

**RÈGLEMENT 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**

R È G L E M E N T N U M É R O 3 2 6

Résolution n° **2025-09-158**

Séance ordinaire du Conseil de la Municipalité régionale de comté de Beauharnois-Salaberry, tenue le 17 septembre 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
M. Alain Dubuc, maire de Beauharnois
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

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 et réclamant des indemnités monétaires de plus de 20 millions de dollars;

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;

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** qu'une assemblée publique de consultation s'est tenue le 22 janvier 2025;
- ATTENDU** que la MRC a procédé à des ajustements à la suite de la réception de l'avis préliminaire du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation à l'égard du projet de règlement;
- ATTENDU** que ces ajustements concernent principalement l'identification des sources de contraintes anthropiques connues du lot 4 714 988 ainsi que les mesures de mitigation permettant d'accroître la sécurité des milieux de vie au secteur urbain environnant le tout conformément aux orientations gouvernementales en vigueur ;

En conséquence,

Il est proposé par M. Lucien Thibault

Appuyé par Mme Mélanie Genesse

Et résolu à l'unanimité des membres présents

(M. Alain Dubuc ne participe pas aux délibérations et au vote sur la présente résolution.)

D'adopter le projet de règlement numéro 326 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 du lot 4 714 988

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

La MRC dénote la présence d'entreprises et d'activités industrielles liées au transport routier et ferroviaire génératrices de nuisances sonores, de vibrations, de poussières et de particules fines sur le lot 4 714 988 et son milieu environnant. Celles-ci devront être encadrées afin de pallier les nuisances en présence d'usages sensibles.

La ville de Beauharnois doit inclure les normes suivantes à sa réglementation d'urbanisme :

1. Pour les risques d'origine anthropique, identifier comme zone de contrainte anthropique les éléments suivants :
 - a) Le lot 4 714 988 comme industrie génératrice de poussières et de nuisances sonores;
 - b) La route 132 (Boulevard de Melocheville), spécifiquement le tronçon entre la route 236 (Boulevard de l'Énergie) et de la rue Mill comme zone de contraintes associées au réseau routier supérieur;
 - c) Les lots 4 715 457, 4 715 315 et 5 856 198 comme zone de contraintes associées aux voies ferrées et à l'entreposage de matières dangereuses.
2. Pour les sources fixes de bruits, prescrire des normes maximales concernant les bruits fixes, de manière à prohiber ou régir les usages sensibles ainsi que les établissements, les activités où les 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 bruit est mesuré aux limites du terrain sur lequel est exercé l'usage sensible.

Une étude acoustique doit être réalisée par un professionnel compétent en la matière qui démontre l'efficacité des mesures proposées pour respecter les valeurs limites.

3. Pour les contraintes sonores associées au réseau routier supérieur, la zone de contrainte devant être utilisée pour prohiber et régir les usages sensibles est de 52 mètres

minimaux à respecter entre la route 236 (Boulevard de l'Énergie) et de la rue Mill ou les critères de performance visant à assurer un niveau sonore extérieur n'excédant pas 55 dBA Lden au rez-de-chaussée ainsi qu'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);

- a) 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.);

Le bruit est mesuré aux limites du terrain sur lequel est exercé l'usage sensible.

Une étude acoustique doit être réalisée par un professionnel compétent en la matière qui démontre l'efficacité des mesures proposées pour respecter les valeurs limites.

- 4. Pour la gestion des risques associés au transport ferroviaire (ex. : déraillement, accident, etc.), tant pour les projets de développement que pour les secteurs construits, prohiber ou régir tout nouvel usage sensible à l'intérieur d'une distance minimale de 30 mètres à partir de l'emprise des lots de la voie ferrée (lots applicables au présent article).

Pour le bruit et les vibrations associés au transport ferroviaire, si la ville désire autoriser des usages sensibles, elle devra exiger que les critères de performance suivants soient satisfaits par sa réglementation d'urbanisme :

- a) Respecter un niveau sonore extérieur n'excédant pas 55 dBA Lden au rez-de-chaussée ainsi qu'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), comme le démontre le tableau 36 à l'article 10.22.4;
- b) Respecter un niveau de vibration inférieur à 0,14 mm/s RMS aux fréquences comprises entre 4 et 200 hertz pour les usages sensibles situés à une distance maximale de 75 mètres de l'emprise ferroviaire, comme le démontre le tableau 37 à l'article 10.22.4;
 - 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.).

Le bruit est mesuré aux limites du terrain sur lequel est exercé l'usage sensible.

Une étude acoustique et de vibration doit être réalisée par un professionnel compétent en la matière qui démontre l'efficacité des mesures proposées pour respecter les valeurs limites.

- 5. En cas de modification des usages industriels pratiqués sur les lots 4 714 988, 4 715 457, 4 715 315 et 5 856 198, la Ville de Beauharnois doit appliquer des mesures de mitigation¹ pour limiter les impacts sur les usages sensibles environnants à ce secteur. Ces mesures doivent être établies selon la vulnérabilité des secteurs avoisinants, le niveau de risque, les nuisances connues ou anticipées et la nature de la contrainte anthropique. Elles doivent également encadrer l'occupation du sol, les établissements, les activités ou les infrastructures susceptibles de générer des risques ou des nuisances sur les usages sensibles à proximité des usages industriels.

Article 3

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 à l'Annexe 1 du présent règlement.

Article 4

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

¹ Par « mesures de mitigation », la MRC entend notamment l'adoption de normes à la réglementation d'urbanisme, de restrictions d'implantation, de dispositifs techniques ou de mesures de gestion afin d'éviter des impacts sur les usages sensibles.

(Document original signé)

Miguel Lemieux
Préfet

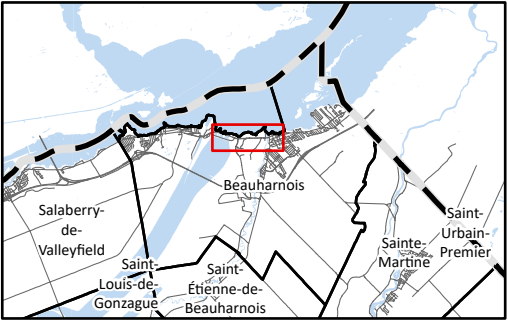
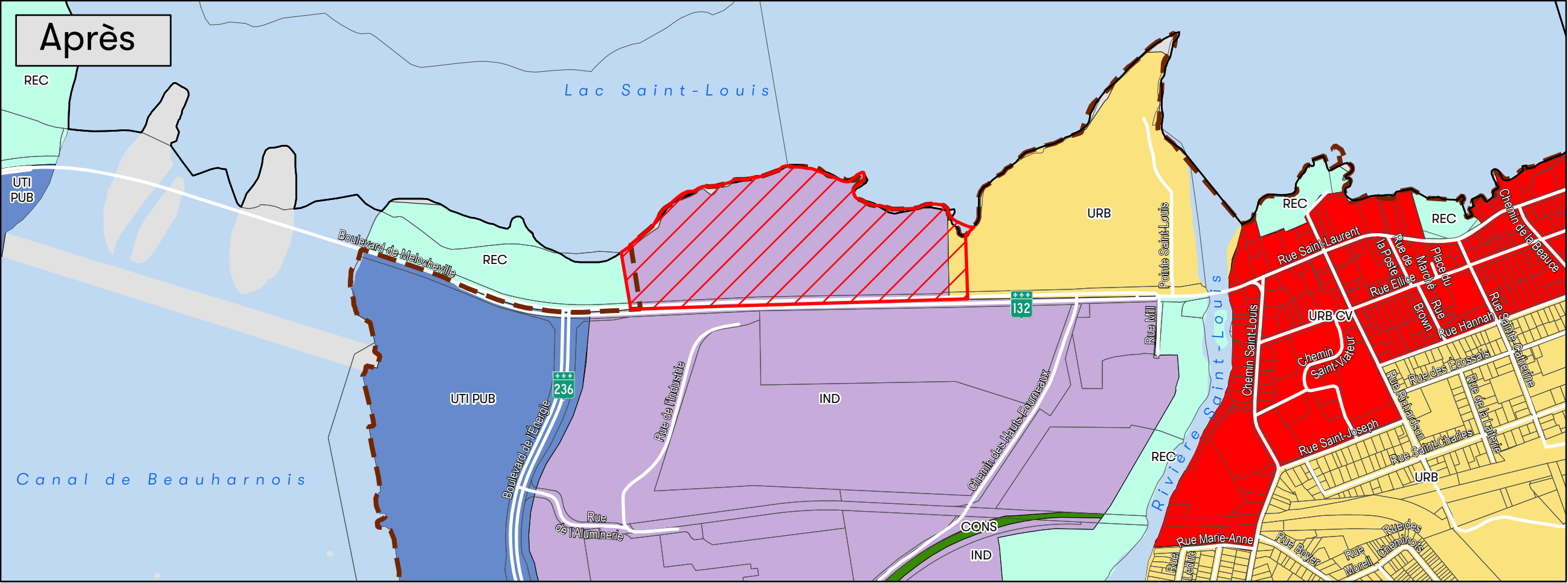
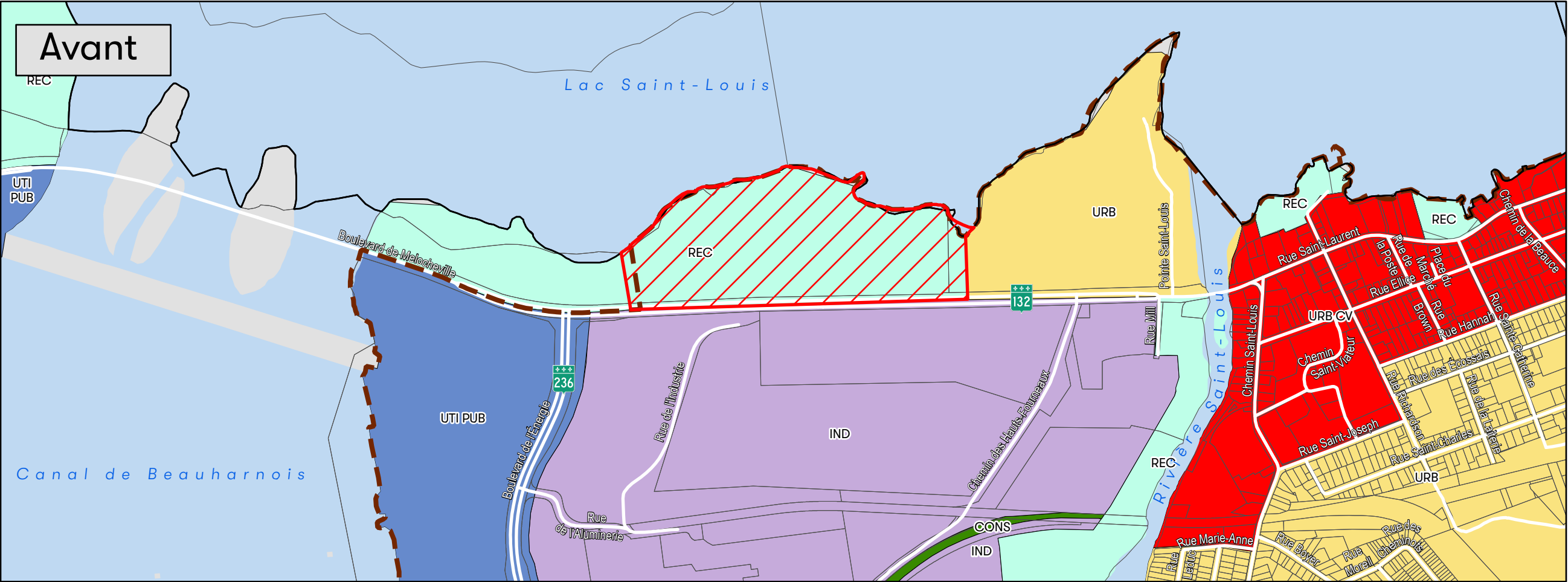
(Document original signé)

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 : 27 novembre 2024
Consultation publique : 22 janvier 2025
Adoption du règlement : 17 septembre 2025
Avis ministériel sur le règlement :
Entrée en vigueur :

ANNEXE 1

Plan n° 326-01



Légende

- Limites MRC
- Limites municipales
- Cadastre (Lots)
- Périmètres urbains
- Hydrographie
- Réseau routier
- Secteur visé
- Grandes affectations
 - CONS Conservation
 - IND Industrielle à caractère régional
 - REC Récréative
 - URB Urbaine
 - URB CV Urbaine à caractère de centre ville
 - UTI PUB Utilités publiques

Avis de motion et dépôt du projet: 2024-11-27
Adoption du projet: 2024-11-27
Adoption du règlement: 2025-09-17
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



NAD 1983 CSRS MTM 8

Date de publication: 2025-09-09

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

