
**RÈGLEMENT MODIFIANT LE SCHÉMA
D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ NUMÉRO 165
AFIN D'AGRANDIR L'AFFECTION
« INDUSTRIELLE À CARACTÈRE
RÉGIONAL » À MÊME L'AFFECTION
« RÉCRÉATIVE » SITUÉE AUX ABORDS
DU LAC SAINT-LOUIS À BEAUHARNOIS**

R È G L E M E N T N U M É R O 3 2 6 - 1

Résolution n° 2026-03-056

Séance ordinaire du Conseil de la Municipalité régionale de comté de Beauharnois-Salaberry, tenue le 18 mars à 19h00, à la Salle du Conseil Kilgour de la MRC de Beauharnois-Salaberry, située au 2, rue Ellice, à Beauharnois:

Sont présents : M. Miguel Lemieux, préfet et maire de Salaberry-de-Valleyfield
M. Yves Daoust, préfet suppléant et maire de Saint-Louis-de-Gonzague
Mme Mélanie Lefort, mairesse de Sainte-Martine
M. Martin Dumaresq, maire de Saint-Étienne-de-Beauharnois
M. Lucien Thibault, maire de Saint-Urbain-Premier
M. Jean-François Gendron, maire de Saint-Stanislas-de-Kostka
Mme Jocelyne Rajotte, conseillère municipale, représentante désignée et mairesse suppléante de Beauharnois

Sous la présidence du préfet, M. Miguel Lemieux

ATTENDU que le Schéma d'aménagement révisé numéro 165 de la MRC de Beauharnois-Salaberry est entré en vigueur le 28 juin 2000;

ATTENDU que la MRC a adopté, le 27 novembre 2013, le Règlement numéro 250-1 afin de modifier le Schéma d'aménagement révisé;

ATTENDU que le Règlement numéro 250-1 avait principalement pour but de faire passer le lot 4 714 988 du Cadastre du Québec d'une affectation « Industrielle à caractère régional » vers une affectation « Récréative »;

ATTENDU que cette modification du Schéma d'aménagement révisé avait été demandé par la ville de Beauharnois à la MRC à différentes reprises depuis 2011;

ATTENDU que la ville de Beauharnois a adopté, à la suite de l'entrée en vigueur du Règlement numéro 250-1, les règlements d'urbanisme de concordance en prévoyant les catégories d'usages « Récréatif extensif » et « Observation et conservation de la nature » dans la zone où est situé le lot 4 714 988 du Cadastre du Québec;

ATTENDU que le propriétaire touché par les modifications du Schéma d'aménagement révisé et les règlements d'urbanisme de la ville de Beauharnois a déposé, à la Cour supérieure du Québec, une demande introductive d'instance (dossier de cour 760-17-005988-210) de même qu'un pourvoi en contrôle judiciaire (dossier de cour 760-17-006336-229) alléguant que les interventions urbanistiques effectuées par la MRC et la ville de Beauharnois constituent une expropriation déguisée de son droit de propriété;

ATTENDU que ces dossiers judiciaires ont fait l'objet d'un règlement hors cour et que celui-ci prévoit un retour du lot 4 714 988 du Cadastre du Québec vers une affectation « Industrielle à caractère régional »;

ATTENDU que le lot 4 714 988 du Cadastre du Québec accueille des activités industrielles depuis des décennies;

- ATTENDU** que le lot 4 714 988 du Cadastre du Québec s'insère dans une trame industrielle définie, notamment par son historique, la présence d'un environnement industriel important et la présence d'axes routiers, ferroviaires et maritimes stratégiques;
- ATTENDU** que la MRC considère qu'il est dans l'intérêt public que le lot 4 714 988 du Cadastre du Québec soit à nouveau affecté à des activités industrielles à caractère régional;
- ATTENDU** que préalablement à l'adoption du présent règlement, un avis de motion a été donné et un projet de règlement a été déposé lors de la séance ordinaire du Conseil des maires tenue le 27 novembre 2024;
- ATTENDU** que lors de cette même séance ordinaire, le Conseil des maires a adopté le *Projet de règlement numéro 326 modifiant le Schéma d'aménagement révisé numéro 165 afin d'agrandir l'affectation « Industrielle à caractère régional » à même l'affectation « Récréative » située aux abords du lac Saint-Louis à Beauharnois*, lequel a été transmis à la ministre des Affaires municipales pour un avis préliminaire;
- ATTENDU** qu'une assemblée publique de consultation s'est tenue le 22 janvier 2025;
- ATTENDU** qu'en date du 7 février 2025, la ministre des Affaires municipales a indiqué que certains éléments du Projet de règlement numéro 326 n'étaient pas conformes à l'orientation gouvernementale visant à assurer la résilience des communautés par le renforcement de l'adaptation aux changements climatiques et l'accroissement de la sécurité des milieux de vie;
- ATTENDU** que les ajustements demandés visaient principalement à identifier les sources de contraintes anthropiques connues sur le lot 4 714 988 et à préciser les mesures de mitigation permettant d'accroître la sécurité des milieux de vie dans le secteur urbain environnant;
- ATTENDU** qu'en vertu de l'article 53.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ chapitre A-19.1), la MRC a procédé aux modifications demandées et a adopté, le 17 septembre 2025, le *Règlement numéro 326 modifiant le Schéma d'aménagement révisé numéro 165 afin d'agrandir l'affectation « Industrielle à caractère régional » à même l'affectation « Récréative » située aux abords du lac Saint-Louis à Beauharnois*;
- ATTENDU** qu'en date du 25 novembre 2025, la ministre des Affaires municipales a indiqué que certains éléments du Règlement numéro 326 demeuraient non-conformes à l'orientation gouvernementale visant à assurer la résilience des communautés par le renforcement de l'adaptation aux changements climatiques et l'accroissement de la sécurité des milieux de vie;
- ATTENDU** qu'en vertu de l'article 53.8 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ chapitre A-19.1) et compte tenu de l'avis ministériel émis, la MRC doit adopter un règlement de remplacement afin de se conformer aux orientations gouvernementales applicables;
- ATTENDU** que le *Règlement numéro 326-1 modifiant le Schéma d'aménagement révisé numéro 165 afin d'agrandir l'affectation « Industrielle à caractère régional » à même l'affectation « Récréative » située aux abords du lac Saint-Louis à Beauharnois* remplace le Règlement numéro 326 et prévoit l'intégration du principe de réciprocité visant l'encadrement des usages sensibles à proximité de sources de contraintes anthropiques.

En conséquence,

Il est proposé par Mme Mélanie Lefort
Appuyé par M. Yves Daoust
Et unanimement résolu

D'adopter le règlement de remplacement du règlement numéro 326-1 et qui se lit comme suit :

Article 1

Le chapitre 2 « Préoccupations régionales en matière d'aménagement » est modifié par l'ajout de l'article 2.12.3 qui se lit comme suit :

« 2.12.3 Le site contaminé de l'ancienne usine d'Elkem Métal (Beauharnois) »

Couvrant une superficie de 15.77 hectares, le site contaminé d'Elkem Métal Canada Inc. est représenté par le lot 4 714 988. Ce lot est situé au 61, boulevard de Melocheville à Beauharnois. Le lot est bordé au nord par le fleuve Saint-Laurent, à l'ouest par les propriétés d'Hydro Québec, au sud par la route 132 (boulevard de Melocheville) et le centre de transbordement ferroviaire Transflo Services de terminal inc. une compagnie de CSX Intermodal inc. et à l'est par une propriété privée.

L'usine de silicium débute ses activités en 1936 sous le nom St. Lawrence Alloys Limited. Après des difficultés financières, elle est rachetée en 1938 par Union Carbide Corporation et prit le nom de St-Lawrence Alloys and Metals Limited. En 1941, une usine de calcium silicide est construite, mais cesse ses activités après deux ans. Le minerai nécessaire pour l'extraction de la silice provenait d'une mine privée à Melocheville (Beauharnois) qui fut acquise en 1945. En 1952, l'usine devient Electro Metallurgical Company, puis en 1973, une nouvelle usine est dédiée à la production ferromanganèse et de silicomanganèse. Elkem Métal Canada Inc. acquiert le site en 1984 soit les usines de silicium et de ferromanganèse et la carrière. L'usine de silicium produit du ferrosilicium et du silicium pur et l'usine de ferromanganèse du silicomanganèse et du ferromanganèse jusqu'à sa fermeture en 1991. Ces activités généraient des sous-produits comme des scories, des boues et des poussières contaminées. Une étude environnementale est menée en 1992 dans le cadre du BAPE pour évaluer les zones contaminées par les anciennes activités industrielles.

L'ensemble du site de l'ancienne usine Elkem Métal Canada Inc. est un site contaminé reconnu. Il est d'ailleurs inscrit dans le Répertoire des terrains contaminés du gouvernement du Québec (Numéro de fiche 4516, 3830 et 13206). Les données gouvernementales ont démontré que plusieurs substances toxiques sont présentes sur le site, telles que le benzo(a)anthracène, le benzo(a)pyrène, le benzo(b+j+k) fluoranthène, le cadmium (Cd), le chrysène, le cuivre (Cu), les hydrocarbures pétroliers C10 à C50, les indéno (1,2,3-cd) pyrène, le manganèse (Mn), le naphthalène et le nickel (Ni). Ces substances toxiques se retrouvent dans différents foyers de contamination sur l'ensemble du site. De plus, les études environnementales réalisées dans le cadre du BAPE ont démontré la présence d'une grande quantité de scories sur le site, dont sur les berges du lac Saint-Louis.

De surcroît, le lot 4 714 988 est un site regroupant un établissement de transport et de camionnage utilisé pour des activités d'entreposage de machinerie lourde, un établissement où la principale activité est la transformation, l'assemblage ou le remodelage de matériaux de l'industrie des métaux et des produits métalliques, un établissement lié aux activités d'élimination, de recyclage et de récupération et un établissement reliés aux activités de construction, de terrassement et d'aménagement extérieur.

Les activités de recyclage, de triage et de services logistiques actuellement menées sur le lot 4 714 988 peuvent générer des nuisances sonores, des émissions de poussière et de particules fines. »

Article 2

Le chapitre 10 « Le document complémentaire » est modifié par l'ajout de l'article 10.11.1 qui se lit comme suit :

« 10.11.1 Encadrer l'implantation d'usages sensibles à proximité des lots 4 714 988 et 4 715 457 »

Pour l'application de la présente section, sont considérés comme des usages sensibles les usages suivants :

- les résidences
- les résidences pour personnes âgées
- les centres de santé et de services sociaux
- les établissements d'enseignement
- les établissements de services de garde éducatifs à l'enfance
- les installations culturelles, tel un musée, une bibliothèque ou un lieu de culte
- les usages récréatifs extérieurs nécessitant un climat sonore réduit

- les aires extérieures habitables nécessitant un climat sonore réduit, tels que les cours, balcons, terrasses, aires de jeux. »

Article 3

Le chapitre 10 « Le document complémentaire » est modifié par l'ajout de l'article 10.22.2.1 qui se lit comme suit

« 10.22.2.1 Les dispositions relatives contraintes sonores associées au réseau routier pour la ville de Beauharnois »

La ville de Beauharnois doit désigner une zone de contrainte sonore associée au réseau routier supérieur sur la route 132 (Boulevard de Melocheville), laquelle s'étend sur une distance de 52 mètres de chaque côté de l'axe de la voie de circulation, entre la route 236 (boulevard de l'Énergie) et la rue Mill. Pour un axe routier à deux voies séparées par un terre-plein, la mesure est prise à partir du centre du terre-plein.

La ville de Beauharnois doit inclure les critères de performances suivants à sa réglementation d'urbanisme :

- a) Un niveau sonore extérieur n'excédant pas 55 dBA Lden au rez-de-chaussée;
- b) Un niveau sonore intérieur n'excédant pas 40 dBA Ld (7 h à 19 h) et 35 dBA Ln (19 h à 7 h) pour tous les étages.
 - Les mesures visant les étages supérieurs doivent également prévoir des moyens pour limiter le niveau sonore dans les espaces de vie extérieurs (balcons, terrasses, etc.).

À l'intérieur de cette zone de contraintes sonores, la ville de Beauharnois doit prohiber tout nouvel usage sensible ainsi que l'agrandissement d'un usage sensible existant qui a pour effet d'augmenter la superficie de 50% et plus.

Une étude acoustique devra démontrer le respect des critères de performance. Ces critères de performance peuvent être atteints en utilisant des méthodes de construction et/ou des matériaux adéquats de même que par l'implantation de mesures d'atténuation acceptables. Le calcul de décibels s'effectue à l'intérieur du bâtiment lorsque les ouvertures (portes et fenêtres) sont fermées. »

Article 4

Le chapitre 10 « Le document complémentaire » est modifié par l'ajout de l'article 10.22.4.1 qui se lit comme suit

« 10.22.4.1 Les dispositions relatives aux voies ferrées applicables à la ville de Beauharnois »

La ville de Beauharnois doit identifier comme zone de contrainte anthropique les éléments suivants : les lots 4 715 457, 4 715 315 et 5 856 198 comme zone de contraintes associées aux voies ferrées.

Pour ces lots, la ville de Beauharnois doit inclure les normes suivantes à sa réglementation d'urbanisme :

Gestion des risques associés au transport ferroviaire

Pour la gestion des risques associés au transport ferroviaire sur les lots 4 715 457, 4 715 315 et 5 856 198 (ex. : déraillement, accident), l'implantation de tout nouvel usage sensible ne peut être construit entre 0 et 30 mètres de distance de la limite de l'emprise de la voie ferrée. Cette distance est calculée à partir de la partie de l'enveloppe du bâtiment la plus près de la limite de l'emprise ferroviaire, jusqu'à la limite de l'emprise ferroviaire.

Nuisances associées au transport ferroviaire

Afin de réduire les nuisances associées au transport ferroviaire sur les lots 4 715 457, 4 715 315 et 5 856 198 (bruit, vibrations), l'implantation de tout nouvel usage sensible ne peut être construit entre 0 et 75 mètres de distance de la limite de l'emprise de la voie ferrée. Cette distance est calculée à partir de la partie de l'usage sensible (incluant le bâtiment et les aires extérieures habitables nécessitant un climat sonore réduit) la plus près de l'emprise ferroviaire, jusqu'à la limite de l'emprise ferroviaire.

La réglementation d'urbanisme de la ville de Beauharnois doit régir les nouveaux usages sensibles ou l'agrandissement d'un usage sensible existant qui a pour effet

d'augmenter la superficie de 50% et plus. Les critères de performance suivants doivent être appliqués afin d'assurer:

- a) Un niveau sonore extérieur n'excédant pas 55 dBA Lden au rez-de-chaussée;
- b) Un niveau sonore intérieur n'excédant pas 40 dBA Ld (7 h à 19 h) et 35 dBA Ln (19 h à 7 h) pour tous les étages;
 - Les mesures visant les étages supérieurs doivent également prévoir des moyens pour limiter le niveau sonore dans les espaces de vie extérieurs (balcons, terrasses, etc.).
- c) Respecter un niveau de vibration inférieur à 0,14 mm/s RMS aux fréquences comprises entre 4 et 200 hertz.

Une étude acoustique réalisé par un professionnel compétent en la matière devra démontrer l'efficacité des mesures proposées pour respecter les valeurs limites.

Pour les secteurs où il n'est pas possible de mettre en place des mesures d'atténuation agissant sur le climat sonore extérieur de 55 dBA Lden, la ville de Beauharnois peut régir les usages sensibles en fonction de critères de performance visant à assurer un niveau sonore intérieur pour tous les étages n'excédant pas 40 dBA Ld (7 h à 19 h) et 35 dBA Ln (19 h à 7 h)¹;

- a) Les mesures doivent également prévoir des moyens pour limiter le niveau sonore dans les espaces de vie extérieurs (cour, balcon, aire de jeu);
- b) Si la ville de Beauharnois opte pour des critères de performance, elle devra exiger une étude acoustique réalisée par un professionnel compétent en la matière qui démontre l'efficacité des mesures proposées pour respecter les valeurs limites. »

Article 5

Le chapitre 10 « Le document complémentaire » est modifié par l'ajout de l'article 10.11.3.1 qui se lit comme suit

« 10.11.3.1 Dispositions relatives aux contraintes de nature industrielles pour la ville de Beauharnois

La ville de Beauharnois doit identifier le lot 4 714 988 comme industrie génératrice de bruit, poussière, pollution visuelle, odeur et circulation.

La ville de Beauharnois doit identifier les lots 4 715 457, 4 715 315 et 5 856 198 comme industries comportant des risques industriels liés à l'entreposage de matières dangereuses.

Sources fixes de bruit

La ville de Beauharnois doit régir les usages sensibles en bordure du lot 4 714 988, ainsi que les autres établissements, les autres activités ou les autres infrastructures représentant une source fixe de bruit en fonction de normes de distances minimales ou de critères de performance à respecter visant à assurer un bruit ambiant extérieur pour les usages sensibles n'excédant pas, pour tout intervalle de 1 heure, le plus élevé des niveaux sonores suivants :

- a) Le bruit résiduel (LAeq, 1h le plus bas de la période de jour (7 h à 19 h) et de la période de nuit (19 h à 7 h));
- b) 45 dBA LAeq, 1h de jour (7 h à 19 h) et 40 dBA LAeq, 1h de nuit (19 h à 7 h).

Le niveau de bruit est mesuré, au rez-de-chaussée, à la limite de l'espace de vie extérieur la plus proche de la source de bruit.

Nonobstant ce qui précède, la ville de Beauharnois peut permettre, dans sa réglementation d'urbanisme, de réduire les distances minimales suivant une étude acoustique réalisée par un professionnel compétent en la matière, démontrant que les nuisances spécifiques générées par le lot 4 714 988 pour respecter les niveaux sonores acceptables prévus au présent article et que des mesures d'atténuation proposées permettront d'assurer le respect de ces seuils.

¹ La protection du bâtiment devrait généralement s'appliquer aux cas suivants : lots vacants isolés dans un secteur déjà développé, reconstruction d'un bâtiment et agrandissement d'un bâtiment (augmentation de la superficie de 50 % et plus).

Autres nuisances et risques de natures industrielles

Implantation de nouvelles sources de contraintes

La ville de Beauharnois doit considérer tout nouvel établissement, activité ou infrastructure susceptibles de générer des nuisances et risques industriels (bruit, poussière, pollution visuelle, odeur, circulation, vibrations, entreposage de matières dangereuses, etc.).

La ville de Beauharnois doit intégrer, dans sa réglementation d'urbanisme, des mesures d'atténuation appropriées afin d'atténuer les nouvelles nuisances et risques industriels générés par les établissements, les activités ou les infrastructures industrielles sur les lots 4 714 988, 4 715 457, 4 715 315 et 5 856 198.

Les mesures d'atténuation doivent être adaptées et efficaces pour réduire les nuisances et risques industriels. Si l'établissement, activité ou infrastructure génère plusieurs types de nuisances et risques industriels, les mesures d'atténuation mises en place doivent être adaptées ou combinées afin de viser l'atténuation de l'ensemble des nuisances et risques industriels de manière optimale.

Ces mesures peuvent être, sans s'y limiter, l'aménagement de zones tampons, de buttes, de mur antibruit, plantation d'arbres, etc.

Implantation d'usages sensibles à proximité des sources de contraintes

La ville de Beauharnois doit, selon le principe de réciprocité, encadrer l'implantation des usages sensibles à proximité des établissements, activités et infrastructures susceptibles de générer des nuisances ou des risques industriels.

À cette fin, la ville de Beauharnois doit intégrer, dans sa réglementation d'urbanisme, des distances minimales entre les sources de nuisances et risques industriels et les usages sensibles. Une zone tampon de 300 mètres doit être aménagée au pourtour des lots 4 714 988, 4 715 457, 4 715 315 et 5 856 198. À l'intérieur de cette zone tampon, l'implantation de nouveaux usages sensibles y est interdite.

Nonobstant ce qui précède, la ville de Beauharnois peut permettre, dans sa réglementation d'urbanisme, de réduire la distance suivant une étude réalisée par un professionnel compétent en la matière, qui démontre l'efficacité des mesures proposées.

Cependant, les dispositions encadrant les zones tampons doivent répondre, sans s'y limiter, aux exigences suivantes :

- a) La largeur de la zone tampon doit être déterminée en fonction du niveau de nuisances et risques industriels associés aux activités industrielles existantes et autorisés sur les lots 4 714 988, 4 715 457, 4 715 315 et 5 856 198. La largeur de la zone tampon ne peut être inférieure aux exigences gouvernementales pour ces établissements, activités ou infrastructures;
- b) L'aménagement et les caractéristiques exigées pour la zone tampon doivent être établis sur la base du niveau de nuisances et risques industriels associés aux activités industrielles existantes et autorisées sur les lots 4 714 988, 4 715 457, 4 715 315 et 5 856 198. À cet effet, les dispositions peuvent viser, sans s'y limiter :
 - À minimiser l'impact du bruit et des vibrations causées par les activités;
 - À réduire l'impact visuel des activités d'entreposage extérieur;
 - À minimiser les émanations d'odeur et de poussière à l'extérieur du terrain
 - À minimiser les risques industriels.
- c) La zone tampon doit être aménagée à l'extérieur des limites des lots 4 714 988, 4 715 457, 4 715 315 et 5 856 198. Elle doit être paysagée de manière à minimiser les impacts visuels et sonores des activités industrielles. »

Article 6

Le plan n°4 de 4 « Les grandes affectations du territoire » joint à l'annexe B du schéma d'aménagement révisé est modifié par l'agrandissement de l'affectation « industrielle à caractère régional » à même l'aire d'affectation « récréative », le tout tel qu'illustré au Plan n°326-01-1 à l'Annexe 1 du présent règlement.

Article 7

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

(Document original signé)

Miguel Lemieux
Préfet

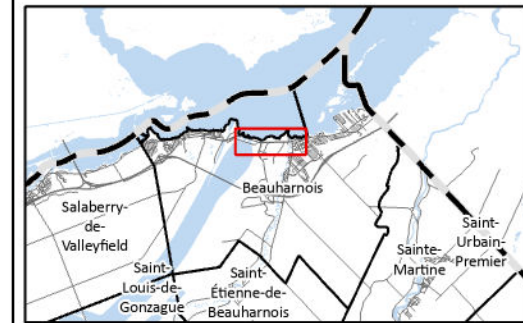
(Document original signé)

Linda Phaneuf, urb.
Directrice générale et greffière-trésorière














Avis de motion et dépôt du projet de règlement : 27 novembre 2024
Adoption du projet de règlement 326 : 27 novembre 2024
Consultation publique : 22 janvier 2025
Avis ministériel sur le projet de règlement 326 : 7 février 2025
Adoption du règlement 326 : 17 septembre 2025
Avis ministériel sur le règlement 326 : 25 novembre 2025
Adoption du règlement 326-1 (remplacement) : 18 mars 2026
Avis ministériel sur le règlement 326-1 : 7 mai 2026 (MAMH) et 9 mai 2026 (CMM)
Entrée en vigueur : 25 mai 2026

ANNEXE 1

Plan n° 326-01-1



Légende

-  Limites MRC
 -  Limites municipales
 -  Cadastre (Lots)
 -  Périmètres urbains
 -  Hydrographie
 -  Réseau routier
 -  Secteur visé
- Grandes affectations**
-  Conservation
 -  Industrielle à caractère régional
 -  Récréative
 -  Urbaine
 -  Urbaine à caractère de centre ville
 -  Utilités publiques

Avis de motion et dépôt du projet: 2024-11-27
 Adoption du projet: 2024-11-27
 Adoption du règlement:
 Entrée en vigueur:

Miguel Lemieux
Préfet

Linda Phaneuf, urb.
Directrice générale et
greffière-trésorière

Sources:
 Cadastre: MRNF/Gouvernement du Québec, 2024-06-13; Grandes Affectations: © MRC de Beauharnois-Salaberry, 2024; Réseau routier, limites MRC, limites municipales: © Adresses Québec, 2024



Date de publication: 11 novembre 2024

Cartographie par: MRC de Beauharnois-Salaberry, J-F. Filiatrault

