

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CRABTREE

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT 2025-467

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 2024-421

ATTENDU QUE la Ville souhaite atténuer toute forme de nuisance à proximité des zones résidentielles ;

ATTENDU QUE la Ville a adopté, en 2022, une modification semblable à son ancien règlement de zonage afin de réduire les nuisances à proximité des zones résidentielles ;

ATTENDU QUE à la suite de la révision du présent règlement de zonage, il est souhaitable de réintégrer une norme établissant une distance minimale par rapport à la voie ferrée ;

ATTENDU QUE le Canadien National (CN) recommandait, en 2022, l'établissement de distances minimales entre les usages résidentiels et la voie ferrée ;

ATTENDU QUE la *Lois sur l'aménagement et l'urbanisme* reconnaît que la réglementation d'urbanisme doit viser la protection de la santé, de la sécurité et du bien-être de la population ;

ATTENDU QUE les nouvelles orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire recommandent une distance minimale de 30 mètres par rapport aux voies ferrées, ainsi que l'application de normes visant l'atténuation du bruit ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné et qu'un premier projet a été adopté lors de la séance ordinaire 1^{er} décembre ajournée au 15 décembre 2025 ;

ATTENDU QU'un avis public annonçant une assemblée de consultation publique a été publié et affiché le 16 décembre 2025, conformément aux dispositions de l'article 126 LAU ;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 12 janvier 2026 à 18 h 30 ;

ATTENDU QUE le maire a présenté et expliqué le projet de règlement ;

ATTENDU QU'un second projet a été adopté lors de la séance ordinaire du 12 janvier 2026 ;

ATTENDU QU'un avis public annonçant une période de demande pour soumettre une ou plusieurs dispositions du second projet de règlement à l'approbation des personnes habiles à voter a été publié et affiché le 13 janvier 2026, conformément aux dispositions de l'article 132 LAU ;

ATTENDU QU'une période de demande pour soumettre une ou plusieurs dispositions du second projet de règlement à l'approbation des personnes habiles à voter s'est tenue du 13 au 21 janvier 2025 ;

ATTENDU QU'aucune demande n'a été faite ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par XXX et unanimement résolu par les conseillers que le *Projet de règlement 2025-467 modifiant le règlement de zonage 2024-421* soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement, ce qui suit

ARTICLE 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante pour valoir à toutes fins que de droit.

ARTICLE 2

À compter de l'entrée en vigueur du présent règlement, la section 10.8 est ajouté au règlement de zonage 2024-421 :

Section 10.8 – Dispositions relatives aux distances et à l'aménagement à proximité des activités ferroviaires

10.8.1 Champ d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment existant destiné à être occupé par un usage résidentiel ou un usage sensible, tel que défini au présent règlement, situé à proximité d'une voie ferrée.

10.8.2 Distance minimale par rapport à la voie ferrée

Nonobstant toute disposition contraire ou moins sévère du présent règlement ou de la grille de zonage applicable, toute construction, tout agrandissement ou toute transformation d'un bâtiment visé à l'article 10.8.1 doit respecter une distance minimale de 30 mètres, mesurée à partir de la limite de l'emprise de la voie ferrée.

10.8.3 Aménagement du terrain et zone tampon ferroviaire

Nonobstant toute disposition contraire ou moins sévère du présent règlement, tout terrain visé par la présente section doit faire l'objet d'un aménagement visant à atténuer les nuisances associées aux activités ferroviaires, notamment le bruit, les vibrations et les enjeux de sécurité.

À cette fin, les normes suivantes s'appliquent :

1. Zone tampon
Une zone tampon d'une largeur minimale de 30 mètres, mesurée à partir de la limite de l'emprise de la voie ferrée, doit être aménagée entre celle-ci et tout bâtiment visé par la présente section.
2. Usages autorisés dans la zone tampon
Malgré le premier alinéa, certains usages peuvent être autorisés à l'intérieur de la zone tampon, à condition qu'ils ne comportent pas les usages de l'article 10.8.1 et qu'ils soient aménagés de manière à atténuer les nuisances, notamment :
 - a) Les aires de stationnement ;
 - b) Les voies d'accès ou de circulation interne ;
 - c) Les aménagements paysagers, talus, bermes et espaces verts.

Tout usage autorisé dans la zone tampon doit faire l'objet d'un aménagement visant à réduire les impacts des activités ferroviaires et doit être approuvé par la Ville.

3. Clôture de sécurité
Une clôture à mailles losangées d'une hauteur minimale de 1,83 mètre doit être érigée à 30 centimètres à l'intérieur de la ligne de propriété longeant l'emprise de la voie ferrée.
4. Aménagement paysager
La zone tampon doit être aménagée de manière à favoriser l'atténuation des nuisances, notamment par :
 - a) La conservation, lorsque possible, de la végétation existante ;
 - b) La plantation d'arbres et d'arbustes formant un écran végétal continu ;
 - c) L'utilisation de talus, bermes ou autres aménagements topographiques.
5. Écran antibruit
Lorsque la végétation existante ou projetée est insuffisante pour atténuer les nuisances sonores, la Ville peut exiger l'aménagement d'un écran antibruit, dont les caractéristiques (hauteur, matériaux et localisation) doivent être approuvées par la Ville.
6. Implantation du bâtiment
La configuration et l'implantation du projet doivent, dans la mesure du possible, tirer parti de la topographie et des éléments naturels existants afin de réduire l'exposition aux sources de bruit et de vibrations.
7. Mesures d'insonorisation
L'architecture du projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment doit intégrer des mesures visant à améliorer l'insonorisation, notamment :
 - a) L'orientation des bâtiments et des ouvertures ;
 - b) La limitation des ouvertures donnant directement vers la voie ferrée ;
 - c) Le choix de matériaux et de composantes de construction offrant une isolation acoustique accrue pour les murs, la toiture, les portes et les fenêtres, en particulier pour les chambres à coucher.

ARTICLE 3

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion : 15 décembre 2025
Adoption du premier projet de règlement : 15 décembre 2025
Séance de consultation publique : 12 janvier 2026
Adoption du second projet de règlement : 12 janvier 2026
Approbation des personnes habiles à voter : du 13 au 21 janvier 2026
Règlement final adopté : 2 février 2026
Date de l'avis de conformité de la MRC :
Publié :
Entrée en vigueur :

Étienne Dupuis, Maire

Pierre Rondeau, directeur
général et greffier