Mont-Saint-Hilaire
Ville de nature, d'art et de patrimoine

CONSULTATION ÉCRITE

Projet de règlement no 1235-17

intitulé « Règlement amendant le règlement de zonage numéro 1235 afin d'ajouter une définition et une nouvelle annexe cartographique, de modifier la section 3 du chapitre 20 portant sur les droits acquis et de modifier les grilles des zones A-4, A-5, A-6, A-7, H-2 et H-50, dans le but de clarifier l'application des dispositions particulières à proximité d'une emprise ferroviaire autour de la gare de triage du chemin Benoît »

Projet de règlement 1235-17

Mise en contexte

- À la suite à la tragédie ferroviaire de Lac-Mégantic en 2013, les règles de sécurité à proximité des emprises ferroviaires ont été révisées à l'échelle du Québec. La MRC de La Vallée-du-Richelieu a ainsi intégré de nouvelles normes à son Schéma d'aménagement révisé (SAR) en 2017.
- Ces nouvelles normes au SAR devaient ensuite être intégrées aux règlements des municipalités locales; cette obligation s'exprime à Mont-Saint-Hilaire par la modification du règlement de zonage en 2018.
- Le présent projet vise donc à clarifier les dispositions du règlement de zonage afin de faciliter leur application, en particulier à proximité de la gare de triage du chemin Benoît (voir ci-dessous), au cœur du litige.

Projet de règlement 1235-17

Réglementation actuelle

Les dispositions applicables à proximité des emprises ferroviaires se trouvent présentement à l'article 98; ce dernier se divise en quatre paragraphes :

- Le paragraphe 1 prévoit la gestion de la sécurité à proximité d'une emprise ferroviaire, notamment par la création d'une « **Marge de recul minimale de sécurité devant être respectée entre une construction résidentielle ou comportant un usage sensible et la limite d'une emprise ferroviaire** ».
- Le paragraphe 2 prévoit la gestion du bruit à proximité d'une emprise ferroviaire, notamment par la création d'une « **Distance à l'intérieur de laquelle la réalisation d'une étude d'impact sur le bruit est obligatoire** ».
- Le paragraphe 3 prévoit la gestion de la vibration à proximité d'une emprise ferroviaire, notamment par la création d'une « **Distance à l'intérieur de laquelle la réalisation d'une étude d'impact sur la vibration est obligatoire** ».
- Le paragraphe 4 prévoit certaines mesures d'exception pour les terrains intercalaires; un terrain intercalaire est un terrain répondant à tous les critères suivants : « a) il est disponible pour le développement/redéveloppement ou en voie de le devenir; b) il comporte une superficie initiale inférieure à 5 000 m²; c) il est desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire; et d) les terrains contigus sont occupés par des constructions existantes. »

Projet de règlement 1235-17

Réglementation actuelle — Art. 98, par. 1 : Gestion de la sécurité

La largeur de la marge de recul minimale de sécurité devant être respectée entre une construction résidentielle ou comportant un usage sensible et la limite d'une emprise ferroviaire est basée sur le tableau suivant :

Type d'infrastructure ferroviaire	Marge de recul minimale de sécurité[1]
Gare de triage[2]	300
Voie principale[2]	30
Voie d'embranchement[2]	15

Notes applicables au tableau 1

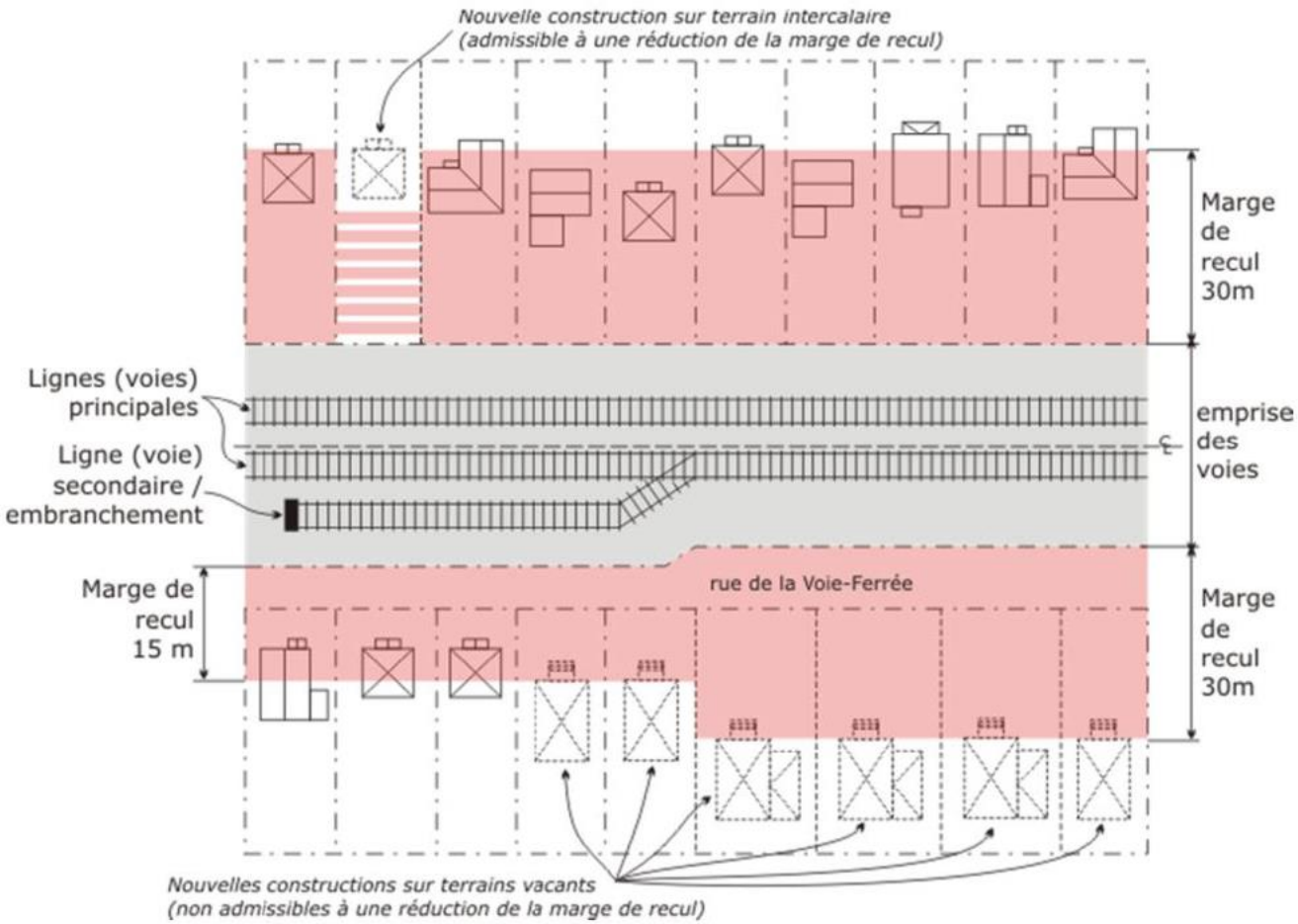
[1] Elle est mesurée depuis la limite de l'emprise ferroviaire. La dimension retenue est celle la plus rapprochée entre la fondation du nouveau bâtiment et la limite de l'emprise ferroviaire. Des situations d'exception peuvent s'appliquer. (Voir le paragraphe 4)

[2] La distance s'applique sur les terrains contigus à l'emprise ferroviaire. Un terrain est réputé contigu même s'il est séparé par une emprise publique ou un parc.

Projet de règlement 1235-17

Réglementation actuelle — Art. 98, par. 1 : Gestion de la sécurité

L'application des marges de recul minimales de sécurité est schématiquement illustrée dans la figure suivante :



Projet de règlement 1235-17

Réglementation actuelle — Art. 98, par. 2 : Gestion du bruit

Pour toute nouvelle construction principale à vocation résidentielle ou comportant un usage sensible, la réalisation d'une étude d'impact sonore est obligatoire si la construction est projetée à une distance inférieure aux distances suivantes :

Type d'installation ferroviaire	Distance[1]
Gare de triage	1 000
Voie principale	300
Voie d'embranchement	250

Notes applicables au tableau 1.1

[1] Mesurée depuis le centre de l'emprise. Des situations d'exception peuvent s'appliquer. (Voir le paragraphe 4)

Projet de règlement 1235-17

Réglementation actuelle — Art. 98, par. 3 : Gestion de la vibration

Pour toute nouvelle construction principale à vocation résidentielle ou comportant un usage sensible, la réalisation d'une étude d'impact sur la vibration est obligatoire si la construction est projetée à une distance inférieure aux distances suivantes :

Type d'installation ferroviaire	Distance[1]
Gare de triage	75
Voie principale	
Voie d'embranchement	

Notes applicables au tableau 1.2

[1] Mesurée depuis le centre de l'emprise. Des situations d'exception peuvent s'appliquer. (Voir le paragraphe 4)

Projet de règlement 1235-17

Réglementation actuelle — Art. 98, par. 4 : Mesures d'exception

Type de mesure d'exception	Bâtiment admissible[1]	Conditions
Réduction de la marge de recul de sécurité édictée au tableau 1	Résidentiel	- Uniquement pour un terrain intercalaire comportant de 1 à 6 logements[2]. - Mesures de mitigation obligatoires : ○ mettre en place des dispositifs de sécurité appropriés et adaptés à la situation d'un terrain intercalaire; ○ appliquer une marge de recul mesurée à partir de l'emprise ferroviaire, en tenant compte de l'alignement avec les bâtiments adjacents existants.

Projet de règlement 1235-17

Réglementation actuelle — Art. 98, par. 4 : Mesures d'exception

Exemption de l'obligation de réaliser une étude d'impact sur les nuisances sonores[3]	Résidentiel	- Uniquement pour un terrain intercalaire comportant de 1 à 6 logements[2] ou un projet d'ensemble déjà approuvé avant l'entrée en vigueur des dispositions du paragraphe 2 relativement au bruit. - Mesures de mitigation à préconiser : ○ utiliser des matériaux de revêtement extérieur qui contribuent spécifiquement à réduire les effets reliés au bruit; ○ utiliser des fenêtres insonorisées ayant un indice de transmission sonore (ITC) se situant entre 45 et 54.

Projet de règlement 1235-17

Réglementation actuelle — Art. 98, par. 4 : Mesures d'exception

Exemption de l'obligation de réaliser une étude d'impact sur les vibrations	Résidentiel	- Uniquement pour un terrain intercalaire comportant de 1 à 6 logements[2] ou un projet d'ensemble déjà approuvé avant l'entrée en vigueur du paragraphe 3 relativement aux vibrations. - Mesure de mitigation à préconiser : ○ recouvrement de la paroi extérieure de la fondation, avec l'utilisation d'un matériau souple[3].

Notes applicables au tableau 1.3

[1] Usage principal du bâtiment.
[2] Toute typologie d'habitation confondue.
[3] Mesure permettant de réduire jusqu'à 30 % des vibrations.

Projet de règlement 1235-17

Projet 1235-17 : Principales modifications

Outre un ajustement de la mise en page et la correction de certaines expressions, les principales modifications prévues par le projet 1235-17 sont les suivantes :

- Ajout de la définition de « gare de triage » et remplacement de l'article 98 par les articles 98 (Gestion de la sécurité aux abords d'une emprise ferroviaire), 98.1 (Gestion du bruit à proximité d'une emprise ferroviaire) et 98.2 (Gestion de la vibration à proximité d'une emprise ferroviaire);
- Division, distribution et intégration des mesures d'exception (ancien paragraphe 4) dans chacun des nouveaux articles;
- Élargissement de l'application des normes, notamment aux reconstructions (et donc plus seulement aux nouvelles constructions);
- Clarification de l'application des normes par rapport aux agrandissements et aux transformations ainsi que par rapport aux droits acquis;
- Création d'une annexe cartographique afin d'illustrer l'application des dispositions des articles 98 et 98.1 à proximité de la gare de triage du chemin Benoît, considérant l'ampleur de la marge de recul minimale de sécurité (300 m) et la distance sous laquelle une étude d'impact sonore est exigée (1000 m);
- Modification des grilles de spécifications des zones A-4, A-5, A-6, A-7, H-2 et H-50 afin d'y intégrer une mention voulant que les articles 98 à 98.2 puissent s'appliquer.

Projet de règlement 1235-17

Projet 1235-17 : Élargissement des normes

- L'ajout des articles 98.1 et 98.2 vient spécifier les normes demandant une étude d'impact sonore ou de vibration qui, dorénavant, ne s'appliquent plus seulement aux nouvelles constructions, mais également aux reconstructions.
- Dans l'article 98, l'application de la marge de recul minimale de sécurité est élargie pour inclure la construction ou la reconstruction des bâtiments suivants :
  - « un bâtiment principal d'usage résidentiel;
  - un bâtiment accessoire abritant un logement, tel qu'un logement bigénérationnel détaché ou un logement accessoire;
  - une partie d'un bâtiment abritant un usage sensible.»

Explications : Ces modifications visent principalement à éviter que de nouveaux logements ou usages sensibles (ex. CPE, école) soient installés trop près d'une emprise ferroviaire de manière à augmenter l'exposition aux risques inhérents à un usage ferroviaire (ex. déraillement, déversement de produits toxiques, déflagration).

Projet de règlement 1235-17

Projet 1235-17 : Gestion des agrandissements

- Dans l'article 98, l'application de la marge de recul minimale de sécurité dans le cas des milieux déjà construits est clarifiée par l'ajout de deux nouveaux alinéas :

  « Nonobstant le premier alinéa, l'ajout d'un nouvel usage sensible ou d'un nouveau logement, y compris un logement bigénérationnel, dans une construction existante empiétant dans la marge de recul minimale de sécurité est prohibé.

  Par ailleurs, toute construction soumise aux prévisions de l'alinéa 1 qui est implantée à moins de la moitié de la marge de recul minimale de sécurité ne peut être agrandie. »

Explications : Ces modifications visent principalement à éviter que de nouveaux logements ou usages sensibles soient installés dans un bâtiment existant présent dans la marge de recul minimale de sécurité.

Projet de règlement 1235-17

Projet 1235-17 : Article 384 — Droits acquis

- L’article 384 est modifié afin d’ajouter les deux alinéas suivants :

« L’agrandissement d’un bâtiment principal d’usage résidentiel, d’un bâtiment accessoire abritant un logement ou d’une partie d’un bâtiment abritant un usage sensible dans la marge de recul minimale de sécurité aux abords d’une emprise ferroviaire, prévue à l’article 98, est réputé aggraver la situation dérogatoire si la distance entre le bâtiment et l’emprise ferroviaire est diminuée.

Nonobstant l’alinéa précédent, un bâtiment principal d’usage résidentiel, un bâtiment accessoire abritant un logement ou une partie d’un bâtiment abritant un usage sensible implanté à moins de la moitié de la marge de recul minimale de sécurité prévue ne peut pas être agrandi. »

Explications : Ces modifications visent principalement à clarifier l’application des normes de droits acquis dans la marge de recul minimale de sécurité.

Projet de règlement 1235-17

Projet 1235-17 : Article 385 — Droits acquis

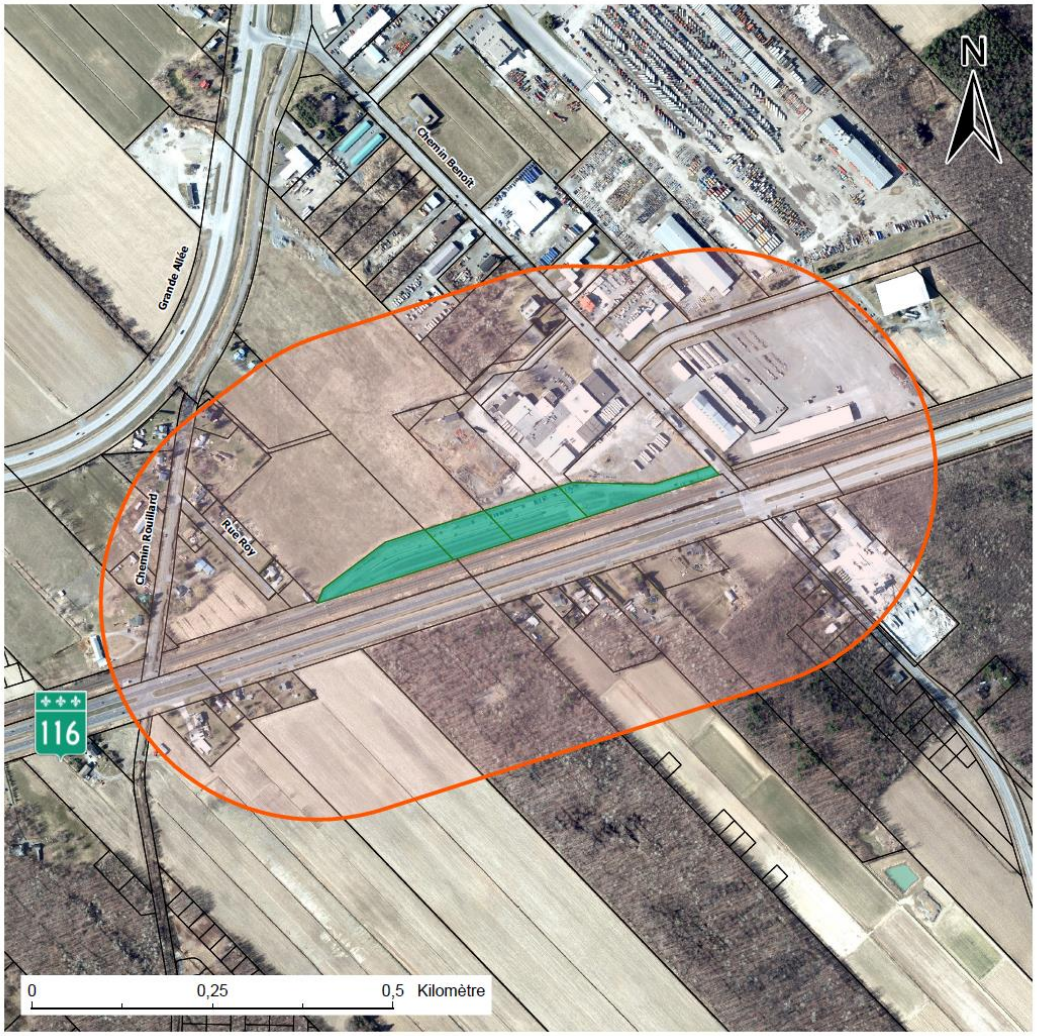
- L’article 385 est modifié afin d’intégrer l’alinéa suivant :

« Nonobstant les alinéas précédents, tout bâtiment soumis aux prévisions de l’article 98 peut être déplacé lors de la reconstruction, tant que la nouvelle implantation réduit la distance entre le bâtiment et l’emprise ferroviaire. »

Explications : Ces modifications visent principalement à permettre de diminuer l’exposition au risque ferroviaire lors d’une reconstruction dans la marge de recul minimale de sécurité.

Projet de règlement 1235-17

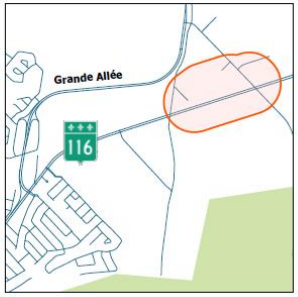
Projet 1235-17 : Nouvelle annexe cartographique 1 de 2



Ville de Mont-Saint-Hilaire

SERVICE DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
ET DE L'ENVIRONNEMENT

Règlement de zonage 1235
Annexe 10 - Plan 1 de 2
Marge de recul minimale de sécurité
autour de la gare de triage
du chemin Benoît



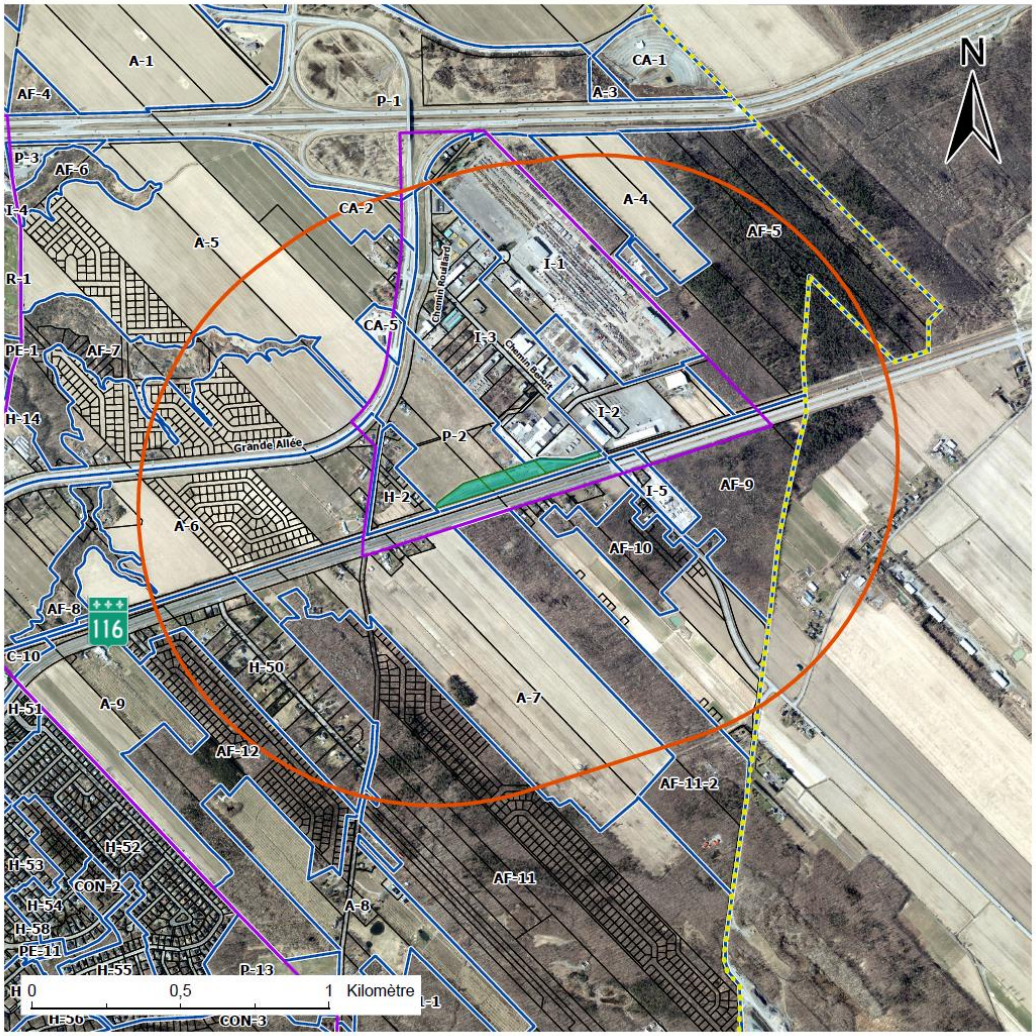
Légende :

- Gare de triage :
  lots 2 815 255, 2 815 257,
  2 815 258 et 2 815 259
- Limites cadastrales
- Marge de recul (300 m)

Date : 6 juillet 2021

Projet de règlement 1235-17

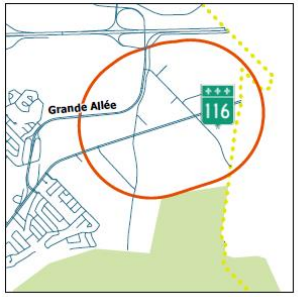
Projet 1235-17 : Nouvelle annexe cartographique 2 de 2



Ville de Mont-Saint-Hilaire

SERVICE DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
ET DE L'ENVIRONNEMENT

Règlement de zonage 1235
Annexe 10 - Plan 2 de 2
Zone de gestion du bruit à proximité
de la gare de triage du chemin Benoît



Légende :
- Gare de triage
- Gestion du bruit (1000 m)
- Périmètre urbain
- Limite municipale
- Zonage
- Limites cadastrales

Date : 6 juillet 2021

Projet de règlement 1235-17

Projet 1235-17 : Grilles des spécifications

Les grilles des zones à proximité de la gare de triage et au sein desquelles l'usage résidentiel est autorisé ont été bonifiées de la manière suivante :

- Les mentions « Article 98 », « Article 98.1 » et «Article 98.2» sont ajoutées à la section « Dispositions particulières » des grilles de spécifications pour les zones :
  - H-2
  - A-7
- La mention « Article 98.1 » est ajoutée à la section « Dispositions particulières » des grilles de spécifications pour les zones :
  - H-50
  - A-4
  - A-5
  - A-6

Remarque : Seules les grilles des zones à proximité de la gare de triage ont été bonifiées puisque la marge de recul minimale de sécurité (300 m) et la distance en dessous de laquelle une étude d'impact sonore est nécessaire (1 000 m) y sont nettement supérieure à celles applicables dans les autres zones à proximité du corridor ferroviaire. Ainsi, sur le reste du corridor ferroviaire traversant la municipalité, la proximité d'une voie ferroviaire principale ou d'une voie d'embranchement est plus facilement identifiable et les distances plus aisément calculables.

Projet de règlement 1235-17

Le projet de règlement

Le premier projet de règlement peut être consulté sur le site internet de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, en cliquant sur le lien suivant :

https://www.villemsh.ca/wp-content/uploads/2021/08/1erprojetreglement1235-17.pdf

Projet de règlement 1235-17

Échéancier d'approbation

PRINCIPALES ÉTAPES	DATES
1. Avis de présentation et adoption du premier projet de règlement	2 août 2021
2. Période de consultation écrite	Du 18 août au 1er septembre 2021
3. Adoption du second projet de règlement	7 septembre 2021
4. Avis public – Possibilité de faire une demande de participation à un référendum	22 septembre 2021
5. Adoption du règlement	4 octobre 2021
6. Certificat de conformité de la MRC de La Vallée-du-Richelieu	Dans les 120 jours

Mont-Saint-Hilaire
Ville de nature, d'art et de patrimoine

Période de questions

Les personnes désirant s'exprimer sur ce projet de règlement peuvent donc faire parvenir leurs questions et commentaires par écrit dans les quinze (15) jours de la publication du présent avis, **soit jusqu'au 1er septembre 2021**, selon l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

- **Par courriel :** urbanisme@villemsh.ca

- **Par la poste :** 100, rue du Centre-Civique, Mont-Saint-Hilaire (Québec), J3H 3M8

Tout envoi doit inclure obligatoirement toutes les informations suivantes : nom et prénom, adresse ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel, et ce, afin de pouvoir être contacté facilement.