schéma d'aménagement de la MRC.

En effet, le dernier exercice de planification remonte à bientôt 15 ans avec la dernière révision du plan et des règlements d'urbanisme de la municipalité.

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. Elle permettra également à la municipalité de se conformer aux attentes contenues dans le schéma d'aménagement de 3^e génération de la MRC, lequel est entré en vigueur en février 2023.

Tout d'abord, sur l'aspect social et culturel, la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton peut miser sur quelques organismes communautaires, de sports et d'entraide pour animer et planifier des activités culturelles et récréatives destinées à sa population. Bien que la municipalité ne soit actuellement pas dotée de politiques particulières (culturelle, familiale, etc.), celle-ci compte bien mettre en place différentes planifications qui lui permettront de se donner une vision claire des services à offrir à ses citoyens. Notons également la présence d'un cœur villageois comportant plusieurs bâtiments méritant une attention particulière au niveau patrimonial.

Sur le plan environnemental, la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton veillera à s'assurer le maintien de l'entente avec la municipalité de Saint-Polycarpe en matière d'approvisionnement en eau potable afin de pouvoir consolider le développement des espaces encore disponibles au développement à l'intérieur du noyau villageois. Elle misera au cours des prochaines années sur diverses initiatives permettant de développer différents services environnementaux complémentaires aux différentes collectes de matières résiduelles dans l'objectif d'optimiser le bilan de la municipalité. Elle compte également apporter une attention spéciale aux projets qui permettront d'assurer une cohérence avec les nouveaux enjeux liés notamment aux changements climatiques.

Maintenant, en ce qui concerne les différents aspects du développement économique, la municipalité compte mettre en valeur leurs atouts dans une optique d'amorcer la revitalisation de son noyau villageois historique et le maintien des services essentiels à sa population est au cœur de ses préoccupations.

Comme vous pouvez le constater, le développement de la municipalité amène son lot de défis 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 nombreux projets et enjeux en matière d'aménagement.

Le présent plan d'urbanisme révisé est donc l'aboutissement, pour la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton, 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, chapitre 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 collectifs et actifs et 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 justinoise 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. Par ailleurs, en vertu du délai quinquennal imposé par la LAU, la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton ne pourra réviser officiellement son plan d'urbanisme qu'à compter du cinquième anniversaire de l'entrée en vigueur du présent document.

C'est donc dans le cadre d'une révision complète de ses instruments d'urbanisme que la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton 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 Sainte-Justine-de-Newton, les pouvoirs sont partagés entre le gouvernement provincial et deux paliers administratifs : la MRC de Vaudreuil-Soulanges et la municipalité. Chacun de ces trois 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 Sainte-Justine-de-Newton 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	Gouvernement du Québec, ministères et mandataires Orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire	Conformité et cohérence des documents de planification et règlements
	MRC de Vaudreuil-Soulanges Schéma d'aménagement et de développement	
	Sainte-Justine-de-Newton Plan d'urbanisme	
	Sainte-Justine-de-Newton Règlements d'urbanisme	

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 Sainte-Justine-de-Newton comporte six chapitres et des annexes.

Le Chapitre I	fait état des dispositions déclaratoires et interprétatives.
Le Chapitre II	dresse un portrait général du territoire : caractéristiques du milieu et portrait sociodémographique.
Le Chapitre III	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.
Le Chapitre IV	est constitué du concept d'organisation spatiale d'aménagement. 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.
Le Chapitre V	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.
Le Chapitre VI	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° 411 concernant le Plan d'urbanisme ».

1.1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement couvre l'ensemble du territoire sous compétence de la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton.

1.1.3 Abrogation de règlement

Le présent règlement remplace, à toute fin de droits, le « Règlement du Plan d'urbanisme n° 311 » 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* et du *Code municipal du Québec*

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* et du *Code municipal du Québec*

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.

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 ET CARACTÉRISTIQUES TERRITORIALES

La Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton est située à l'extrême ouest de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, à l'intérieur de la région administrative de la Montérégie. Son territoire s'étend sur environ 85 km² et est borné au nord par les municipalités de Très-Saint-Rédempteur et de Sainte-Marthe, à l'est par Saint-Clet, au sud par Saint-Polycarpe et Saint-Télesphore, et à l'ouest par les cantons de South Glengarry, Glengarry Nord et Hawkesbury Est dans la province limitrophe de l'Ontario.

Le territoire, principalement à caractère rural, compte un grand nombre d'éléments naturels identitaires qui apporte une dimension particulière à la municipalité. Ces derniers jouent un rôle déterminant dans le développement de la municipalité, contribuant fortement à la quiétude des lieux et à la beauté des paysages :

- *Le milieu agricole* — Occupant la vaste majorité du territoire, la zone agricole profite grandement au paysage rural du milieu. L'agriculture et les activités liées aux milieux agricoles constituent une base économique importante de la municipalité.
- *Le réseau hydrographique* – Le territoire de la municipalité est divisé en deux principaux bassins versants. Celui de la rivière Delisle au sud et ceux des rivières Rigaud et à la Raquette au nord.
- *Les milieux naturels et la topographie* — Nous retrouvons sur le territoire plusieurs boisés concentrés principalement dans la partie ouest de la municipalité, lesquels contribuent à maintenir une biodiversité intéressante sur le territoire. Le territoire de Sainte-Justine-de-Newton est généralement plat à l'Est, mais est vallonné à l'Ouest, ce qui donne lieu à des points de vue remarquables à certains endroits.

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

2.2 DÉMOGRAPHIE

2.2.1 Une population stable et une constance relative à la hausse

Selon Statistique Canada, la population justinoise était estimée à 947 habitants en 2021, représentant environ 0,6 % de la population de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Les 20 dernières années ont été marquées par une légère fluctuation à la hausse ou à la baisse selon les années de recensement, mais on a pu observer une hausse globale de 6,6 % durant cette période. Une réflexion sur la gestion du récent intérêt et du développement des espaces disponibles s'impose dans le présent plan d'urbanisme.

TABLEAU 1 – Population 2001-2021

	2001	2006	2011	2016	2021
Saint-Justine-de-Newton	888	929	973	922	947
MRC Vaudreuil-Soulanges	102 100	120 395	139 353	149 349	162 600
Province de Québec	7 237 479	7 546 131	7 903 001	8 164 361	8 501 833

Source : Statistique Canada

En 2021, la population de la municipalité était plus âgée que celle du Québec et celle de la MRC, avec un âge médian de 46,4 ans comparativement à 42,4 pour la MRC et 43,2 pour le Québec. Le phénomène de vieillissement de la population est constaté également par la diminution constante de la catégorie des personnes de moins de 15 ans au cours des 20 dernières années pour atteindre le seuil de 15,9 % au profit des personnes âgées de 65 ans et plus.

Selon les projections de l’Institut de la statistique du Québec (ISQ), lesquelles diffèrent de Statistique Canada, la stabilité de la population devrait se maintenir au cours de 20 prochaines années et s’établir à 980 en 2041.

TABLEAU 2 – Perspective démographique 2024-2041

	Population totale		Variation en %
	2024	2041	2024-2041
Sainte-Justine-de-Newton	979	980	-
Source : ISQ, Population projetée des municipalités de 500 habitants et plus, scénario A - Référence, 2020-2041			

2.2.2 Des ménages à venir à l'image de la population

En 2021, selon Statistique Canada, la municipalité comptait 410 ménages, soit 55 de plus qu'en 2001, représentant une hausse intéressante de 15,5 %. Toutefois, cette hausse est inférieure à la moyenne de la MRC (66,5 %) et à celle du Québec (25,9 %).

Selon les prévisions de l’Institut de la statistique du Québec, la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton affiche actuellement un nombre de 414 ménages pour 2024 et sera également stable de ce côté avec une prévision de 412 ménages pour 2041.

TABLEAU 3 – Projection du nombre de ménages en 2041

	2024	2041	Écart 2024-2041	Variation (%) 2024-2041
Sainte-Justine-de-Newton	414	412	-2	-
Source : ISQ, Nombre total de ménages privés projetés des municipalités de 500 habitants et plus, scénario A - Référence, 2020-2041				

2.2.3 Parc immobilier

Selon le recensement de Statistique Canada de 2021, la résidence unifamiliale isolée domine très largement le parc immobilier de Sainte-Justine-de-Newton, avec plus de 96 %. Le duplex et le multifamilial figurent parmi les typologies les plus marginales, avec des pourcentages respectifs de 1,2 % et de 2,5 %.

2.3 LES ESPACES VACANTS ET À REDÉVELOPPER

2.3.1 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^{er} 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.

2.3.2 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 bâties 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 émis ainsi que les espaces d'une superficie inférieure à 0,5 hectare;
- c) Les espaces à redévelopper correspondent à des espaces bâties 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).

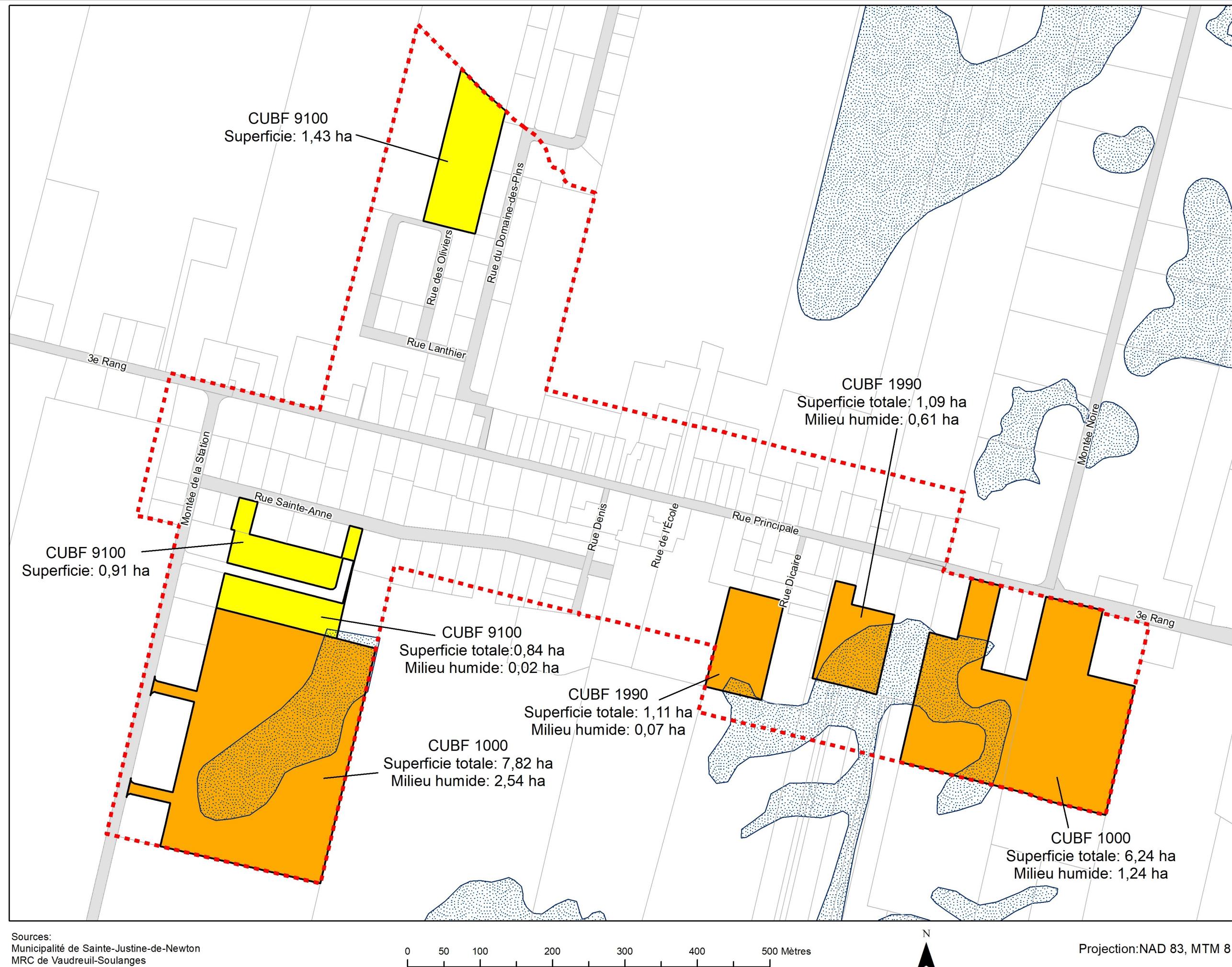
- d) Les superficies affectées par les zones de contraintes de développement ont été retirées des espaces vacants et à redévelopper. Ces zones correspondent à des espaces où le développement est interdit en raison de la présence de contraintes. Dans le cas de la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton, il n'y a pas de zones de contraintes au développement.
- 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.

2.3.3 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 2.3.2, sont illustrés au plan 1 du présent plan d'urbanisme. Les espaces sont répartis selon les différentes fonctions urbaines dans les tableaux 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	3,18	14,06		2,2	-	-	-	-	19,44
Commerciale	-	-	-		-	-	-	-	-
Mixte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industrielle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Publique	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grand total									19,44
Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles en décembre 2024 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.									

Tableau 5 – Espaces vacants et à redévelopper – Sans zones de contraintes et milieux humides					
Fonction urbaine	Espaces vacants et à redévelopper (ha)	Zones de contraintes au développement en hectares (ZCD)	Milieux humides excédant les zones de contraintes au développement en hectares (MH)	Total des espaces vacants et à redévelopper (ha)	
				Sans ZCD	Sans ZCD et MH
Résidentielle	19,44	-	4,46	19,44	14,98
Commerciale	-	-	-	-	-
Mixte	-	-	-	-	-
Industrielle	-	-	-	-	-
Publique	-	-	-	-	-
Grand total				19,44	14,98
Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles en décembre 2024 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 411 PLAN D'URBANISME

PLAN 1 Les espaces vacants et à redévelopper

-  Espaces vacants à vocation résidentielle
-  Espaces à redévelopper à vocation résidentielle
-  Milieu humide
-  Périmètre urbain
-  Réseau routier
-  Unité d'évaluation



Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal

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 Sainte-Justine-de-Newton 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 le concept d'organisation spatiale de la municipalité qui sera dévoilé au chapitre 4.

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 huit (8) orientations d'aménagement et de développement ont été élaborées en fonction des six thématiques suivantes :

Le développement résidentiel

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

Le développement économique

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

Les éléments d'intérêt

3. **Protéger et valoriser les éléments d'intérêt naturel**
4. **Mettre en valeur l'identité et le patrimoine de Sainte-Justine-de-Newton**

Le milieu agricole

5. **Préserver et valoriser le territoire agricole et les activités agricoles**

Le développement communautaire et le transport

6. **Maintenir et améliorer la qualité des services à la population**
7. **Planifier et harmoniser adéquatement les infrastructures de transport du territoire de manière à optimiser la mobilité des personnes et des marchandises**

Les contraintes

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

3.1 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

3.1.1 BILAN DE LA SITUATION

3.1.1.1 Histoire et évolution du cadre bâti

Selon différentes sources présentes sur Internet et le site web de la municipalité, l'occupation du territoire débute suite à la cession du Bas-Canada et ses dépendances à la Grande-Bretagne à travers le Traité de Paris signé en 1763.

Ce transfert de la colonie française engendra un redécoupage des limites territoriales entre les seigneuries de Vaudreuil, de Soulange, de Rigaud et de Nouvelle-Longueuil, menant ainsi à la création du Canton de Newton et expliquant la forme inusitée de son territoire.

Au début du 19^e siècle, les premiers colons à s'établir à l'ouest sont d'origine écossaise et proviennent du comté de Glengarry. Ils s'installèrent principalement dans la partie sud-ouest appelée Péveril et le long des 5^e, 6^e, 7^e et 8^e rangs. Quant au côté est, les francophones du comté de Vaudreuil commencent, à la même époque, à coloniser ce que l'on considère aujourd'hui comme les 1^{er}, 2 et 3^e rang pour former le secteur Mongenais. Cette dualité dans l'occupation du territoire mena à une diversité au niveau notamment de l'implantation et l'architecture des bâtiments.

Suite à l'abolition du régime seigneurial en 1854 et l'arrivée de l'acte des Municipalités et chemins du Bas-Canada, la municipalité de la Paroisse de Sainte-Justine-de-Newton fut instituée en 1855 et la paroisse catholique de Sainte-Justine est érigée canoniquement en 1858. L'église fut par la suite érigée en 1866 et vint consolider la vie communautaire et religieuse dans le secteur du village.

La deuxième moitié du 19^e siècle fut principalement marquée par une progression inégalée de la population et du développement économique de la municipalité, renforcée par la présence de moulins aux abords de la rivière Delisle et la construction de la gare qui permis de développer le Hameau de Sainte-Justine Station qui était considérée comme la première véritable agglomération avant de céder sa place progressivement au cours du 20^e siècle au secteur considéré aujourd'hui comme le noyau villageois.

Malgré le déclin de la population observé depuis la 2^e moitié du siècle dernier, la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton a su tirer son épingle du jeu à travers les années pour atteindre une certaine stabilité citoyenne. Elle offre aujourd'hui des espaces récréatifs et communautaires intéressants et bénéficie pleinement de son école primaire.

Comme nous l'avons constaté avec les statistiques présentées plus tôt dans le présent document, elle n'est pas en mesure d'anticiper un accroissement de sa population au cours des 20 prochaines années. L'enjeu de disponibilité en eau pour le réseau d'aqueduc partagé avec la municipalité constitue actuellement un frein au développement et devra faire l'objet de vives discussions pour pouvoir prétendre à l'établissement de nouveaux secteurs de développement considérant l'attente régionale établie de développer avec un réseau pour Sainte-Justine-de-Newton.

3.1.1.2 Le périmètre d'urbanisation et son rôle à l'échelle régionale

Le décret de la zone agricole pour les Basses-Terres du Saint-Laurent, le 9 novembre 1978, a été mis en place afin de mettre un terme à l'urbanisation diffuse en milieu agricole par la création des périmètres urbains qui constituent des territoires où se rattachent des notions de concentration, de croissance et de diversité des fonctions urbaines. Ils déparent ainsi les territoires urbanisés de la zone agricole permanente.

Le périmètre d'urbanisation couvre une superficie d'environ 65 hectares et s'étale essentiellement tout au long de la rue Principale entre la montée de la Station et la montée Noire tout en s'étirant quelque peu vers le nord, le long de la rue du Domaine-des-Pins et vers le sud le long de la

montée de la Station. 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 Sainte-Justine-de-Newton est classé comme étant un noyau rural situé dans le secteur d'affinités de la plaine rurale. Il est donc un milieu urbain comprenant une quasi-absence de services et de commerces et situé dans une municipalité majoritairement agricole, obligeant ses résidents à se déplacer pour combler la plupart de leurs besoins. Nous y trouvons un réseau d'aqueduc qui permettra de pouvoir rentabiliser d'une certaine façon les espaces disponibles qui s'y trouvent. Son développement reposera principalement sur le volet résidentiel.

Enfin, nous ne retrouvons aucun point d'accès au transport en commun à l'intérieur de la municipalité. Elle ne pourra donc pas y orienter la croissance de la municipalité dans une perspective de développement de milieux de vie durables.

Le périmètre d'urbanisation est notamment délimité sur divers plans du présent plan d'urbanisme.

3.1.1.3 L'évaluation du potentiel d'accueil en nouveaux logements

À l'intérieur de son périmètre d'urbanisation, et comme le démontre le Tableau 5, la municipalité peut compter sur environ 15 hectares de superficie disponible à des fins résidentielles. Afin d'évaluer les besoins de la municipalité en espaces résidentiels, on retient le nombre de ménages projetés d'ici 2041 afin d'établir une cible potentielle de la demande en logements.

La superficie requise pour la construction de ces nouveaux logements dépendra de la cible de densité applicable aux secteurs vacants et à redévelopper qui est préconisée par la MRC. Ainsi, si l'on se base sur le schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, entré en vigueur le 2 février 2023, le seuil minimal de densité à respecter pour Sainte-Justine-de-Newton est fixé à 10 logements à l'hectare. Toutefois, la municipalité bénéficie d'une exception à l'application de ce seuil, puisque le périmètre urbain n'est desservi que par un réseau d'aqueduc et peut donc appliquer un seuil minimal de densité de 5,7 logements à l'hectare (densité brute). La municipalité devra produire annuellement un rapport sur les indicateurs de suivi du processus de densification des espaces à développer et à redévelopper.

En fonction de la capacité de nouveaux logements inscrite au tableau 6, laquelle est établie à 86 nouveaux logements, les espaces vacants et à redévelopper sans contraintes et milieux humides pourront répondre suffisamment à la demande d'accueil de nouveaux ménages jusqu'en 2041, laquelle s'avère actuellement pratiquement nulle selon les données présentées au tableau 3.

Tableau 6 – Capacité d'accueil de nouveaux logements en 2024

Espaces vacants et à redévelopper disponibles à des fins résidentielles – Sans zones de contraintes au développement et milieux humides (ha)	Densité minimale brute (log. / ha)	Capacité d'accueil brute minimale en nombre de logements (arrondie à l'unité supérieure)
14,98	5,7	86

3.1.1.4 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 :

3.1.1.4.1 La compacité et la mixité

Ces principes sont généralement applicables dans des milieux urbains plus denses que Sainte-Justine-de-Newton, là où des services d'aqueduc et d'égout sont implantés. Malgré cette prémissse, le secteur du noyau villageois, outre l'évidente mixité qui y sera proposée, pourrait faire place à une plus grande compacité dans le cadre du redéveloppement de certaines propriétés y étant localisées. Cette compacité pourrait être réalisable par la possibilité d'implanter des projets intégrés offrant une variété de typologies résidentielles dans la mesure où la salubrité du milieu n'est pas compromise, étant donné l'absence d'un réseau d'égout.

Pour les principaux secteurs à développer, lesquels feront 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 malgré le fait que les normes de lotissement dans un milieu partiellement desservi ne favorisent pas de manière optimale la compacité des milieux. Quant à la mixité dans ces espaces, il ne serait pas viable pour la municipalité d'y prévoir des fonctions commerciales, étant donné qu'elles seront priorisées dans le noyau villageois à des fins de maintien d'une certaine vitalité commerciale dans le principal milieu de vie de la municipalité.

3.1.1.4.2 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 d'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 à l'intérieur de la zone mixte;
- b) établissant des critères pour encourager l'établissement de logements familiaux et abordables dans le règlement sur les PAE applicables 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.

3.1.1.4.3 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.

3.1.1.4.4 L'alimentation saine et l'agriculture urbaine

La Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton 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 ainsi que par la possibilité d'établir un marché public dans le parc municipal. 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.

3.1.1.5 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 sur ces pratiques, notamment en matière de bâtiments plus résilients, écoénergétiques et écologiques, des sources d'énergie renouvelable, l'encouragement des promoteurs à privilégier la construction plus verte (bâtiments résilients, écoénergétiques et écologiques) et la disponibilité des guides gouvernementaux existants sur le sujet.

3.1.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 1	
Favoriser l'aménagement de milieux de vie durables dans un contexte d'optimisation du périmètre urbain	
OBJECTIF 1	
Circonscrire et consolider le développement à l'intérieur du périmètre urbain	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier et cartographier les limites du périmètre urbain ainsi que les espaces disponibles au développement; • Introduire le seuil minimal de densité de 5,7 logements par hectare 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; • Soumettre annuellement à la MRC un rapport sur les indicateurs de suivi de la densité du territoire; • Exiger, à l'intérieur du périmètre urbain, la desserte des constructions par le réseau d'aqueduc dans les espaces à développer ; • 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; • À l'intérieur des secteurs propices au développement, assujettir l'émission de permis de lotissement à la conclusion d'ententes relatives aux travaux municipaux afin d'en faire une condition préalable à l'émission de permis. 	
OBJECTIF 2	
Assurer une offre résidentielle favorisant une densification graduelle du territoire et favorisant la mixité sociale	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • 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; • 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 dans certains espaces à développer et à redévelopper; • Incrire des critères et objectifs au règlement sur les PAE permettant l'application de la densité dans les espaces à développer et à redévelopper; • 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; • Soutenir l'Office régional d'habitation de Vaudreuil-Soulanges ainsi que les secteurs publics, communautaires et privés dans le développement d'une offre adéquate de logements sociaux et abordables en : <ul style="list-style-type: none"> ○ prévoyant la possibilité de construire des habitations collectives; ○ 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; ○ 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; ○ évaluant la pertinence d'élaborer un règlement sur le zonage incitatif. 	

OBJECTIF 3
Intégrer les principes d'aménagement durable des milieux de vie dans la gestion des projets
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none">• 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'aménagement 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 ainsi que l'établissement d'un marché public dans le parc municipal;• Permettre les aménagements et constructions écologiques certifiés; (certification Novoclimat, toits verts, etc.) .

3.2 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

3.2.1 BILAN DE SITUATION

3.2.1.1 Les activités commerciales et industrielles

De manière générale, la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton subit un effritement commercial accéléré depuis le début des années 2010 et les activités économiques, commerciales et de services présentes se concentrent principalement à l'intérieur du noyau villageois à l'intérieur duquel nous retrouvons quelques établissements commerciaux, à proximité des bâtiments institutionnels, publics et culturels desservant le territoire et qui assurent le dynamisme nécessaire au maintien de la vitalité municipale. L'autre pôle économique est composé du secteur commercial présent le long de la montée de la Station. Nous pouvons noter la présence du dépanneur et d'une station-service, mais, à l'instar des autres municipalités de la Plaine rurale, certains commerces à portée locale sont manquants, tels que des services professionnels liés aux soins de santé, une épicerie ainsi qu'une pharmacie.

Le pôle du noyau villageois, tel qu'identifié au plan 2 du présent plan d'urbanisme, est situé le long de la rue Principale entre l'hôtel de ville et la montée de la Station. L'effritement graduel des fonctions commerciales de cette partie du village au cours des dernières années engendre son lot de préoccupations de la part des élus. Combiné à la situation précaire de l'église et du presbytère, au départ de certaines institutions importantes et à la conversion de bâtiments commerciaux en logements, il est temps de répondre à ces préoccupations par des actions concrètes qui permettront de renverser cette tendance et de redonner au cœur du villageois sa vocation première : répondre aux besoins de la population.

Ainsi, une affectation particulière sera attribuée à ce secteur afin d'y concentrer les principaux usages commerciaux et de services qui permettront d'y amorcer un projet de revitalisation. Un renforcement de l'offre culturelle sera également privilégié afin de donner un second souffle à l'église et de développer des opportunités d'utilisation du presbytère et de maintien des activités familiales et communautaires du village. Une mixité des fonctions et le maintien d'une typologie résidentielle adaptée à la situation seront également de mise pour le noyau villageois.

De plus, ce pôle constitue le noyau commercial de la municipalité en vertu du schéma d'aménagement de la MRC et, afin d'en assurer sa revitalisation, celui-ci doit faire l'objet d'un concept d'aménagement comprenant certains des éléments suivants :

- a) L'aménagement et le réaménagement du domaine public, dont la configuration est orientée
- b) prioritairement pour les piétons et des déplacements sécuritaires ;
- c) 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);
- d) L'occupation au sol, l'architecture, l'affichage et l'aménagement extérieur;
- e) Les espaces de stationnement : localisation, aménagement et réutilisation;
- f) L'accessibilité par les transports actifs, collectifs et en commun;
- g) Les pratiques d'aménagement durable (bâtiments et aménagements extérieurs);
- h) L'intégration de l'agriculture urbaine commerciale et récréative.

En matière d'aménagement du domaine public, le noyau villageois permet les déplacements sécuritaires pour les piétons avec la présence d'un trottoir situé de part et d'autre de la rue Principale. Cet aménagement devra être complété par l'implantation de traverses piétonnières sécuritaires, notamment en face des principales institutions, telles que l'école primaire, l'église et l'hôtel de ville.

De plus, une attention particulière sera apportée à l'occupation du sol, l'architecture, l'affichage et l'aménagement extérieur. Des normes d'implantation adaptées à l'existant seront prévues aux grilles des usages et normes et un encadrement des projets de constructions et d'agrandissement (y compris les aménagements extérieurs et paysagers) ainsi que les projets de rénovations

modifiant l'apparence extérieure des bâtiments sera réalisé à travers le règlement sur les PIIA tout comme les projets d'affichage dont les normes seront relativement réduites par rapport au reste du territoire. Les enseignes sur poteau y seront d'ailleurs interdites.

Le concept d'aménagement, lequel reprend les orientations et objectifs prévus à cet égard et met la table aux dispositions réglementaires y répondant qui seront introduites dans la réglementation d'urbanisme, est illustré au plan 2.1 du présent document.

Quant au secteur commercial localisé en bordure de la route 325 (montée de la Station), celui-ci est essentiellement l'assiette de fonctions commerciales plus lourdes et industrielles légères. La présence de ces entreprises entraîne des problèmes de cohabitation avec la fonction résidentielle existante, et notamment des problèmes liés à l'entreposage et le bruit. Une affectation commerciale sera attribuée à cette partie du territoire.

Conformément aux attentes régionales, la municipalité devra également interdire 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.

À noter également que la municipalité n'est pas située 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.

En matière d'affichage en bordure du réseau routier supérieur, la municipalité devra être les normes prévues au schéma d'aménagement et interdire toute dérogation mineure les concernant.

Quant au volet récrétouristique, on peut remarquer la présence du circuit cyclable de la Montagne qui permet aux amateurs de vélo de pouvoir faire une boucle autour du mont Rigaud et de pouvoir transiter par le noyau villageois de la municipalité.

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 3 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 411 PLAN D'URBANISME

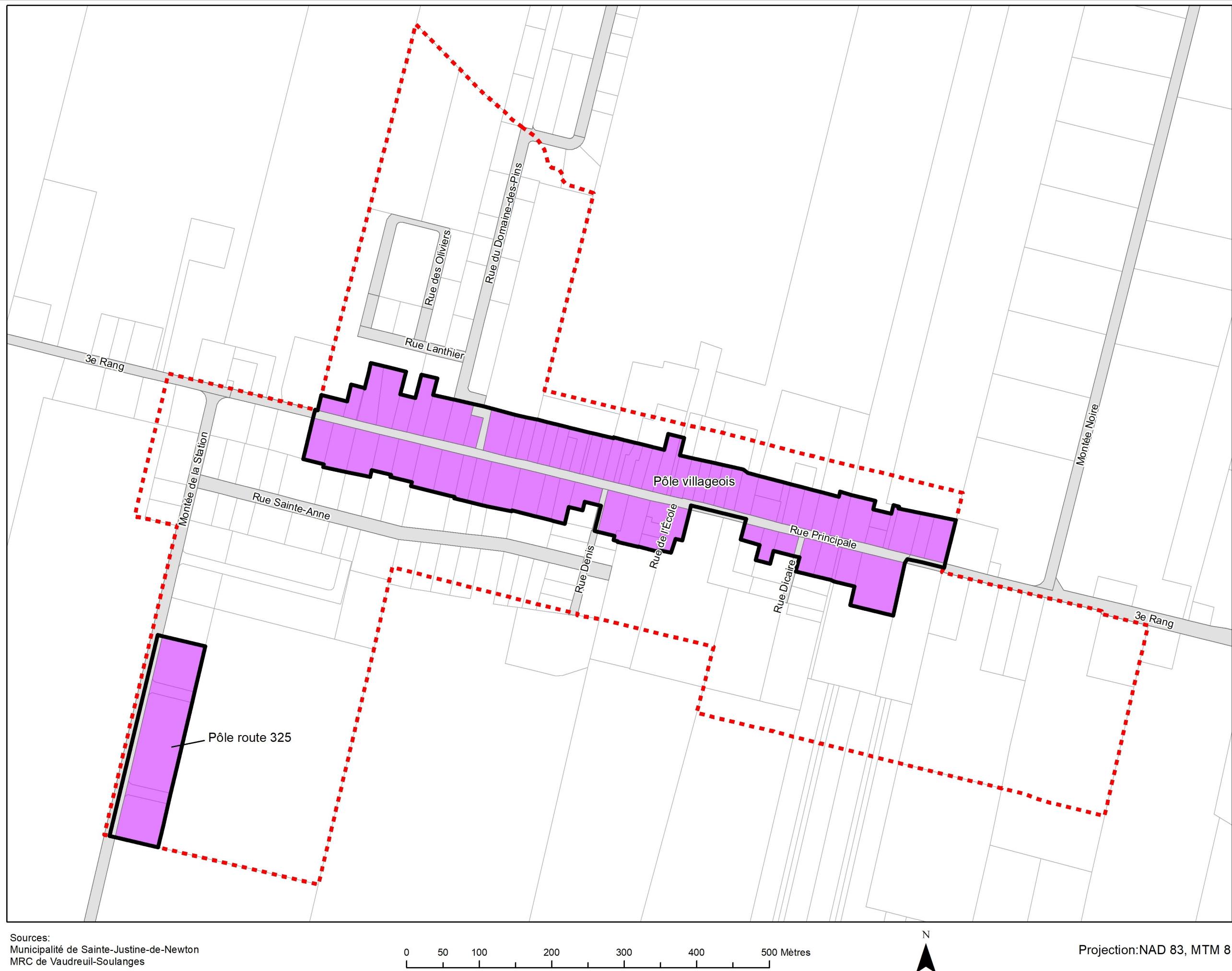
PLAN 2

Pôle de développement
économique

Périmètre urbain

Réseau routier

Unité d'évaluation



Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal

Sources:
Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton
MRC de Vaudreuil-Soulanges

Projection:NAD 83, MTM 8

Réalisé par :
Philippe Meunier, Urbaniste
Septembre 2025



RÈGLEMENT 411
PLAN D'URBANISME

PLAN 2.1
LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DU
NOYAU COMMERCIAL VILLAGEOIS

Limite du pôle villageois

Places de stationnement

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

Restaurer et compléter les trottoirs de part et d'autre de la rue Principale à l'intérieur du noyau villageois.

Autoriser la mixité des usages le long de la rue Principale à l'intérieur du noyau villageois et prévoir des normes d'implantation et d'occupation adaptées au milieu.

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



Sources:
Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton
MRC de Vaudreuil-Soulanges

0 25 50 100 150 200 Mètres

Projection:NAD 83, MTM 8



Réalisé par :
Philippe Meunier, Urbaniste
Septembre 2025



Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal

3.2.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 2	
Assurer la contribution du noyau villageois et des autres fonctions présentes dans le périmètre urbain à la vitalité municipale	
OBJECTIF 1	
Stimuler l'attractivité et le développement du noyau villageois	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Spécialiser l'offre commerciale du noyau villageois (commerces d'alimentation spécialisés, boutiques, commerces et services liés aux activités culturelles et récréatives, hébergement et restauration) pour répondre aux besoins des citoyens et des visiteurs; • Renouveler le mobilier urbain et élaborer des stratégies de signalisation directionnelle efficaces et originales afin d'attirer les citoyens et les visiteurs vers les services et commerces du noyau villageois ; • Développer des événements et activités promotionnelles générant de l'achalandage; • Soumettre à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, tous les projets de construction, de rénovation, d'affichage et d'aménagement extérieur (aménagement de terrain et stationnement) à l'intérieur du noyau villageois; • Assurer la disponibilité en matière d'espaces de stationnement; • Attribuer une affectation particulière leur permettant de bien distinguer sa vocation; • Déterminer au plan de zonage des zones et des usages spécifiques à ce pôle; • Renouveler le mobilier urbain et l'aménagement des espaces publics compris dans le noyau villageois de manière distinctive. • Évaluer la possibilité de soutenir les commerces et les services par des programmes de revitalisation, d'aide financière ou d'animation urbaine en tentant de développer une aide financière travaillée de concert avec le DEV Vaudreuil-Soulanges et de prévoir l'adoption d'un règlement décrétant un programme de revitalisation conformément à l'article 87 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme; • Poursuivre le développement de liens entre les milieux de vie et les circuits cyclables, agrotouristiques, culturels et patrimoniaux à travers le maintien du réseau cyclable de la boucle « de la Montagne » qui permet de traverser et de mettre en valeur le noyau villageois au point de vue récréotouristique, culturel et patrimonial tout en donnant accès aux entreprises agrotouristiques présentes dans la municipalité, et ce, en cohérence et de façon concertée avec les municipalités voisines concernées; • Collaborer avec les intervenants du milieu, dont développement économique Vaudreuil-Soulanges (DEV) pour la promotion des différents équipements récréotouristiques de la municipalité; • Analyser l'opportunité d'offrir une disponibilité d'hébergement alternative et innovante. 	
OBJECTIF 2	
Assurer la complémentarité des secteurs situés aux extrémités de la rue Principale et du secteur commercial de la route 325 avec le noyau villageois	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Attribuer et délimiter une affectation mixte pour les secteurs situés aux extrémités de la rue Principale et y permettre l'implantation de fonctions distinctes et complémentaires aux fonctions autorisées dans le noyau villageois ; • Régir les usages autorisés et procéder à un découpage adéquat des zones à l'intérieur du règlement de zonage; • Attribuer une affectation commerciale au pôle du secteur de la route 325 et y permettre les fonctions commerciales générant des nuisances et nécessitant de plus grandes espaces de terrain : • Susciter l'émergence de petites entreprises de services et d'artisanat à l'intérieur à domicile selon certaines conditions; • 	
OBJECTIF 3	
Établir des dispositions visant à éviter les incompatibilités d'usages (nuisances) entre les activités économiques et les usages sensibles	
Moyen(s) de mise en œuvre	

- Aménager des zones tampons au pourtour des activités générant des nuisances afin de contrôler les impacts en bordure des usages sensibles environnants et prescrire des aménagements paysagers.

3.3 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT

3.3.1 BILAN DE LA SITUATION

Le réseau hydrographique, la topographie, les boisés et la présence de divers milieux écologiques sont autant d'éléments du patrimoine naturel justinois qui contribuent, par le maintien de la diversité biologique et la viabilité des écosystèmes, à la qualité de l'environnement. La qualité de ces milieux naturels a d'ailleurs été reconnue dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC par l'identification de certains territoires d'intérêt écologique et de milieux forestiers.

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.

L'ensemble des éléments identifiés sont présents sur le plan 3.

3.3.1.1 Réseau hydrographique et milieux humides

Le réseau hydrographique du territoire est essentiellement composé de trois grands bassins versants, soit celui de la rivière Delisle au sud et ceux de la rivière Rigaud et de la rivière à la Raquette au nord. L'organisme responsable du plan directeur de l'eau pour le bassin versant est le Conseil du bassin versant de la région de Vaudreuil-Soulanges (COBAVER-VS) qui a complété l'élaboration de ce document de planification en 2014 suite à son approbation ministérielle. Il contient un portrait, un diagnostic, une identification des enjeux et des orientations ainsi qu'un plan d'action qui s'étend de 2014 à 2019.

Ces bassins versants comprennent de vastes espaces naturels, considérés comme particulièrement riches en milieux humides, lesquels sont généralement compris à l'intérieur de zones boisées importantes de la municipalité. La préservation de ces écosystèmes est essentielle d'autant plus, qu'ils confèrent une richesse naturelle réelle à la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton.

La municipalité doit également assurer le contrôle sur l'aménagement des rives et l'écoulement naturel des eaux en appliquant notamment le régime transitoire en vigueur depuis le 1^{er} mars 2022 sur les rives, le littoral et la plaine inondable. La protection et la mise en valeur des milieux naturels riverains sont fondamentales, considérant les bienfaits écologiques qu'ils apportent au territoire de la municipalité. Le respect des bandes riveraines demeure un enjeu déterminant dans la quête de solutions durables. 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.

3.3.1.2 Les milieux boisés

Comme mentionné plus tôt, la Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton compte plusieurs espaces boisés, principalement localisés dans la partie Ouest du territoire et en zone agricole. À cet égard, la MRC possède une politique de l'arbre et des boisés (PAB) datant de 2008 et un plan d'action 2013-2020 adopté en 2012 duquel découle le projet de 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. Comme la valeur écologique de ces espaces boisés est reconnue par la MRC, des mesures concernant l'abattage d'arbres pourront être élaborées afin de limiter la perte de ces peuplements forestiers.

3.3.1.3 Les effets des îlots de chaleur

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. Puisque les données produites par l'institut national de santé publique, les dernières datant de 2023, ne contiennent toutefois pas de données sur le territoire de la

municipalité, il s'avère difficile de pouvoir les identifier sans prévoir une étude réalisée par un professionnel à ce sujet. Nous pouvons toutefois identifier la superficie dédiée au stationnement de l'hôtel de ville, du centre communautaire et des entreprises du pôle commercial de la route 325 ainsi que des espaces libres autour de l'école primaire.

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.).

3.3.1.4 Composantes patrimoniales et culturelles

L'identification des éléments d'intérêt patrimonial 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.

L'artère villageoise (rue Principale) représente le cœur historique de la municipalité. Celle-ci est représentée au plan 3 du présent plan d'urbanisme. Nous y trouvons les principaux bâtiments patrimoniaux et religieux (église, presbytère et cimetière) de la municipalité. Ces éléments revêtent une importance capitale dans l'application des nouvelles exigences et obligations réglementaires en matière d'entretien et de démolition d'immeubles découlant de la volonté gouvernementale d'accroître la protection des bâtiments et biens patrimoniaux de la province.

À titre complémentaire, la MRC exige par ailleurs qu'une planification soit intégrée au plan d'urbanisme quant au noyau villageois de manière à mettre en valeur son patrimoine bâti et culturel. Celle-ci se trouve en partie dans les actions inscrites dans la mise en valeur du noyau villageois à l'article 3.2.2 et le plan concept figurant au plan 2.1 ainsi que dans les actions prévues à l'article 3.3.2. La municipalité a donc la responsabilité d'assurer une meilleure préservation de l'intégrité physique et architecturale de ses bâtiments. Les outils urbanistiques et les mesures incitatives concernant la rénovation de ces bâtiments doivent être mis à jour afin de maintenir et d'améliorer la qualité visuelle de l'environnement bâti et ainsi préserver les valeurs esthétique et historique du milieu. 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 Principale.

Afin de pouvoir soutenir ses municipalités dans leurs nouvelles responsabilités, la MRC procédera d'ici 2026 à la réalisation d'un inventaire patrimonial qui viendra identifier les principaux éléments à protéger. Entretemps, la municipalité veillera à collaborer directement à cet inventaire et continuera à porter une attention particulière en y appliquant un règlement sur les PIIA. La municipalité se basera sur la version définitive de cet inventaire pour préciser davantage les actions à préconiser en la matière. Notons également qu'aucun site archéologique n'a été identifié par la MRC sur le territoire de la municipalité.

Même si aucun élément n'a été officiellement reconnu par les paliers gouvernementaux supérieurs, n'en demeure pas moins que certaines propriétés ont fait l'objet d'une caractérisation régionale et pourraient être reconnues à l'échelle locale. Il sera impératif de sensibiliser la population et les propriétaires quant à l'importance de préserver ce patrimoine.

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 ne bénéficie actuellement d'aucun lieu officiel de diffusion de la culture, mais pourrait se tourner vers le centre communautaire pour y développer une certaine offre à l'échelle locale. Outre l'aménagement permettant sa mise en valeur (place publique, design, mobilier, verdissement, etc.), la municipalité y permettra les activités culturelles à la grille des usages et des normes afin de saisir les opportunités qui se présenteront pour l'aménagement d'une salle d'exposition.

3.3.1.5 Le paysage

Au niveau esthétique, la MRC identifie divers tracés culturels du paysage sur le territoire de la municipalité composés de lanières patrimoniales, de chemins de paysage et chemins historiques fondateurs. Certaines routes, telles que les 2^e et 4^e rang, constituent une combinaison de ces trois types de tracés. Le tout est complété par le 7^e rang qui agit à titre de chemin de paysage uniquement. Cette identification régionale entraîne par le fait même certaines obligations réglementaires à caractère discrétionnaire permettant de préserver leur statut particulier. Ainsi, des dispositions particulières seront intégrées au règlement sur les PIIA afin d'y assurer la qualité visuelle de l'environnement bâti et ainsi de préserver les valeurs esthétique et historique du milieu.



RÈGLEMENT 411 PLAN D'URBANISME

PLAN 3

Éléments d'intérêt naturels

- Cours d'eau principal
 - Hydrographie linéaire
 - Chute et ravin
 -  Corridor vert de Vaudreuil-Soulanges
 -  Milieu humide
 -  Peuplement forestier

Éléments d'intérêt anthropiques

- Chemin d'intérêt patrimonial, historique fondateur et de paysage
 - Chemin de paysage
 - Secteur patrimonial - Artère villageoise

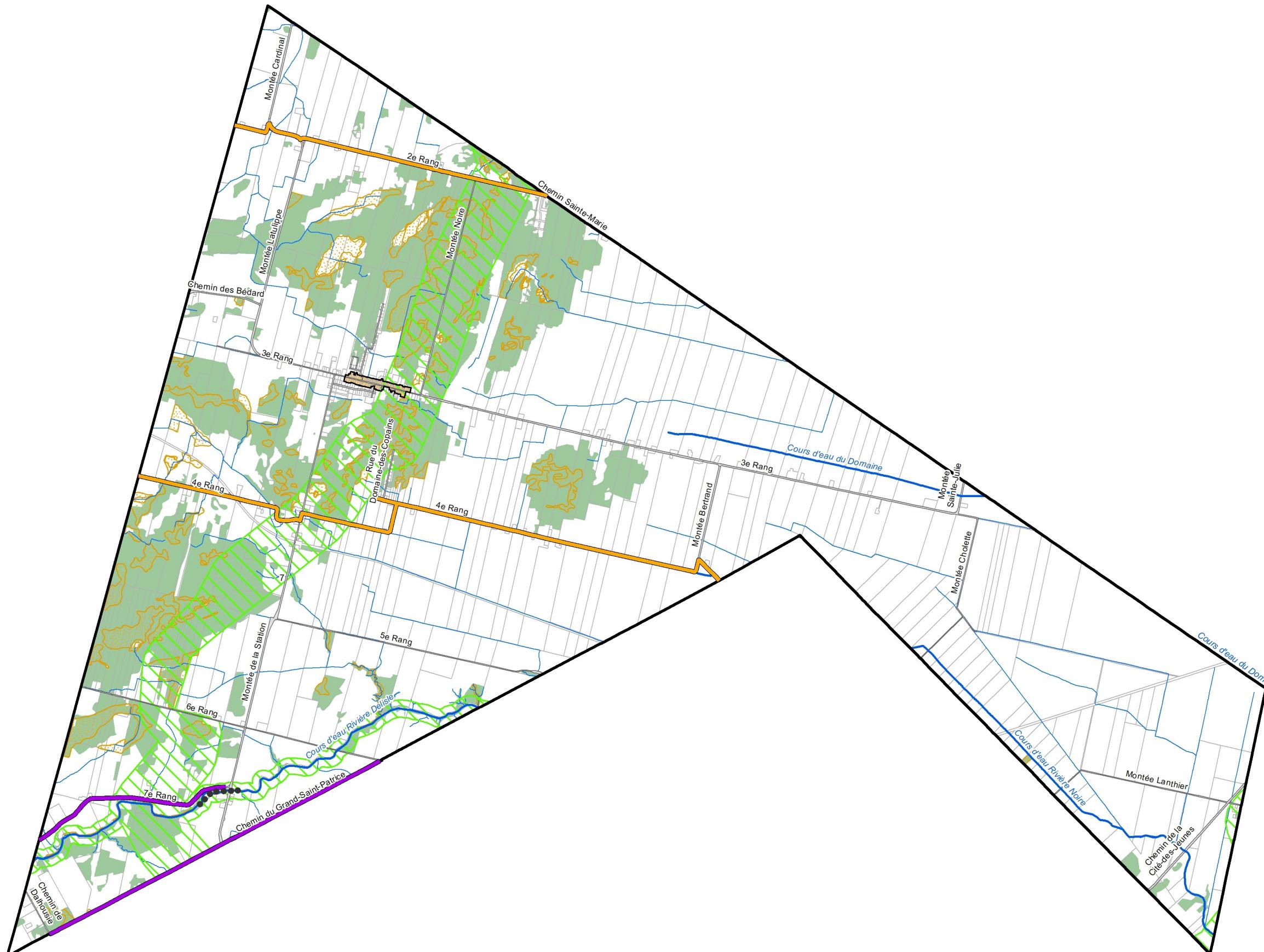
Autres éléments

-  Limite municipale
 -  Réseau routier
 -  Unité d'évaluation



Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal

Sources:
Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton
MRC de Vaudreuil-Soulanges



0 500 1 000 2 000 3 000 4 000 5 000 Mètres

N

Projection:NAD 83, MTM 8

Réalisé par :
Philippe Meunier, Urbaniste
Septembre 2025

3.3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 3	
Protéger et valoriser les éléments d'intérêt naturel	
OBJECTIF 1	
Protéger et mettre en valeur les territoires d'intérêt écologique	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Cartographier au plan d'urbanisme les diverses composantes écologiques du territoire, dont les milieux humides et hydriques ; • Favoriser, par la promotion et la sensibilisation, les initiatives de conservation privée (réserves naturelles reconnues, servitude écologique, etc.); • Poursuivre l'acquisition d'informations sur les milieux afin de soutenir la prise de décisions éclairées par la municipalité (gestion des autorisations) par l'exigence d'études réalisées par un biologiste pour les espaces à développer lors de l'étude d'une demande de PAE ou de plan d'implantation localisant les milieux naturels à des fins d'obtention de permis de construction; • Encourager le développement d'activités de découverte et d'interprétation permettant la mise en valeur des différents milieux écologiques. 	
OBJECTIF 2	
Assurer la mise en valeur et la protection des boisés	
Moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier les peuplements forestiers du territoire; • Mettre en place des dispositions réglementaires permettant d'encadrer l'abattage d'arbres, notamment à l'intérieur du corridor vert de Vaudreuil-Soulanges; • 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 ; • À l'aide de différents organismes, accompagner les propriétaires dans leurs projets de mises en valeur des boisés. 	
OBJECTIF 3	
Protéger et augmenter le couvert forestier en milieu urbain	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer, dans le règlement de zonage, des normes relatives à l'abattage et à la plantation d'arbres en périphérie urbaine ; • 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 ; • Adhérer à des programmes de reboisement afin de reverdir les parcs et lieux publics. 	
OBJECTIF 4	
Favoriser une gestion optimale des milieux hydriques, humides et riverains	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier et cartographier les milieux hydriques et humides; • Intégrer au règlement de zonage, les dispositions relatives aux rives et au littoral, à la protection des eaux souterraines et à la gestion par bassin versant contenues au schéma d'aménagement et celles incluses dans le régime transitoire gouvernemental; • 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; • Arrimer les interventions entre les différents intervenants, organismes et instances décisionnelles à l'égard de l'eau; • Collaborer avec COBAVER-VS à la mise en œuvre du Plan directeur de l'eau; • 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. 	

OBJECTIF 5
Limiter les effets des îlots de chaleur urbains et des gaz à effet de serre
Moyens de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> Demander à la MRC de réaliser une étude d'identification des îlots de chaleur urbains sur le territoire de la municipalité; 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.); Favoriser la pratique de l'agriculture urbaine; Multiplier les activités de plantation ponctuelle d'arbres et de végétation dans les espaces publics; Encourager le verdissement des grandes surfaces minéralisées par différentes mesures de végétalisation, telles que l'aménagement d'ilot de verdure et la plantation d'arbres.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 4
Mettre en valeur l'identité et le patrimoine de Sainte-Justine-de-Newton
OBJECTIF 1
Préserver et mettre en valeur les attraits particuliers qui témoignent de l'histoire locale et régionale
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> Se doter d'outils de planification inspirés des éventuelles attentes de la MRC en matière de protection du patrimoine bâti ; Assurer l'application du règlement de démolition de la municipalité et prévoir l'adoption d'un règlement sur l'entretien et l'occupation des immeubles à l'égard 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 1er 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) ; Inscrire au règlement de zonage des dispositions assurant un meilleur encadrement des interventions au patrimoine bâti du noyau villageois; 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'ancienne église à des fins culturelles et touristiques; Offrir des formations sur le patrimoine bâti et paysager aux élus, aux professionnels municipaux et aux membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU).
OBJECTIF 2
Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt esthétique
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> Mettre en valeur les percées visuelles le long des tracés du paysage culturel de la MRC; Introduire des critères d'aménagement relatifs aux chemins identifiés dans un règlement sur les PIIA et en assurer son application; Favoriser l'enfouissement des réseaux de distribution et des équipements connexes lors de projets de développement ou de réaménagement dans des milieux paysagers sensibles.

OBJECTIF 3
Soutenir et accroître la présence de l'art et de la culture sur le territoire
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none">• Utiliser le potentiel du centre communautaire à des fins de diffusion de la culture et y prévoir un aménagement le permettant de le mettre en valeur (place publique, design, mobilier verdissémentation, etc.);• Permettre les activités culturelles à la grille des usages et des normes de la zone du centre communautaire afin de saisir les opportunités qui se présenteront pour l'aménagement d'une salle d'exposition;• Contribuer à la présence de l'art par l'acquisition d'œuvres d'art et les diffuser dans les endroits publics.

3.4 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU MILIEU AGRICOLE

3.4.1 BILAN DE LA SITUATION¹

3.4.1.1 La zone agricole

La zone agricole protégée de Sainte-Justine-de-Newton occupe une superficie de 8 390 hectares, soit un peu plus de 99 % du territoire municipal, conférant à la municipalité le 1^{er} rang quant à l'occupation de la zone agricole à l'échelle régionale. Cette superficie représente environ 12,9 % de la zone agricole de la MRC.

Selon l'Inventaire des terres du Canada, le potentiel des sols pour les activités agricoles est assez varié dans la partie ouest du territoire pour se situer généralement entre les classes 3 à 7. Le potentiel agricole est nettement plus marqué dans la partie est avec une grande majorité de sols faisant partie de la classe 2.

La MRC oriente les activités permises à l'intérieur de la zone agricole au moyen d'aires d'affectation correspondant de manière générale à l'occupation générale du territoire. Nous y trouvons principalement l'aire agricole ainsi que les aires d'affectation attribuées aux îlots déstructurés et agricole récréative qui comprend le camping Sainte-Justine. Celles-ci seront reprises intégralement sur le plan des grandes affectations du sol annexé au présent plan d'urbanisme.

Enfin, il est important de souligner que la partie ouest de la municipalité présente un potentiel important en matière d'implantation de fermes équestres sur son territoire et des caractéristiques similaires à l'aire d'affectation agricole-équestre identifiée ailleurs sur le territoire de la MRC. Sainte-Justine-de-Newton compte donc soumettre éventuellement une demande afin de faire reconnaître ce potentiel par l'ajout d'une aire d'affectation comparable à l'intérieur de sa zone agricole.

3.4.1.2 Les exploitations agricoles

Sur le territoire de Sainte-Justine-de-Newton, nous retrouvions, en 2010, un nombre d'exploitations agricoles enregistrées de 44, une baisse de 8 % par rapport au nombre de 2004 confirmant ainsi la tendance observée dans la région du nombre croissant de remembrements de terres agricoles. D'ailleurs la superficie exploitée moyenne par exploitation est passée de 127 à 145 durant la même période, une augmentation de l'ordre de 14%. Le taux d'occupation de la zone agricole était de 76 %.

Toujours en 2010, le nombre de productions animales sur le territoire de la municipalité était de 19, soit le deuxième plus important à l'échelle régionale, mais le plus grand en matière de nombre d'unités animales avec 2 854, dont 911 liées à l'élevage de bovins laitiers. Quant à la production végétale, le nombre d'exploitations était de 25 avec plus de 4 608 hectares dédiés à la production de céréales et de protéagineux.

3.4.1.3 La transformation et l'agrotourisme

Même si l'agriculture n'est pas aussi dynamique qu'ailleurs, nous pouvons toutefois constater un potentiel évident au niveau de l'agrotourisme et de la transformation. Sur les 44 entreprises agricoles sur le territoire en 2010, 2 pratiquaient de la transformation, 3 possédaient un kiosque à la ferme et 4 avaient une certification biologique. L'implantation d'activités agrotouristiques et de transformation représente une belle occasion à développer sur le territoire de la municipalité compte tenu des activités récréotouristiques présentes ou à venir.

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

¹ Les données utilisées à cette section proviennent du Plan de développement de la zone agricole de la MRC De Vaudreuil-Soulanges 2017.

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 Sainte-Justine-de-Newton entend donc appuyer et participer à la mise en œuvre du PDZA régional sur son territoire.

Enfin, la MRC de Vaudreuil-Soulanges étudie actuellement le potentiel d'implantation d'un Hub agroalimentaire dans la région et la municipalité compte appuyer ce projet qui permettra aux producteurs de pouvoir utiliser les installations projetées pour le développement, la fabrication, la transformation et la mise en marché de leurs produits.

3.4.1.4 Cohabitation harmonieuse

Dans son schéma d'aménagement de 3e 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.

3.4.1.5 Îlots déstructurés

L'exercice d'identification régionale des îlots déstructurés a initialement été réalisé dans le cadre du schéma d'aménagement de 2^e génération et a été reconduit pour la plupart dans la dernière version de l'outil régional de planification. Selon le MAMH, « *Les îlots déstructurés correspondent à des entités ponctuelles de superficie restreinte, déstructurées par l'addition au fil du temps d'usages non agricoles et à l'intérieur desquelles subsistent de rares lots vacants enclavés et irrécupérables pour l'agriculture* ».

Un total de 6 îlots déstructurés a été répertorié sur le territoire de la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton. Certains de ces îlots doivent également respecter certaines conditions d'exercice et de développement prévues au schéma et celles-ci seront intégrées dans les grilles des usages respectives.

À noter que ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'une demande à portée collective à la CPTAQ de la part de la MRC et qu'une demande d'autorisation à la Commission devra être déposée pour tout nouvel usage conforme à ceux qui y sont autorisés. Toute demande d'agrandissement et d'identification d'îlots déstructurés soumise à la MRC devra respecter le processus d'évaluation prévu à l'article 4.4.4.2 du schéma d'aménagement.

Les îlots sont identifiés au plan 4 associé à la zone agricole et font l'objet d'une affectation particulière au présent plan d'urbanisme.

3.4.1.6 Valorisation des terres en friche, de l'agroforesterie 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 total élevé de 183,1 hectares de friches agricoles réparti en trois catégories : herbacée, arbustive et arborée. Cette superficie équivaut à 2,2 % de la zone agricole présente sur le territoire de la municipalité. Ainsi, une réflexion partagée avec la MRC doit être élaborée afin de pouvoir permettre une valorisation agricole des terres en friche et d'en permettre une réutilisation.

De plus, la présence de boisés est relativement importante sur la partie ouest du territoire de la municipalité et pourrait permettre une plus grande variété de projets d'agroforesterie, ceux-ci étant permis dans toutes les zones en zones agricoles.

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, de développer l'agroforesterie 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^{er} 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 4.



RÈGLEMENT 411 PLAN D'URBANISME

PLAN 4

Zone agricole et ses particularités

Zone agricole

îlot déstructuré

Entreprise située en zone agricole

Distance à respecter pour les élevages à forte charge d'odeur

500 m

1000 m

1500 m

Limite municipale

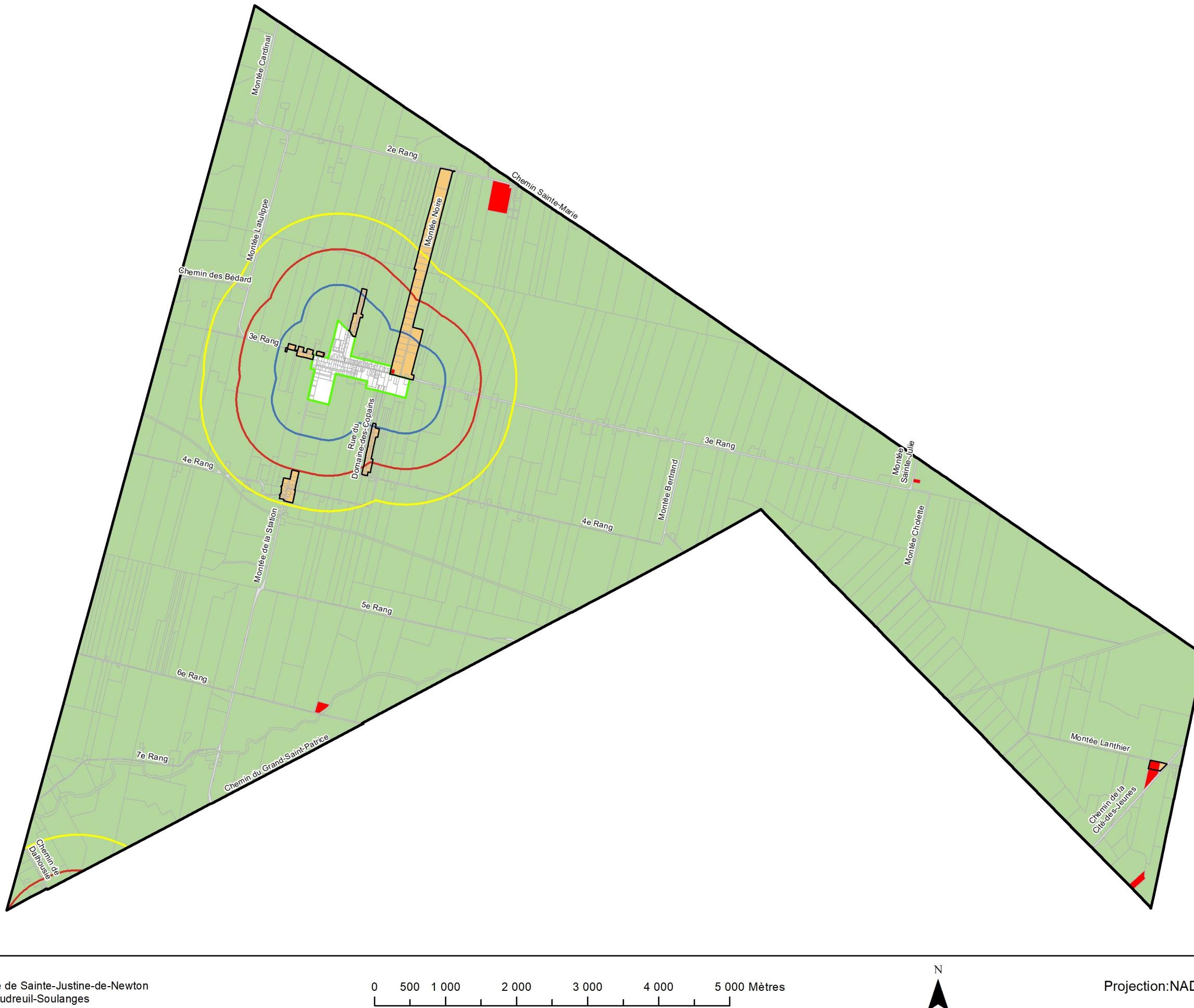
Réseau routier

Unité d'évaluation



Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal

Sources:
Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton
MRC de Vaudreuil-Soulanges



A horizontal number line representing distance in meters. The line starts at 0 and ends at 5 000 Mètres. Major tick marks are placed at intervals of 500, labeled as 0, 500, 1 000, 2 000, 3 000, 4 000, and 5 000 Mètres.

N

Projection:NAD 83, MTM 8

Réalisé par :
Philippe Meunier, Urbaniste
Septembre 2025

3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 5	
Préserver et valoriser le territoire agricole et les activités agricoles	
OBJECTIF 1	
Protéger les terres agricoles et y assurer la pérennité des activités agricoles	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Délimiter, à même la zone agricole permanente, des aires d'affectation adaptées aux activités agricoles dominantes sur les secteurs dynamiques pour la pratique de l'agriculture et y autoriser les usages liés à ces activités; 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. 	
OBJECTIF 2	
Minimiser les impacts des activités agricoles sur les milieux de vie	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, intégrer les différentes mesures de cohabitation contenues dans le schéma d'aménagement de la MRC; Intégrer à la réglementation et appliquer les dispositions régionales relatives à la gestion des odeurs inhérentes aux activités agricoles ; Maintenir à jour l'inventaire des superficies de plancher des unités d'élevage porcin et le transmettre, au plus tard le 31 décembre de chaque année, à la MRC; Faire un suivi opérationnel relatif à la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs, selon les caractéristiques régionales du territoire agricole. 	
OBJECTIF 3	
Assurer le contrôle des usages et des constructions non agricoles en zone agricole	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Reconnaitre les droits acquis aux usages autres qu'agricoles conformément à la LPTAA et appliquer les dispositions régionales à l'égard des bâtiments et usages non agricoles; Limiter l'implantation des usages résidentiels à ceux prévus par la LPTAA ; Permettre l'implantation de certaines activités non agricoles dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles d'induire des problèmes de voisinage et d'incompatibilité avec les activités agricoles; Produire un bilan annuel des nouveaux usages non agricoles, principaux et accessoires à l'habitation, en zone agricole; Identifier et cartographier les îlots déstructurés et intégrer les dispositions régionales qui les concernent, dont notamment les conditions d'exercice et de développement pour certains des îlots. 	
OBJECTIF 4	
Promouvoir la multifonctionnalité de l'agriculture	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> Participer à la mise en œuvre du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC et à une éventuelle mise à jour ; Promouvoir les produits agricoles locaux et les attraits en milieu agricole ; Encourager la pratique d'activités complémentaires permettant de diversifier les revenus des exploitations agricoles dans une perspective de développement de l'agrotourisme et de la transformation de produits agricoles; En partenariat avec la MRC, soutenir l'émergence de projets d'agroforesterie et les 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. 	

OBJECTIF 5
Promouvoir le développement durable des activités agricoles dans un perspective de protection des ressources
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none">• 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.

3.5 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET DU TRANSPORT

3.5.1 BILAN DE LA SITUATION

3.5.1.1 Équipements publics

Le principal pôle institutionnel de la municipalité se situe sur le site de l'Hôtel de ville qui regroupe également la bibliothèque municipale, les travaux publics et le service de sécurité incendie. Les équipements municipaux sont complétés par la présence du centre communautaire et du chalet des loisirs localisés dans le pôle communautaire présent adjacent à la rue du Domaine-des-Pins.

Quant à l'église, celle-ci est localisée en plein cœur du noyau villageois, confirmant du coup son importance stratégique dans la revitalisation du secteur. Effectivement, comme partout au Québec, les pratiques religieuses déclinent et par le fait même entraînent un questionnement sur la vocation à long terme dans un contexte du délaissé croissant des bâtiments par les différentes organisations pratiquantes. Cette situation peut cependant donner l'occasion aux municipalités de fixer l'objectif de pouvoir y maintenir et y développer davantage d'activités culturelles, communautaires et récréatives pour ses citoyens. La municipalité ne prévoit pas en faire l'acquisition, mais restera à l'affût de toute opportunité qui se présentera par un particulier ou une entreprise pour lui trouver une nouvelle vocation. Ce bâtiment n'est actuellement pas menacé.

En matière d'équipements publics à portée régionale et supralocale, la municipalité ne peut les autoriser sur son territoire en vertu du schéma d'aménagement dans l'objectif de consolider le pôle civique et le pôle de santé de la MRC ainsi que le développement des équipements et institutions dans les pôles régionaux.

Notons également la présence de l'école primaire Sainte-Justine qui permet aux enfants de la municipalité de bénéficier d'un lieu d'enseignement à proximité. Après vérification auprès de la municipalité, aucun besoin spécifique n'a été déposé par le centre de service scolaires pour un agrandissement ou des besoins supplémentaires. De plus, à l'exception de la présence du centre de formation professionnelle pour la conduite d'engins de chantier qui occupe une superficie importante en bordure de la montée Latulippe, lequel bénéficie d'une disposition particulière au schéma d'aménagement pour y autoriser l'usage en affectation agricole, une attente régionale s'applique aux lieux d'enseignement secondaire, postsecondaires, et les centres de formation professionnelle en ce qui concerne leur interdiction sur le territoire. À noter que nous ne retrouvons aucune institution de santé.

En ce qui concerne l'approvisionnement en eau potable, nous retrouvons évidemment les puits municipaux aux abords de la route 325 et qui desservent le réseau d'aqueduc des municipalités de Saint-Polycarpe et de Sainte-Justine-de-Newton. La présence de l'aqueduc offre un potentiel intéressant de pouvoir rentabiliser les espaces disponibles pour du développement résidentiel. À l'extérieur du périmètre urbain, les résidences doivent recourir à des puits artésiens.

À noter que le schéma d'aménagement de la MRC permet l'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout à l'intérieur du périmètre urbain. Toutefois, à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, l'implantation et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout sont autorisés uniquement pour répondre à des problématiques de salubrité et de santé publique.

Enfin, aucun réseau d'égout ne dessert le territoire municipal et les immeubles doivent donc procéder à l'implantation d'installations septiques conformes à la réglementation provinciale.

3.5.1.2 Parcs et espaces verts

Le parc municipal de Sainte-Justine-de-Newton constitue le noyau central du pôle communautaire. Nous y trouvons des équipements de jeux, un terrain de balle, une patinoire, une piscine et d'autres équipements récréatifs appréciés des citoyens. Il est complété par un chalet des loisirs qui a récemment subi des rénovations et le centre communautaire qui est accessible aux divers organismes et à ses habitants.

La municipalité s'engage à améliorer l'aménagement de son pôle communautaire et des espaces publics et à planifier le développement de nouveaux espaces qui permettront d'améliorer la qualité de vie de quartier et de répondre davantage aux besoins de la collectivité.

3.5.1.3 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 d'ailleurs elle qui assure le service de collecte sélective sur le territoire de la municipalité.

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 qui a débuté en 2019, de même que de la distribution et la gestion des bacs bruns. 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 à l'écocentre de Rigaud ainsi qu'aux autres écocentres de la MRC qui peuvent accueillir la plupart des autres matières. Enfin, la municipalité s'engage à poursuivre ses efforts du côté municipal à l'égard de la gestion des matières résiduelles.

3.5.1.4 Télécommunications

En matière de télécommunications, la municipalité n'était, jusqu'à tout récemment, pas bien desservie en ce qui concerne les services Internet haute vitesse. Toutefois, le déploiement récent de la fibre optique à l'échelle régionale a permis à sa population de rejoindre les standards en la matière.

3.5.1.5 Vie culturelle et communautaire

La municipalité bénéficie grandement de la présence d'organismes communautaires et de bénévoles afin de travailler une programmation variée d'activités pour les Justinoises et Justinois.

Nous retrouvons entre autres le Club de l'Âge d'Or, le comité des Loisirs et les Repas partagés qui œuvrent déjà depuis plusieurs années au sein de la communauté.

3.5.1.6 Réseau routier

Sainte-Justine-de-Newton est supportée par le réseau national de routes collectrices avec le tronçon présent de la route 325 qui assure un passage nord / sud du territoire et qui traverse la partie ouest du périmètre urbain et celui de la route 340 qui traverse brièvement la partie est du territoire entre les municipalités de Saint-Polycarpe et de Saint-Clet. Le 3^e rang agit également à titre de rue collectrice. Ces voies de circulation relèvent du ministère des Transports du Québec.

Elles permettent un accès rapide à la fois au pôle régional secondaire qu'est la ville de Rigaud, au pôle régional principal que constitue la ville de Vaudreuil-Dorion lesquels agissent comme principaux bassins d'emplois et contiennent les corridors et artères commerciaux privilégiés par la population.

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 également nécessaire pour la municipalité.

En matière d'évaluation des flux projetés de circulation pour les 15 prochaines années, les espaces actuellement disponibles à la construction résidentielle auront peu d'impact sur celui-ci

S'ajoute à ces réseaux le réseau local de la municipalité, dont les rues concentrées à l'intérieur du périmètre urbain et le réseau composé de rangs et de montées en zone agricole. L'ouverture d'une nouvelle rue publique et le prolongement de rues publiques existantes seront autorisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Elles ne sont toutefois pas autorisées à l'extérieur du périmètre urbain, donc sur le territoire correspondant aux affectations agricole, agricole déstructurée et agricole récréative.

Enfin, nous ne trouvons aucune problématique liée à la fonctionnalité du réseau routier sur le territoire de la municipalité, mais intégrera à la réglementation, des mesures favorisant la réduction des accès au réseau routier.

3.5.1.7 Transport des marchandises

Afin de planifier et gérer de façon optimale la circulation des véhicules lourds pour l'ensemble de la province, le ministère des Transports du Québec (MTQ) a décrété un réseau de camionnage lourd qui compte trois classes de routes : les routes de transit, les routes restreintes et les routes interdites.

Sur le territoire de Sainte-Justine-de-Newton, les routes collectrices mentionnées plus tôt agissent à titre de routes restreintes. Les véhicules lourds peuvent donc y circuler, mais avec certaines contraintes.

3.5.1.8 Transport collectif, actif et scolaire

La municipalité de Sainte-Justine-de-Newton ne bénéficie pas de réel service de transport collectif et doit se rabattre sur l'utilisation de la voiture personnelle. Elle est toutefois desservie par un service de transport adapté géré par la compagnie Transport Soleil.

En ce qui concerne le transport actif, la rue Principale est pourvue de trottoirs qui nécessiteront toutefois quelques réparations sur certains tronçons. Il sera important également de résérer certaines emprises dans les secteurs à développer de la municipalité dans l'objectif de promouvoir davantage les saines habitudes de vie.

Pour compléter le tout, il sera intéressant de pouvoir entamer une démarche d'élaboration d'un plan de déplacement scolaire pour l'école primaire 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, sain et sécuritaire.

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.



RÈGLEMENT 411 PLAN D'URBANISME

PLAN 5 éveloppement communautaire et transport

Transport d'énergie et télécommunication

The legend includes:

- Tour de télécommunication**: A black silhouette icon.
- Pipeline**: A purple dashed line icon.
- Ligne de transport d'électricité**: A blue double-lined horizontal bar icon.

Infrastructures

- Réseau routier: Grey rectangle icon.
- Pôle communautaire: Orange rectangle icon.
- Puits desservant plus de 20 personnes: Blue asterisk icon.
- Voie ferroviaire: Black horizontal line icon.

Équipements

- Municipal: Yellow circle icon.
- Éducation: Light blue circle icon.
- Culturel et communautaire: Red circle icon.

Réseau de camionage

- Interdit (sauf livraison locale): Red solid line icon.
- Restreint: Yellow solid line icon.

Autres éléments

- Limite municipale: Black rectangle icon.
- Unité d'évaluation: White rectangle icon.

1- Parc municipal

2- Piscine municipale

3- Centre communautaire

4- Église et cimetière

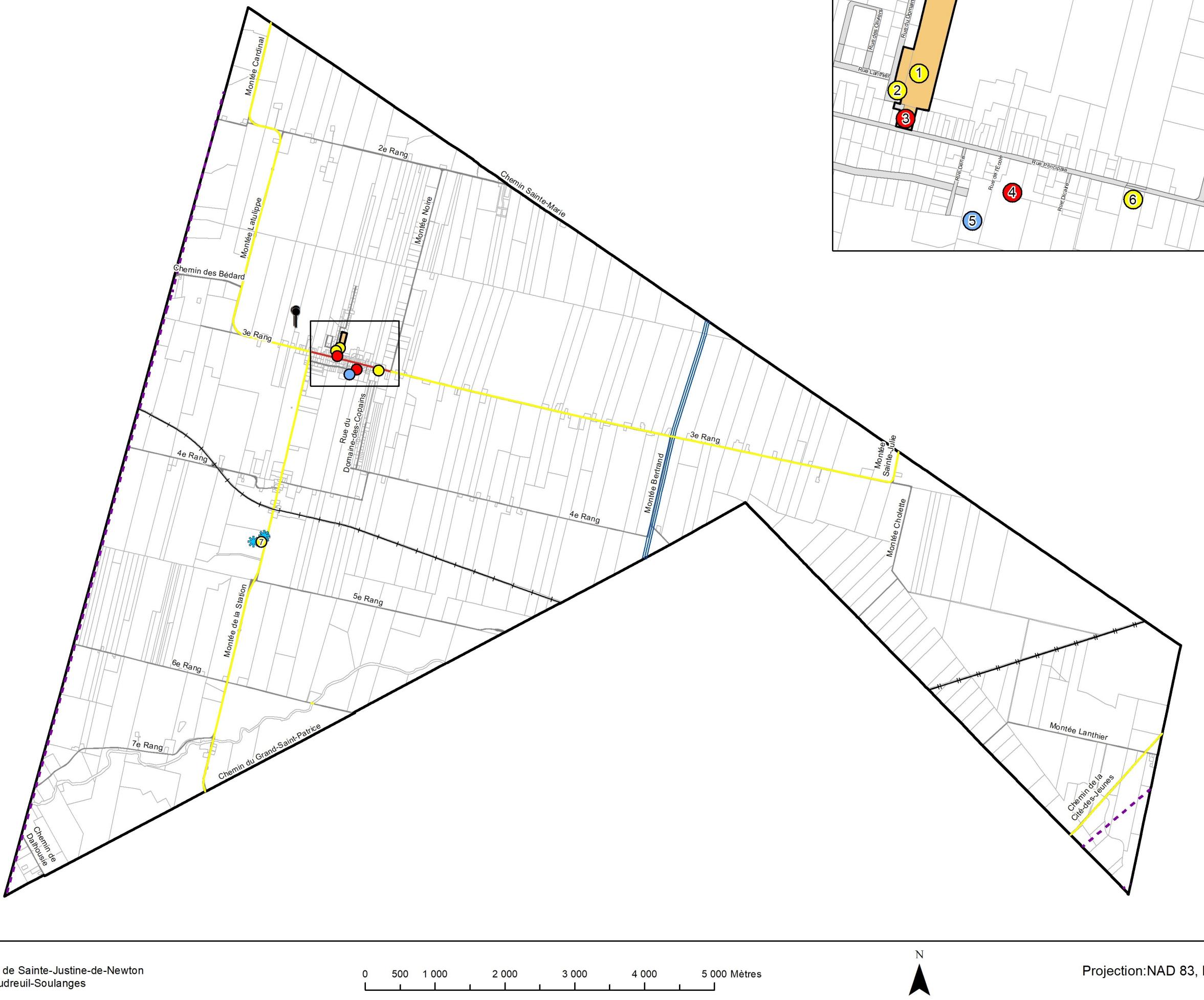
5- École primaire

6- Hôtel de ville, sécurité incendie, travaux public, bibliothèque municipale

7- Puits - Réseau d'aqueduc Saint-Polycarpe et Sainte-Justine-de-Newton



Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal



Sources:
Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton
MRC de Vaudreuil-Soulanges

A horizontal number line representing distance in meters. The line starts at 0 and ends at 5,000 Mètres. It is marked with tick marks every 500 units. Numerical labels are placed above the first five segments: 0, 500, 1 000, 2 000, 3 000, 4 000, and 5 000 Mètres.

N

Projection:NAD 83, MTM 8

Réalisé par :
Philippe Meunier, Urbaniste
Septembre 2025

3.5.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 6
Maintenir et améliorer la qualité des services à la population
OBJECTIF 1
Améliorer et diversifier l'offre en équipements communautaires, culturels et de loisirs
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> Augmenter la présence de mobilier urbain dans les différents espaces publics municipaux ; Adapter les aires de jeux présentes sur le territoire de manière à favoriser les échanges intergénérationnels ; Tenir compte des tendances en matière de loisirs et d'activités récréatives lors de la planification de nouveaux espaces destinés aux saines habitudes de vie ; Maintenir et développer le partage des équipements et des services communautaires avec les municipalités voisines; Demander aux promoteurs de prévoir des parcs et espaces verts dans leurs projets de développement dans la mesure où ils apportent une valeur ajoutée par rapport à l'offre présente au pôle communautaire; Soutenir le développement cohérent des pôles « civique », « de santé » et régionaux de la MRC pour l'accueil des équipements de nature régionale et supra locale et les interdire sur le territoire de la municipalité par le règlement de zonage. Prévoir les critères de localisation des équipements d'intérêt métropolitain au règlement de zonage.
OBJECTIF 2
Assurer une gestion efficace et équitable de l'approvisionnement en eau et du traitement des eaux usées
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> Mettre à niveau les installations et équipements nécessaires au bon fonctionnement du réseau de distribution d'eau potable et exiger la desserte en aqueduc de tout nouveau développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ; Assurer un suivi du bon fonctionnement des installations septiques; Assurer la protection accordée aux prélèvements d'eau effectués à des fins de consommation humaine ou de transformation alimentaire.
OBJECTIF 3
Consolider l'accompagnement de la municipalité dans la vie communautaire et culturelle justinoise
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre les ententes et maintenir 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 communauté de Sainte-Justine-de-Newton.
OBJECTIF 4
Poursuivre et accentuer le programme de collecte des matières recyclables
Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> 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 5
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
<ul style="list-style-type: none"> Maintenir l'accès de la population aux écocentres de la MRC et poursuivre la sensibilisation des citoyens à leur égard ; Participer à la collecte régionale des matières organiques sur le territoire de la municipalité.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 7	
Planifier et harmoniser adéquatement les infrastructures de transport du territoire de manière à optimiser la mobilité des personnes et des marchandises	
OBJECTIF 1	
Concilier la vocation des principales infrastructures de transport avec l'aménagement du territoire	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier, au plan d'urbanisme, les composantes du réseau routier (supérieur, artériel et municipal), du réseau de transport actif et du réseau de camionnage ; • Intégrer, à la réglementation d'urbanisme, les dispositions relatives au réseau routier supérieur contenues au schéma d'aménagement • Identifier, à la réglementation d'urbanisme, des mesures favorisant la réduction des accès au réseau routier ; • Assurer une vigie sur le respect de l'ensemble du réseau de camionnage lourd. 	
OBJECTIF 2	
Favoriser et accroître l'utilisation et le développement de la mobilité active et collective	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Développer et mettre en œuvre des mesures d'apaisement de la circulation motorisée dans les nouveaux quartiers et les quartiers existants, particulièrement au noyau villageois, afin de réduire la vitesse des conducteurs et de contribuer à la sécurité des piétons et des cyclistes ; • 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 • Réserver les emprises nécessaires pour favoriser la mobilité active et des aménagements de type POD (<i>Pedestrian Oriented Development</i>) 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; • Entamer une démarche d'élaboration d'un plan de déplacement scolaire avec Vélo-Québec pour l'aménagement d'un environnement sain, actif et sécuritaire à proximité de l'école primaire. • Établir des corridors actifs sécuritaires le long des rues et sentiers qui permettent de relier entre eux les espaces publics, y compris le centre communautaire; • 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; • 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. 	

3.6 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE

3.6.1 BILAN DE LA SITUATION

3.6.1.1 Contraintes naturelles

Les principales contraintes naturelles présentes sur le territoire de la municipalité sont les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain, lesquelles se retrouvent essentiellement en bordure de la rivière Delisle ainsi qu'à d'autres endroits où la topographie est plus prononcée. Un cadre réglementaire est établi dans le schéma d'aménagement de la MRC et il sera repris à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme.

Le réseau hydrographique amène également son lot de contraintes au niveau de l'aménagement du territoire, notamment en matière de protection des rives. La réglementation d'urbanisme intégrera en conséquence les dispositions prévues au SADR de la MRC ainsi que le nouveau régime transitoire de gestion des rives, du littoral et de la plaine inondable en vigueur depuis le 1^{er} mars 2022. Il est également prévu de reconduire les dispositions régionales en matière de « zones potentiellement à risque de glissement de terrain ».

3.6.1.2 Contraintes anthropiques

Certaines contraintes d'origine anthropique ont également été localisées sur le territoire de Sainte-Justine-de-Newton. 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 matière de réseaux majeurs, le territoire de la municipalité de Sainte-Justine-de-Newton accueille une ligne de transport d'énergie de 120 kV traversant du nord au sud son territoire. Sur le plan esthétique, la présence de cette ligne hydroélectrique peut constituer un enjeu visuel important pour le paysage et les attentes régionales contenues au schéma d'aménagement seront intégrées dans la réglementation d'urbanisme.

Nous y retrouvons également un oléoduc longeant la frontière avec l'Ontario et qu'un poste de gestion de celui-ci. 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.

Outre les réseaux majeurs, les éléments suivants ont été identifiés comme contraintes anthropiques :

TABLEAU 7 - Liste des contraintes anthropiques

Territoire incompatible à l'activité minière	La MRC a complété l'exercice de concordance à l'orientation gouvernementale relative aux activités minières. Il en a résulté une carte identifiant le territoire incompatible à l'activité minière qui devra être insérée dans la réglementation, tout comme le cadre réglementaire l'accompagnant.
Territoire compatible à l'énergie éolienne	Un territoire compatible aux éoliennes a été élaboré par la MRC et devra être pris en compte dans la réglementation d'urbanisme afin d'encadrer le développement de cette source d'énergie.
Terrains contaminés	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> .

Chemin de fer	La présence du chemin de fer engendre des contraintes pour la santé et la sécurité des personnes vivant à proximité et des biens adjacents à l'emprise.
----------------------	---

Nous retrouvons une seule antenne de télécommunication sur le territoire de la municipalité, laquelle appartient à la compagnie TELUS et est localisée sur le lot 5 087 296. La municipalité prévoit limiter leur implantation à l'intérieur de la zone concernée au règlement de zonage. Advenant qu'un nouveau projet de construction d'une antenne soit déposé, celui-ci devra être soumis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'assurer une intégration exemplaire au paysage et au milieu d'insertion. Une norme visant à éloigner la présence d'une antenne de communication du périmètre urbain sera également intégrée.

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.



RÈGLEMENT 411 PLAN D'URBANISME

PLAN 6
Contraintes

Contraintes naturelles

- Zone potentiellement exposée aux glissements de terrain
 - Bande de protection

Contraintes de nature anthropiques

- Voie ferroviaire
 - - - Pipeline
 - Ligne de transport d'électricité

Autres éléments

- Hydrographie linéaire
 - Hydrographie de surface
 - Limite municipale
 - Unité d'évaluation



Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal

Sources:
Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton
MRC de Vaudreuil-Soulanges

A horizontal number line representing distance in meters. The line starts at 0 and ends at 5 000. Major tick marks are placed at intervals of 500 meters, labeled as 0, 500, 1 000, 2 000, 3 000, 4 000, and 5 000 Mètres.

N

Projection:NAD 83, MTM 8

Réalisé par :
Philippe Meunier, Urbaniste
Septembre 2025

3.6.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 8	
Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones et des lieux présentant des contraintes naturelles et anthropiques	
OBJECTIF 1	
Protéger la population et les biens à l'intérieur des zones de contraintes naturelles et anthropiques	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier et cartographier les zones de contraintes naturelles et anthropiques; • Identifier, au plan d'urbanisme et au règlement de zonage, les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain; • Dans la réglementation d'urbanisme, prévoir des dispositions relatives aux zones potentiellement exposées aux glissements de terrain, conformément aux dispositions du document complémentaire du schéma d'aménagement; • En collaboration avec la MRC, élaborer une planification régionale de sécurité civile; • Interdire l'implantation d'éoliennes commerciales sur le territoire de la municipalité; 	
OBJECTIF 2	
Assurer une gestion adéquate des sources de risques ou de nuisances à proximité des usages sensibles ainsi que des matières résiduelles et dangereuses	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier et cartographier les immeubles, ouvrages et activités pouvant présenter des risques; • Déterminer des zones tampons pour atténuer les impacts générés par les contraintes anthropiques; • 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; • Incrire au règlement sur les permis et certificats et appliquer les dispositions de la LAU à l'égard des terrains contaminés; • Participer à la poursuite de la mise en œuvre du plan de gestion des matières résiduelles de la MRC; • Interdire la classe d'usages P5 : Gestion des matières résiduelles et des matières dangereuses sur l'ensemble du territoire; • Insérer dans la réglementation d'urbanisme les normes d'encadrement régionales concernant la cohabitation des usages en bordure du réseau ferroviaire. 	
OBJECTIF 3	
Encadrer le développement des activités minières sur le territoire	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier le territoire incompatible à l'activité minière • Introduire les dispositions relatives aux activités minières contenues au schéma d'aménagement de la MRC 	
OBJECTIF 4	
Encadrer l'implantation d'éoliennes sur le territoire	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier le territoire incompatible à l'énergie éolienne • Insérer dans la réglementation d'urbanisme les normes d'encadrement régionales concernant l'implantation d'éoliennes commerciales. 	
OBJECTIF 5	
Assurer une intégration optimale des réseaux majeurs par la mise en place de mesures d'intégration minimisant leur impact	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier et cartographier les réseaux majeurs; • Par l'intermédiaire des règlements d'urbanisme, intégrer les dispositions relatives à l'intégration des réseaux majeurs provenant du schéma d'aménagement ; • 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; 	

- Interdire tout nouveau projet de pipeline sur le territoire.

CHAPITRE IV. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

4.1 EXPLICATIONS DU 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 :

- a. L'optimisation des espaces résidentiels disponibles doit se réaliser dans le respect des milieux naturels et 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 protection et la mise en valeur des territoires d'intérêt naturels doivent être mises à l'avant-plan et constituer une source de développement respectueuse des générations futures;
- d. La zone agricole doit être consolidée et permettre sa multifonctionnalité tout en préconisant sa pérennité, sa promotion et en y assurant une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et non agricoles;
- e. La vitrine historique de la rue Principale doit être mise en valeur et contribuer au développement des activités économiques et culturelles de la municipalité;
- f. Les chemins de paysage et les tracés culturels constituent des forces d'attraction à exploiter et à protéger;
- g. Le pôle communautaire de la municipalité doit 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.

Le concept d'organisation spatiale est présenté au plan 7 du présent document



RÈGLEMENT 411 PLAN D'URBANISME PLAN 7 concept d'organisation spatiale

L'optimisation des espaces résidentiels disponibles doit se réaliser dans le respect des milieux naturels et 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.

III La protection et la mise en valeur des territoires d'intérêt naturels doivent être mises à l'avant-plan et constituer une source de développement respectueuse des générations futures.

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

La vitrine historique de la rue Principale doit être mise en valeur et contribuer au développement des activités économiques et culturelles de la municipalité.

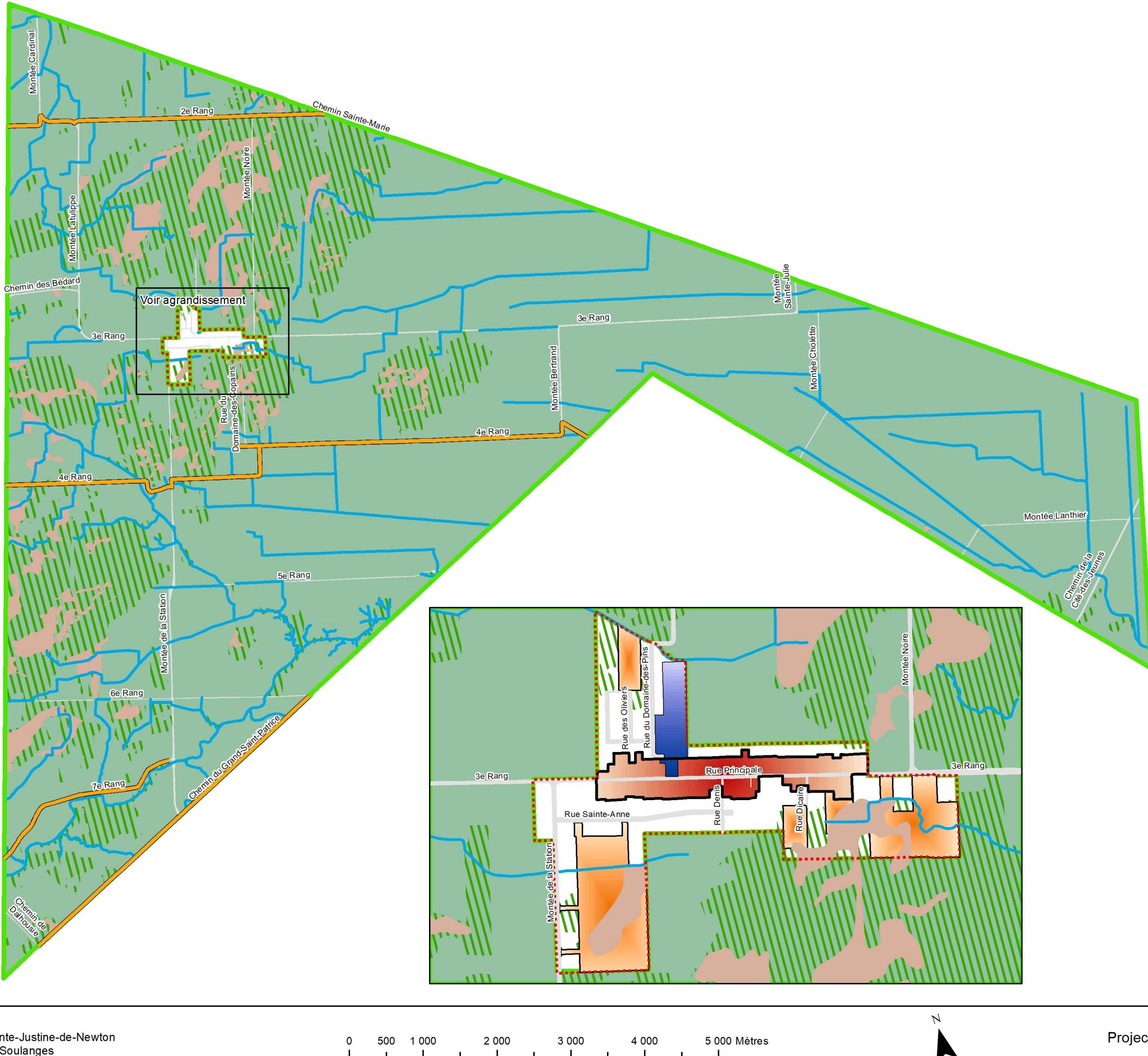
Les chemins de paysage et les tracés culturels constituent des forces d'attraction à exploiter et à protéger.

Le pôle communautaire de la municipalité doit 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.



Philippe Meunier et Associée
Urbanisme et soutien municipal

Sources:
Municipalité de Sainte-Justine-de-Newton
MRC de Vaudreuil-Soulanges



A horizontal number line representing distance in meters. The line starts at 0 and ends at 5 000. Major tick marks are placed at intervals of 500 meters, labeled as 0, 500, 1 000, 2 000, 3 000, 4 000, and 5 000 Mètres.

N

Projection:NAD 83, MTM 8

Réalisé par :
Philippe Meunier, Urbaniste
Septembre 2025

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 bâties 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

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* ou les limites de la municipalité. Sept (7) grandes affectations ont été attribuées sur le territoire de la municipalité :

A	Agricole
AD	Agricole déstructurée
AR	Agricole récréative
C	Commerciale
MXT	Mixte
P	Publique
R	Résidentielle

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)

A- Description

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.

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.

La réglementation devra suivre les engagements formulés en matière de protection et de mise en valeur de la zone agricole permanente.

B- Usages autorisés

- Les usages agricoles au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;
- Les usages non agricoles, sous réserve d'une autorisation ou d'un avis de la conformité en vertu de la LPTAA :
 - 1) Les usages résidentiels (habitation unifamiliale) suivants :
 - a. autorisés en vertu des articles 31, 40, 101 et 105 de la LPTAA;
 - 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;
 - 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.
 - 2) Les usages commerciaux suivants :
 - 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;
 - b. élevage et centre de dressage de chevaux;
 - c. chenils.
 - 3) Les usages industriels suivants:
 - a. usine de béton bitumineux (uniquement à l'intérieur de la carrière existante)
 - 4) Les usages publics et institutionnels suivants:
 - a. station de pompage
 - b. puits communautaire;
 - c. usine de traitement des eaux usées;
 - d. centre de formation en conduite d'engins de chantier et de grues, incluant les espaces d'hébergement construits sur le site.
 - 5) Les usages liés à la gestion des matières résiduelles suivants :
 - a. Centre de valorisation de la matière organique
 - b. Centre de tri des matières recyclables
 - c. Élimination des matières résiduelles
 - d. Lieu d'enfouissement des matières résiduelles
 - 6) 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;
 - 7) Les usages visant la conservation des milieux;
 - 8) Les usages non agricoles à l'intérieur d'un bâtiment non agricole et non requis pour l'agriculture existant au 25 octobre 2004.

C- Densité brute
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.
D- Mention spéciale
Aucune

5.2.2 Affectation agricole déstructurée (AD)

A- Description
L'affectation « agricole déstructurée » vise à reconnaître les îlots déstructurés en zone agricole décrétée et les usages qui y sont exercés.
B- Usages autorisés
Zones ADR au règlement de zonage : Habitation unifamiliale
Zone ADC au règlement de zonage : Usage commercial lié à l'automobile
C- Densité brute
La densité d'occupation au sol maximale est fixée à 4,7 logements à l'hectare (nette).
D- Mention spéciale

5.2.3 Affectation agricole récréative (AR)

A- Description
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.
B- Usages autorisés
<ul style="list-style-type: none"> • Les usages agricoles au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> : sans bâtiment; • 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; • Les usages récréatifs intensifs, sous réserve d'une autorisation ou d'un avis de la conformité en vertu de la LPTAA. Correspond aux activités nécessitant généralement une grande superficie, des bâtiments et des structures d'accueil importants pour les usagers, tels les terrains de golf, les centres de ski, les terrains de camping, les terrains de jeux d'envergure avec structures importantes, les marinas et autres équipements similaires.
C- Densité brute
Non applicable
D- Mention spéciale

5.2.4 Affectation commerciale (C)

A-Description

L'affectation commerciale couvre le pôle économique de la route 325 identifié au plan 2 du présent plan d'urbanisme. Elle permet également à reconnaître la vocation commerciale particulière de ce secteur.

B- Usages autorisés

- Les fonctions commerciales nécessitant de grands espaces et générant certaines nuisances. Les établissements commerciaux de vente ayant une superficie de plancher supérieure à 4 000 m² sont interdits. ;
- Les fonctions industrielles légères;
- Les usages publics et institutionnels. Les équipements et services publics et gouvernementaux de portée régionale et supralocale, ainsi que les lieux d'enseignement secondaire, postsecondaire et les centres de formation professionnelle sont interdits.
- Les écocentres;
- Les équipements et infrastructures d'utilités publiques
- La fonction habitation : Seulement pour les lots 2 398 132 et 2 398 133

C- Densité brute

Seuil minimal de densité: 5,7 logements à l'hectare

D- Mention spéciale

Les usages de la classe d'usages P5-02 au règlement de zonage (GMRD 2) ne sont pas autorisés.

5.2.5 Affectation mixte (MXT)

A- Description

L'affectation mixte correspond au pôle du noyau villageois identifié comme tel au plan 2 du présent plan d'urbanisme et comprend également les secteurs situés aux extrémités de la rue Principale du périmètre d'urbanisation. 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.

L'intégration d'usages récréatifs et culturels y est également souhaitable compte tenu des enjeux de revitalisation et de redynamisation du cœur villageois.

B- Usages autorisés

- Habitation ;
- Services professionnels et de santé;
- Commerces de vente au détail et d'alimentation spécialisés. Les établissements commerciaux de vente ayant une superficie de plancher supérieure à 4 000 m² sont interdits;
- Hébergement ;
- Restauration;
- Usage mixte : commerce principal avec intégration de logement(s);
- Activités culturelles, récréatives et sportives
- Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.

C- Densité brute

Seuil minimal de densité: 5,7 logements à l'hectare

D- Mention spéciale

Les usages des classes d'usages P5-01 et P5-02 au règlement de zonage (GMRD 1 et 2) ne sont pas autorisés.

5.2.6 Affectation publique (P)

A- Description

Cette grande affectation 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, tels que les installations municipales, l'église, l'école primaire, les parcs et autres lieux de loisir.

B- Usages autorisés

- Équipements institutionnels, récréatifs, culturels et communautaires. Les équipements et services publics et gouvernementaux de portée régionale et supralocale, ainsi que les lieux d'enseignement secondaire, postsecondaire et les centres de formation professionnelle sont interdits.
- Institutions publiques, scolaires et religieuses
- Les écocentres;
- Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.

C- Densité brute

Non applicable

D- Mention spéciale

Les usages de la classe d'usages P5-02 au règlement de zonage (GMRD 2) ne sont pas autorisés.

5.2.7 Affectation résidentielle (R)

A- Description

L'affectation « Résidentielle » représente les secteurs du périmètre d'urbanisation caractérisés par une prédominance d'immeubles destinés à des fins d'habitation ou destinés à l'être.

Le maintien des fonctions résidentielles existantes y sera privilégié tout en tenant compte du contexte de redéveloppement et des particularités des secteurs.

B- Usages autorisés

- Habitation
- Activités commerciales intégrées à l'habitation en usage complémentaire ;
- Équipements publics, institutionnels et communautaires. Les équipements et services publics et gouvernementaux de portée régionale et supralocale, ainsi que les lieux d'enseignement secondaire, postsecondaire et les centres de formation professionnelle sont interdits.
- Équipements et services d'utilité publique.

C- Densité brute

Seuil minimal de densité: 5,7 logements à l'hectare

D- Mention spéciale

Les usages des classes d'usages P5-01 et P5-02 au règlement de zonage (GMRD 1 et 2) ne sont pas autorisés.

CHAPITRE VI. DISPOSITION FINALE

SECTION 1 DISPOSITION FINALE

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi

Shawn Campbell, maire

Audrey Caza, directrice générale et greffière-trésorière

**ANNEXE A
PLANS GRAND FORMAT**

PLAN 8 - Grandes affectations du sol
Feuillet 1 : Général
Feuillet 2 : Périmètre urbain



RÈGLEMENT 411 PLAN D'URBANISME

PLAN 8 - Grandes affectations

Feuillet 1 - Ensemble de la municipalité

Grandes affectations

- Résidentielle
 - Commerciale
 - Mixte
 - Publique
 - Agricole-récréative
 - Agricole déstructurée
 - Agricole

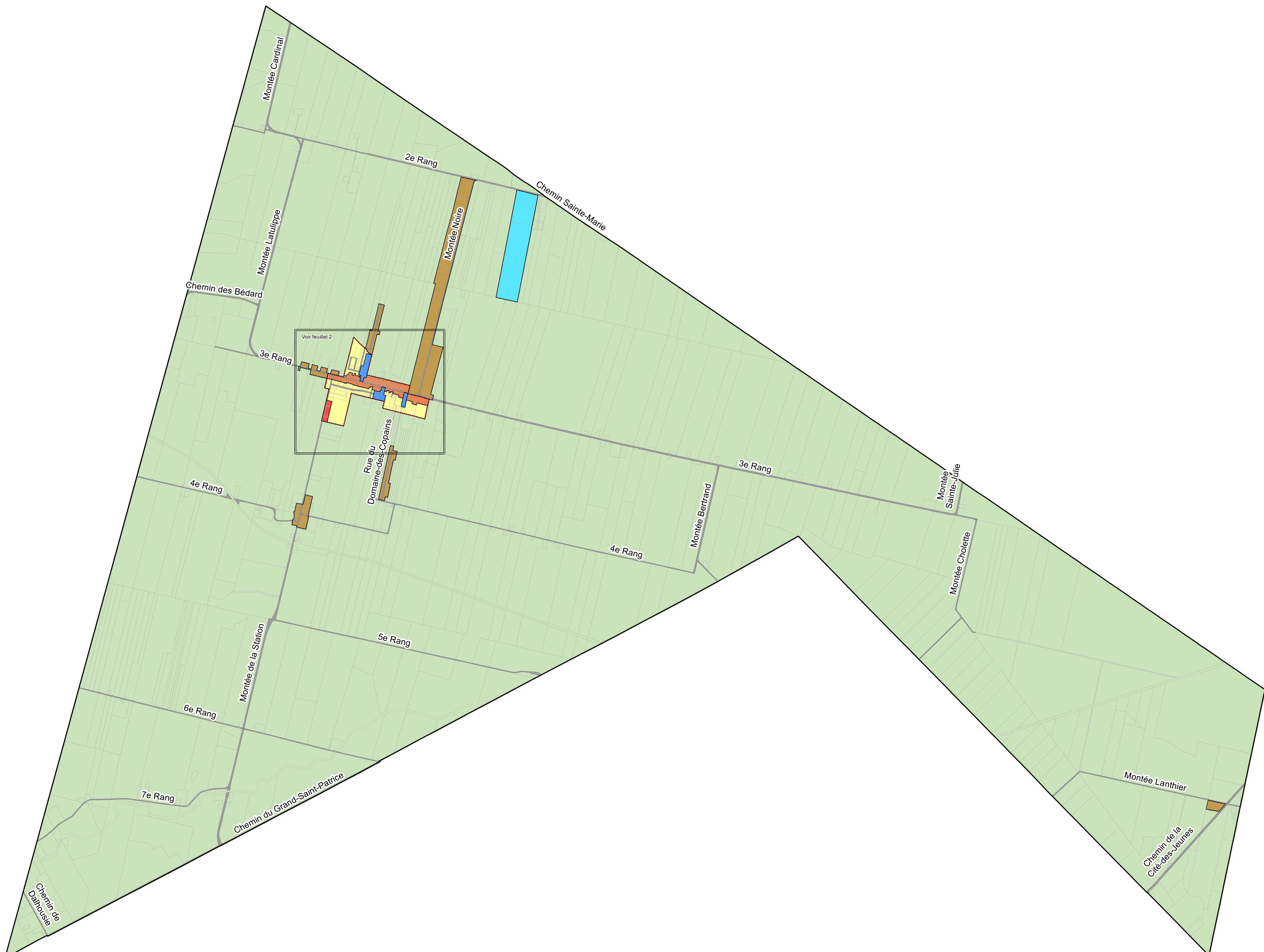
Autres éléments

-  Limite municipale
 -  Pérимètre urbain
 -  Unité d'évaluation
 -  Réseau routier



Philippe Meunier et Associée

Urbanisme et soutien municipal



es:
palité de Sainte-Justine-de-Newton
de Vaudreuil-Soulanges

0 500 1 000 2 000 3 000 4 000 5 000 Mètres

N
Projection:NAD 83, MTM 8



RÈGLEMENT 411 PLAN D'URBANISME

PLAN 8 - Grandes affectations

Feuillet 2 - Périmètre urbain



Philippe Meunier et Associée

Urbanisme et soutien municipal