

# Annexe H

---

Règlement numéro 312-2008 relatif aux Plans d'aménagement d'ensemble de la Municipalité  
de Saint-Isidore



**MUNICIPALITÉ DE SAINT-ISIDORE**

**Règlement numéro 312-2008**

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENTS  
D'ENSEMBLE**

PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ISIDORE

RÈGLEMENT NUMÉRO 312-2008  
RÈGLEMENT RELATIF AUX  
PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

AVIS DE MOTION : 15 MAI 2008

ADOPTION : 2 SEPTEMBRE 2008

ENTRÉE EN VIGUEUR : \_\_\_\_\_

**Modifications incluses dans ce document**

| Numéro du règlement | Date d'entrée en vigueur | Numéro de mise à jour |
|---------------------|--------------------------|-----------------------|
|---------------------|--------------------------|-----------------------|

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ISIDORE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

## TABLE DES MATIERES

|  |          |
|--|----------|
| <b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....</b>                            | <b>1</b> |
| <b>SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....</b>   | <b>1</b> |
| 1. TITRE DU RÈGLEMENT.....   | 1        |
| 2. TERRITOIRE ASSUJETTI.....   | 1        |
| 3. VALIDITÉ.....   | 1        |
| 4. DOMAINE D'APPLICATION.....  | 1        |
| <b>SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....</b>   | <b>2</b> |
| 5. PRÉSÉANCE.....  | 2        |
| 6. RENVOIS.....  | 2        |
| 7. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT.....  | 2        |
| 8. TERMINOLOGIE.....   | 3        |
| 9. PLAN DE ZONAGE.....   | 3        |
| <b>SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....</b>   | <b>4</b> |
| 10. APPLICATION DU RÈGLEMENT.....  | 4        |
| 11. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....  | 4        |
| 12. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES.....  | 4        |
| <b>CHAPITRE 2 : PROCÉDURE DE SOUMISSION, D'ÉVALUATION ET D'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....</b> | <b>5</b> |
| 13. OBLIGATION DE PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE.....   | 5        |
| 14. FORME DE LA DEMANDE.....   | 5        |
| 15. TRANSMISSION AU COMITE CONSULTATIF D'URBANISME.....  | 7        |
| 16. ÉVALUATION ET RECOMMANDATION DE LA DEMANDE PAR LE COMITE CONSULTATIF D'URBANISME.....                          | 7        |
| 17. RESOLUTION DU CONSEIL.....   | 7        |
| 18. CONDITION D'APPROBATION.....   | 8        |
| 19. MODIFICATION DES REGLEMENTS D'URBANISME.....   | 8        |
| 20. NOUVELLE DEMANDE OU MODIFICATION A UN PROJET DEJA PRESENTE.....  | 8        |
| 21. FRAIS D'ANALYSE.....   | 8        |
| <b>CHAPITRE 3 : NORMES, USAGES, DENSITÉ ET CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....</b>       | <b>9</b> |
| <b>SECTION 1 : EOLIENNE ET PARC D'EOLIENNES DANS CERTAINES ZONES AGRICOLES.....</b>                                | <b>9</b> |
| 22. ZONE D'APPLICATION.....  | 9        |
| 23. TERMINOLOGIE.....  | 9        |
| 24. CEDULE.....  | 12       |
| 25. USAGE ET DENSITE D'OCCUPATION DU SOL.....  | 12       |
| 26. RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS SUPPLEMENTAIRES EXIGES.....  | 13       |
| 27. NORMES APPLICABLES A UN USAGE « EOLIENNE » OU « PARC D'EOLIENNES ».....  | 14       |
| 28. CRITERES D'EVALUATION.....   | 21       |

**CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES..... 24**

29. ENTREE EN VIGUEUR ..... 24

**CHAPITRE 1**  
**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET**  
**ADMINISTRATIVES**

**SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

**1. TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble ».

**2. TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Saint-Isidore.

**3. VALIDITÉ**

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

**4. DOMAINE D'APPLICATION**

Dans les zones identifiées au présent règlement, la modification des règlements d'urbanisme est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

### 5. PRÉSÉANCE

Les règles du présent règlement ont préséance sur celles des autres règlements d'urbanisme en vigueur.

### 6. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

### 7. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'un tiret.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b><u>CHAPITRE 1</u></b> | <b><u>TEXTE 1</u></b> : | CHAPITRE        |
| <b>SECTION 1</b>         | <b>TEXTE 2</b>          | SECTION         |
| <b>1.</b>                | <b>TEXTE 3</b>          | ARTICLE         |
|                          | Texte 4                 | ALINEA          |
| 1 <sup>o</sup>           | Texte 5                 | PARAGRAPHE      |
| a)                       | Texte 6                 | SOUS-PARAGRAPHE |
|                          | - Texte 7               | SOUS-ALINEA     |

## **8. TERMINOLOGIE**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre de terminologie du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

## **9. PLAN DE ZONAGE**

Lorsque le présent règlement réfère à une zone, il réfère à une zone identifiée au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage de la Municipalité de Saint-Isidore.

### **SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

#### **10. APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

#### **11. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

#### **12. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES**

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction.

Quiconque commet une première infraction est passible d'une amende d'au moins 100.00 \$ et d'au plus 1 000.00 \$ s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 200.00 \$ et d'au plus 2 000.00 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet une deuxième infraction à une même disposition dans une période de 2 ans de la première infraction est passible d'une amende d'au moins 200.00 \$ et d'au plus 2 000.00 \$ s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 400.00 \$ et d'au plus 4 000.00 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet toute infraction subséquente à une même disposition dans une période de 2 ans de la première infraction est passible d'une amende d'au moins 300.00 \$ et d'au plus 2 000.00 \$ s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 600.00 \$ et d'au plus 4 000.00 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Toute infraction continue, à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, constitue, jour après jour, une infraction séparée et distincte.

**CHAPITRE 2**  
**PROCÉDURE DE SOUMISSION, D'ÉVALUATION ET D'APPROBATION**  
**D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

**13. OBLIGATION DE PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

La modification des règlements d'urbanisme à l'égard d'une des zones suivantes est assujettie à l'approbation d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone :

- 1° Éolienne et parc d'éoliennes dans certaines zones agricoles : A01-101, A01-102, A01-103, A01-104, A01-105, A01-106, A01-107, A01-108, A01-109, A01-110, A01-111, A01-118, A01-119, A01-123, A01-124, A01-125, A01-126, A0-128, A01-129 et A01-130.

**14. FORME DE LA DEMANDE**

Une demande visant l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être soumise à au fonctionnaire désigné en trois (3) exemplaires. Le plan d'aménagement d'ensemble doit être tracé à une échelle permettant de bien concevoir et de comprendre l'aménagement proposé de l'ensemble de la zone et doit être accompagné des documents et renseignements suivants :

- 1° Le nom et l'adresse du propriétaire requérant ou de son représentant dûment autorisé et ceux de tout autre promoteur du projet;
- 2° Le nom et l'adresse du ou des propriétaires du ou des terrains à l'intérieur de l'aire sujette au plan d'aménagement d'ensemble;
- 3° La zone visée et l'identification des zones contiguës;
- 4° Les dimensions et la superficie du terrain compris dans le plan;
- 5° L'identification cadastrale des terrains compris dans la zone;
- 6° Les rues et terrains adjacents aux terrains couverts par le plan;
- 7° L'affectation détaillée du sol existante et projetée et la densité d'occupation;

- 8° Les caractéristiques des constructions et bâtiments projetés, comprenant notamment : l'implantation, la superficie, l'orientation, la distance entre les constructions et bâtiments, la hauteur, l'architecture, le revêtement,
- 9° Des esquisses architecturales ou des simulations visuelles des bâtiments et constructions projetées et de leur insertion dans le milieu;
- 10° La localisation et le style du mobilier urbain, des enseignes et des équipements proposés, le cas échéant;
- 11° La topographie existante et projetée du site, incluant le drainage;
- 12° Un avant-projet de lotissement (lotissement projeté), le cas échéant;
- 13° L'emplacement des voies de circulation existantes et projetées;
- 14° Les espaces de stationnement, leur accès et leur aménagement proposés;
- 15° L'emplacement et la nature des sentiers piétonniers, des parcs et espaces verts, des promenades publiques et des aires de conservation, de même que l'emplacement des terrains devant être cédés pour fins de parcs et de terrains de jeux;
- 16° L'emplacement et la nature des infrastructures et services d'utilité publique existants et projetés (chaussée, égout sanitaire et pluvial, réseau de distribution d'énergie et de télécommunication);
- 17° Les phases de développement proposées et l'échéancier de réalisation des travaux projetés;
- 18° Un tableau montrant :
  - a) La superficie totale du terrain;
  - b) La superficie de terrain pour chaque affectation (terrain à bâtir, rue, parc, etc.);
  - c) Le nombre et le type des constructions projetées;
  - d) La densité d'occupation du sol projetée sur chaque terrain à bâtir;

19° Les renseignements suivants pour établir la rentabilité du projet pour la Municipalité :

- a) Type de construction;
- b) Nombre d'unités de construction par type;
- c) Valeur marchande pour chaque type de construction;
- d) Longueur de rue projetée par type de rue, selon leur largeur d'emprise;

20° Toute autre information, autorisation ou déclaration, selon la nature du projet.

## **15. TRANSMISSION AU COMITE CONSULTATIF D'URBANISME**

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est réputée conforme et qu'elle est accompagnée des plans et documents exigés au présent règlement. Lorsque la demande est complète et apparaît suffisamment documentée, le fonctionnaire désigné la transmet au Comité consultatif d'urbanisme pour analyse et recommandation.

## **16. ÉVALUATION ET RECOMMANDATION DE LA DEMANDE PAR LE COMITE CONSULTATIF D'URBANISME**

Le Comité consultatif d'urbanisme évalue la demande en fonction des objectifs et des critères identifiés au présent règlement.

Le Comité consultatif d'urbanisme formule par écrit sa recommandation au Conseil municipal, et le secrétaire du Comité consultatif d'urbanisme la lui transmet. Cette recommandation est à l'effet d'approuver ou de désapprouver les plans soumis. La recommandation désapprouvant les plans doit être motivée.

La recommandation du Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des modifications pour rendre les plans soumis conformes au présent règlement.

## **17. RESOLUTION DU CONSEIL**

Suite à la consultation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil, par résolution, approuve les plans soumis s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouve, dans le cas contraire. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée.

Une copie de cette résolution doit être transmise au requérant.

Le Conseil peut également suggérer des modifications pour rendre les plans soumis conformes au présent règlement.

## **18. CONDITION D'APPROBATION**

Le conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires ou détenteurs de droits superficiaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

- 1° Prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements;
- 2° Réalisent le plan dans le délai qu'il impartit;
- 3° Fournissent les garanties financières qu'il détermine.

## **19. MODIFICATION DES REGLEMENTS D'URBANISME**

Suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble nécessitant une modification des règlements d'urbanisme en vigueur, le conseil peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble approuvé.

Ce règlement doit être adopté conformément aux dispositions applicables de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

## **20. NOUVELLE DEMANDE OU MODIFICATION A UN PROJET DEJA PRESENTE**

Toute modification au plan d'aménagement d'ensemble, après l'approbation du Conseil municipal conformément à la présente section, nécessite la présentation et l'approbation d'un nouveau plan d'aménagement d'ensemble, conformément au présent règlement.

## **21. FRAIS D'ANALYSE**

Le requérant doit joindre à sa demande les frais exigés au règlement sur les tarifs en vigueur.

**CHAPITRE 3**  
**NORMES, USAGES, DENSITÉ ET CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN**  
**PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

**SECTION 1 : EOLIENNE ET PARC D'EOLIENNES DANS CERTAINES ZONES  
 AGRICOLES**

**22. ZONE D'APPLICATION**

Les dispositions de la présente section s'appliquent dans les zones A01-101, A01-102, A01-103, A01-104, A01-105, a01-106, A01-107, A01-108, A01-109, A01-110, A01-111, A01-118, A01-119, A01-123, A01-124, A01-125, A01-126, A0-128, A01-129 et A01-130.

**23. TERMINOLOGIE**

Aux fins de l'interprétation de la présente section les mots et expressions suivantes ont la signification qui leur est ici attribuée :

|   |   |
|---|---|
| <b><i>CAPACITE<br/>D'ACCUEIL DU<br/>PAYSAGE</i></b> | Capacité d'accueil au-delà de laquelle le paysage perd de sa valeur lorsque la perception de ses structures géomorphologiques ou paysagères est modifiée par les éoliennes ou tout autre structure complémentaire.  |
| <b><i>CHEMIN D'ACCÈS<br/>(À UNE ÉOLIENNE)</i></b>   | Chemin aménagé afin d'accéder au site d'une éolienne ou pour relier cette dernière à une autre.   |
| <b><i>ÉOLIENNE</i></b>                              | Ouvrage servant à la production d'énergie électrique à des fins commerciales à partir de la ressource « vent ». Les éoliennes domestiques servant également à la vente d'énergie à Hydro-Québec ne sont pas soumises au présent schéma d'aménagement.   |
| <b><i>HAUTEUR TOTALE<br/>(D'UNE ÉOLIENNE)</i></b>   | Hauteur maximale d'une éolienne calculée à partir du sol jusqu'à l'extrémité de la pale qui se trouve en position verticale au-dessus de la nacelle.  |
| <b><i>IMMEUBLE<br/>PROTEGE</i></b>                  | Les immeubles suivants sont considérés comme immeuble protégé au sens du présent règlement : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le terrain d'un centre récréatif de loisir, de sport ou de culture qui ne constitue pas un usage agrotouristique au sens du présent règlement;</li> <li>▪ Un parc municipal, à l'exception d'un parc linéaire, d'une piste cyclable ou d'un sentier;</li> </ul> |

**IMMEUBLE  
PROTEGE (SUITE)**

- Une plage publique;
- Le terrain d'un établissement d'enseignement ou d'un établissement au sens de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (L.R.Q., c. S-4.2);
- Le terrain d'un établissement de camping l'exception du camping à la ferme appartenant au propriétaire ou à l'exploitant des installations d'élevage en cause;
- Les bâtiments d'une base de plein air ou d'un centre d'interprétation de la nature;
- Le chalet d'un centre de ski ou d'un club de golf;
- Un temple religieux;
- Un théâtre d'été;
- Un établissement d'hébergement au sens du *Règlement sur les établissements touristiques* (L.R.Q., c. E-15.1, r.0.1) à l'exception d'un gîte touristique, d'une résidence de tourisme ou d'un meublé rudimentaire;
- Un bâtiment servant à des dégustations de vins dans un vignoble ou un établissement de restauration de 20 sièges et plus détenteur d'un permis d'exploitation à l'année ainsi qu'une table champêtre ou toute autre formule lorsqu'elle n'appartient pas au propriétaire ou à l'exploitant des installations d'élevage en cause;
- Un site patrimonial protégé.

**LIGNE DE FORCE  
DU PAYSAGE**

Volume général se dégageant du relief, des infrastructures routières, des massifs boisés ou des limites cadastrales mises en évidence par des haies et des clôtures.

**NACELLE**

Logement situé en haut de la tour supportant une éolienne à axe horizontal et qui contient, entre autres, le système d'entraînement.

**PARC D'ÉOLIENNES**

Regroupement de plus d'une éolienne, lesquelles sont reliées entre elles par un réseau de câbles électriques pour des fins d'utilisation commerciale. Un parc d'éoliennes comprend également toute l'infrastructure complémentaire ou accessoire à la production d'électricité : les chemins, les lignes de raccordement nécessaires au transport de l'énergie produite par les éoliennes et, le cas échéant, le poste de départ nécessaire à l'intégration au réseau d'Hydro-Québec.

**PARC D'ÉOLIENNES  
DE TYPE  
COMMUNAUTAIRE**

Parc d'éoliennes dans lequel une ou plusieurs municipalités sont partenaires.

|  |  |
|--|--|
| <b><i>PÉRIMÈTRE<br/>D'URBANISATION</i></b>                   | Limite des périmètres d'urbanisation telle qu'illustrée au schéma d'aménagement en vigueur de la MRC de Roussillon, que cette limite soit sur le territoire de la Municipalité de Saint-Isidore ou sur un autre territoire municipal.  |
| <b><i>PHASE DE<br/>CONSTRUCTION<br/>(D'UNE ÉOLIENNE)</i></b> | Phase qui s'échelonne depuis le début des travaux visant à aménager un chemin d'accès à une éolienne jusqu'au début de la mise en service de l'éolienne.   |
| <b><i>PHASE<br/>D'OPÉRATION<br/>(D'UNE ÉOLIENNE)</i></b>     | Phase qui s'échelonne depuis le début de la mise en service de l'éolienne jusqu'à son démantèlement.   |
| <b><i>PROPRIÉTÉ<br/>SUPERFICIAIRE</i></b>                    | Propriété des constructions, ouvrages ou plantations situés sur l'immeuble appartenant à une autre personne, le tréfoncier. Aux fins du présent schéma d'aménagement, tout droit d'occupation dont bénéficie une éolienne est réputé être un droit de superficie.  |
| <b><i>ROUTE AGRICOLE</i></b>                                 | Les routes suivantes sont considérées comme route agricole au sens du présent règlement : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Chemin Boyer;</li> <li>▪ Le Petit Rang ;</li> <li>▪ Montée du Petit Rang ;</li> <li>▪ Montée Riendeau ;</li> <li>▪ Montée Saint-Christophe ;</li> <li>▪ Montée Sainte-Thérèse ;</li> <li>▪ Montée Saint-Simon;</li> <li>▪ Rang Saint-Christophe ;</li> <li>▪ Rang Saint-Régis Nord et Sud;</li> <li>▪ Rang Saint-Régis ;</li> <li>▪ Rang Saint-Simon ;</li> <li>▪ Route 221.</li> </ul> |
| <b><i>SUPERFICIAIRE</i></b>                                  | Titulaire du droit de superficie, c'est-à-dire, titulaire d'une propriété superficière. Aux fins du présent schéma d'aménagement, l'exploitant d'une éolienne qui occupe le terrain dont il n'est pas propriétaire est réputé être un superficière.  |
| <b><i>SUPERFICIE<br/>FORESTIÈRE</i></b>                      | Couverture végétale composée de plus de 40 % d'arbres ou d'arbustes.   |

**TYPE DE PARC  
D'ÉOLIENNES**

*(selon la puissance et le nombre potentiel d'éoliennes réparties sur un ou plusieurs terrains, dans une ou plusieurs zones et sur les territoires d'une ou plusieurs municipalités)*

|                                      | Puissance installée (MW) |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Méga parc                            | > ou = 101               |
| Très grand parc                      | De 71 à 100              |
| Grand parc                           | De 26 à 70               |
| Moyen parc de type communautaire     | De 10 à 25               |
| Petit parc de type communautaire     | < 10                     |
| Éolienne isolée à des fins publiques | < ou = 3 ».              |

**24. CEDULE**

Le plan 31 – *Zones potentielles d'implantation d'éoliennes* du schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC de Roussillon est annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante en tant que cédule « A ».

Le plan 28b - *Plaines inondables, secteurs de non remblai et secteurs de risque d'érosion et de glissement de terrain identifiés par la MRC de Roussillon et les municipalités locales* du schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC de Roussillon est annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante en tant que cédule « B ».

Un modèle de lettre de garantie irrévocable est annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante en tant que cédule « C ».

**25. USAGE ET DENSITE D'OCCUPATION DU SOL**

Dans toute zone visée à l'article 22, la modification de la réglementation d'urbanisme afin d'y autoriser un des usages suivants est conditionnelle à l'approbation préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble montrant l'emplacement projeté de ces constructions :

- 1° Éolienne;
- 2° Parc d'éoliennes.

Le présent règlement ne prescrit aucune densité d'occupation du sol minimale ou maximale pour ces constructions. Leur distribution ou leur mode de regroupement sur le territoire font l'objet de critères d'évaluation.

## 26. RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS SUPPLEMENTAIRES EXIGES

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 14, toute demande visant l'approbation d'une demande pour une éolienne ou un parc d'éoliennes doit comprendre :

- 1° Un document faisant état de la nature du projet en indiquant entre autres :
  - a) L'envergure du projet, notamment s'il s'agit d'un projet d'implantation d'une éolienne ou d'un parc d'éoliennes et, dans ce dernier cas, l'ensemble des territoires visés par le projet, le nombre d'éoliennes, leurs caractéristiques et celles des autres composantes du projet;
  - b) La ou les alternatives analysées par le requérant pour minimiser les impacts du projet sur le paysage, sur le bruit et sur les autres éléments des milieux naturel et bâti mentionné aux articles 27 et 28, tant pour une éolienne que, le cas échéant, pour le tracé d'un chemin ou de l'infrastructure de transport d'électricité ainsi que la démonstration que la solution retenue est la meilleure;
  - c) L'échéancier de réalisation des travaux envisagé;
  - d) Le coût estimé des travaux.
- 2° Un plan, à une échelle d'au moins 1 : 10 000, indiquant les points cardinaux, les limites des zones visées par la demande, les limites et les propriétaires des lots où sont projetés une éolienne ou les composantes d'un parc d'éoliennes, les limites de la ou des zones potentielles d'implantation des éoliennes, apparaissant au plan de la cédule «A» du présent règlement, à l'intérieur desquelles l'éolienne ou le parc d'éoliennes est projeté, la localisation de l'éolienne ou des composantes du parc d'éoliennes et les distances, à l'intérieur d'un rayon de 2 km autour de l'éolienne ou des éoliennes visées, par rapport aux éléments des milieux naturel et bâti mentionnés aux articles 27 et 28;
- 3° Des superpositions photographiques ou des simulations visuelles permettant d'évaluer l'impact visuel du projet, en particulier à l'égard des éoliennes, des lignes électriques projetées et des postes de départ;
- 4° Un document indiquant comment, de l'avis du requérant, le projet rencontre les critères d'évaluation de l'article 28;

- 5° Le cas échéant, la description des coupes d'arbres requises et l'évaluation, par un ingénieur forestier indépendant, des pertes anticipées en superficie forestière dans le cadre du projet ainsi qu'une proposition de compensation pour toute coupe d'arbre dans un boisé de un hectare ou moins;
- 6° Un projet de règlement d'entente sur les travaux municipaux prévoyant le versement d'une lettre de garantie bancaire, conforme au modèle présenté en annexe, au bénéfice de la Municipalité, d'un montant à être déterminé par la Municipalité pour couvrir les coûts de réfection des infrastructures routières municipales qui auront pu être endommagées par le transport relié à la phase de construction et à la phase de démantèlement. Le projet de règlement d'entente doit prévoir que le montant est déterminé sur la base d'une étude, réalisée, avant le début et à la fin des travaux de construction ou de démantèlement, aux frais du demandeur, par une firme choisie à la satisfaction de la Municipalité, d'auscultation et de diagnostic de l'état des infrastructures routières municipales. Cette étude doit comprendre une combinaison de relevés non destructifs tant pour l'évaluation des dégradations profondes que celles visible en surface. Le projet de règlement d'entente doit également prévoir que si les coûts de réfection sont inférieurs au montant du dépôt, la différence est remise au requérant du permis, après la fin des travaux de réfection. Dans l'éventualité où le coût des travaux de réfection est supérieur au montant du dépôt, la municipalité conserve ses recours contre le requérant du permis, ses entrepreneurs ou ses représentants pour l'excédent;
- 7° L'autorisation écrite du propriétaire du lot sur lequel l'érection d'une éolienne ou d'un parc d'éoliennes est projeté, quant à l'utilisation de son sol, de son sous-sol et de son espace aérien;
- 8° Un engagement par les parties à signer une entente notariée entre le superficière dont les pales d'une éolienne projetée empiètent sur l'espace aérien de l'immeuble voisin et le propriétaire de cet immeuble.

## **27. NORMES APPLICABLES A UN USAGE « EOLIENNE » OU « PARC D'EOLIENNES »**

Un plan d'aménagement d'ensemble proposant une éolienne ou un parc d'éoliennes dans une zone visée à l'article 22 doit rencontrer les conditions minimales énoncées ci-dessous pour être évaluée à partir des critères de l'article 28.

Aucune norme d'un autre règlement d'urbanisme modifié pour intégrer un plan d'aménagement d'ensemble visé à la présente section ne devra être moindre que la condition minimale ci-dessous énoncée et portant sur le même sujet.

1° Conditions générales applicables à l'implantation

Toute éolienne est implantée :

- a) dans une zone potentielle d'implantation d'une éolienne, commerciale ou communautaire selon le cas, tel qu'identifiée au plan de la cédule «A» du présent règlement;
- b) sur un lot dont le propriétaire a accordé son autorisation écrite quant à l'utilisation du sol, du sous-sol et de son espace aérien;
- c) dans le respect d'une entente notariée entre le superficiaire dont les pales d'une éolienne empiètent sur l'espace aérien de l'immeuble voisin et le propriétaire de cet immeuble;
- d) dans le respect de toute entente, contrat ou convention dont la municipalité est une des parties et le superficiaire est une autre des parties.

2° Conditions relatives à la protection des périmètres d'urbanisation

Aucun parc d'éoliennes n'est implanté à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

Aucun méga, très grand ou grand parc n'est implanté à l'intérieur d'un rayon de deux (2) kilomètres autour des périmètres d'urbanisation.

Aucun moyen parc n'est implanté à l'intérieur d'un rayon d'un et demi (1,5) kilomètres autour des périmètres d'urbanisation.

Aucun petit parc n'est implanté à l'intérieur d'un rayon d'un (1) kilomètre autour des périmètres d'urbanisation.

Aucune éolienne isolée n'est implantée à l'intérieur d'un rayon de cinq cents (500) mètres autour des périmètres d'urbanisation.

3° Conditions relatives à la protection des résidences situées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation

Aucune éolienne n'est implantée à moins de cinq cents (500) mètres de toute résidence située à l'extérieur des périmètres d'urbanisation. De même, toute nouvelle résidence ne pourra être implantée à moins de cinq cents (500) mètres d'une éolienne. Le demande démontre l'impact de cette interdiction d'implantation d'une résidence à moins de 500 mètres, explique comment elle sera assurée et les compensations qui seront offertes le cas échéant.

4° Condition relative à la protection des immeubles protégés

Aucune éolienne n'est implantée à moins d'un (1) kilomètre de tout immeuble protégé.

5° Condition relative à la protection des bâtiments autres que résidentiels

Aucune éolienne n'est implantée à moins d'une distance égale à sa hauteur totale des bâtiments autres que résidentiels. De même, tout nouveau bâtiment autre que résidentiel ne peut être implanté à moins d'une distance égale à la hauteur totale de l'éolienne sauf en ce qui a trait à un bâtiment rattaché au parc d'éoliennes. La demande démontre l'impact de cette interdiction d'implantation d'un nouveau bâtiment, explique comment elle sera assurée et les compensations qui seront offertes le cas échéant.

6° Conditions relatives à la protection d'éléments récréotouristiques

Aucune éolienne n'est implantée à moins de cinq cents (500) mètres du réseau cyclable régional existant ou projeté par la MRC de Roussillon.

En aucun cas, la distance entre toute piste cyclable et une éolienne ne doit être inférieure à la distance égale à la hauteur totale de l'éolienne.

7° Condition relative à la protection de l'autoroute 30

Aucune éolienne n'est implantée à moins de cinq cents (500) mètres de l'emprise de l'autoroute 30, tant au niveau des tronçons existants que projetés.

8° Conditions relatives à la protection de certaines infrastructures anthropiques

Aucune éolienne n'est implantée à moins d'une distance égale à sa hauteur totale des infrastructures suivantes :

- a) Voies de chemin de fer fonctionnelles ou abandonnées;
- b) Routes numérotées, notamment les routes 207 et 221.

9° Condition relative à la protection des zones de contraintes naturelles

Aucune éolienne ne peut être implantée à l'intérieur d'un secteur identifié comme zone de contraintes naturelles au plan 28b - Plaines inondables, secteurs de non remblai et secteurs de risque d'érosion et de glissement de terrain identifiés par la MRC de Roussillon et les municipalités locales, cédule «B» du présent règlement, soit dans :

- a) Le secteur de non-remblai en bordure de la route 207;
- b) La zone de risque d'érosion et de glissement de terrain en bordure de la rivière de l'Esturgeon.

10° Condition relative à la protection des îles, plans et cours d'eau

Aucune éolienne n'est implantée dans la rive ou le littoral d'un plan ou d'un cours d'eau ni sur une île dans un plan ou un cours d'eau.

11° Condition relative à la protection des milieux boisés

La demande ne comprend pas de couper un massif boisé de plus de un hectare, tel que délimité au plan 31 – Zones potentielles d'implantation d'éoliennes de la cédule « A », aux fins d'implantation, de construction, d'opération ou de démantèlement d'une éolienne et de toute autre structure complémentaire.

Toute coupe d'une superficie forestière inférieure à un hectare, est compensée par une plantation d'arbres sur une superficie équivalente, sur le territoire de la Municipalité de Saint-Isidore, prioritairement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, ou sur une propriété publique d'importance régionale, située dans une municipalité voisine et qui, de l'avis du conseil, répond à des besoins des citoyens de Saint-Isidore. La demande comprend tout projet d'entente à cet effet à laquelle la Municipalité de Saint-Isidore doit être une des parties.

12° Condition relative à la protection des routes agricoles

Aucune éolienne n'est implantée à moins de cinq cents (500) mètres d'une route agricole.

13° Conditions relatives à la forme, à la couleur, à l'esthétisme et à la hauteur des constructions

Toute éolienne est longiligne, tubulaire et de couleur blanche ou presque blanche. La hauteur totale maximale de l'éolienne est de cent cinquante (150) mètres.

14° Condition relative à l'identification des constructions

La nacelle de l'éolienne est le seul endroit où l'identification du promoteur et/ou du principal fabricant, que ce soit par un symbole, un logo ou par des mots, peut être lisible à une distance de 30 m ou plus. Une telle identification ne peut être apposée ou peinte que sur les côtés de la nacelle.

15° Conditions relatives aux chemins d'accès aux structures complémentaires aux éoliennes

Les chemins publics déjà existants sont empruntés prioritairement afin d'accéder à une éolienne. L'itinéraire pour se rendre à l'éolienne suit autant que possible une route numérotée puis une route collectrice.

Toutefois, l'aménagement d'un chemin d'accès sur la propriété privée est autorisé aux conditions suivantes :

- a) Son tracé est le plus court possible tout en respectant, dans la mesure du possible, l'orientation des lots, des concessions et de tout autre élément cadastral;
- b) Il est conçu pour permettre l'accès du matériel de lutte contre les incendies;
- c) Il a une surface de roulement maximale de douze (12) mètres de largeur lors des phases de construction et de démantèlement;
- d) Il a une surface de roulement maximale de six (6) mètres lors de la phase d'opération.

- e) Il comporte une pente maximale de 8 % sur une distance minimale de 15 m;
- f) Il est conçu de manière à résister aux charges dues au matériel de lutte contre les incendies et être revêtu d'un matériau permettant l'accès sous toutes les conditions climatiques;
- g) Il comporte une aire permettant de faire demi-tour pour chaque partie en impasse de plus de 90 m de longueur;
- h) L'accès au chemin d'accès par un chemin public est contrôlé par une barrière installée sur la propriété privée. Les services d'urgences doivent pouvoir ouvrir la barrière sans endommager leur matériel.

16° Conditions relatives aux infrastructures de transport de l'électricité nécessaire pour une éolienne

Les lignes de raccordement servant à transporter l'électricité produite par une éolienne sont enfouies.

Toutefois, le premier alinéa ne s'applique pas lorsqu'il est possible de transporter l'électricité produite par une structure de transport déjà en place, à condition que le projet satisfasse les exigences d'Hydro-Québec et à condition de ne pas modifier la structure de transport.

Lorsque de nouvelles lignes de transport d'énergie doivent être installées, ces dernières sont, dans la mesure du possible, favorisées dans les corridors déjà existants identifiés au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Roussillon.

17° Conditions relatives au poste de départ nécessaire à l'intégration au réseau d'Hydro-Québec

L'aménagement d'un poste de départ qui vise à intégrer l'électricité produite par une éolienne dans le réseau d'Hydro-Québec prévoit tout autour une clôture et un aménagement paysager afin d'intégrer le poste dans le paysage.

La clôture est opaque et mise à la terre. Sa hauteur doit être d'au minimum trois (3) mètres.

L'aménagement paysager est réalisé de façon à attirer l'attention sur celui-ci plutôt que sur le poste. L'aménagement paysager doit respecter les ratios suivants :

- a) Au moins 50 % de l'aire de plantation doit être couverte d'arbustes, à raison d'un arbuste par mètre carré en moyenne;
- b) Au moins 50 % de l'aire de plantation doit être plantée d'arbres dont au moins le tiers d'entre eux sont des arbres à feuilles persistantes ou à aiguilles persistantes;
- c) Les conifères sont plantés à raison d'un arbre au 5 mètres carrés en moyenne;
- d) Les autres arbres sont plantés à raison d'un arbre au 25 mètres carrés en moyenne;
- e) Les arbres doivent atteindre plus de six (6) mètres à maturité et lors de la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de deux (2) mètres.

L'aménagement paysager proposé est évalué en vertu de critères de l'article 28.

- 18° Condition relative à l'assemblage et au montage des structures lors de la phase de construction

L'aire de travail pour assembler et monter une éolienne est inférieure à un (1) hectare afin de nuire le moins possible aux usages existants, notamment lorsque l'utilisation du sol est l'agriculture.

- 19° Condition relative à la restauration des lieux lors de la phase de construction

Au terme des travaux de construction, les terrains perturbés sont restaurés afin qu'ils retrouvent leur état d'origine.

- 20° Condition relative aux infrastructures routières empruntées lors de la phase de construction

Les infrastructures routières empruntées sont prioritairement celles du réseau de camionnage élaboré par le ministère des Transports. Lorsque des infrastructures routières municipales doivent être empruntées, elles sont limitées autant que possible à celles se trouvant sur le territoire de la municipalité visée par le projet. L'itinéraire emprunte au tant que possible des routes collectrices.

- 21° Condition relative à la restauration des infrastructures routières municipales endommagées lors des phases de construction et de démantèlement

La délivrance de tout permis de construction ou de tout certificat d'autorisation à l'égard d'une éolienne ou d'un parc d'éoliennes est conditionnelle à la signature d'une entente relative aux travaux municipaux portant sur la restauration et la réparation des infrastructures routières.

L'entente doit prévoir que les infrastructures routières municipales endommagées durant la phase de construction ou de démantèlement de l'éolienne ou du parc d'éoliennes seront réparées, à l'intérieur d'un délai de trois (3) mois, aux frais du titulaire. Elle doit également prévoir que, lorsque l'état des infrastructures routières municipales endommagées représente un danger pour la sécurité du public selon l'avis de la municipalité, leur réparation sera immédiate et ses coûts seront aux frais du titulaire. À cet effet, le titulaire devra verser une lettre de garantie bancaire.

## **28. CRITERES D'EVALUATION**

Si toutes les conditions minimales sont rencontrées, un projet est évalué en fonction des objectifs et critères qui visent l'implantation et l'intégration harmonieuses des éoliennes dans toutes les zones potentielles ainsi que l'acceptabilité sociale du projet.

1° Respect de la capacité d'accueil du paysage :

- a) L'implantation et les caractéristiques de l'éolienne ou du parc d'éoliennes n'alourdissent et ne banalisent pas le paysage mais plutôt recomposent le paysage de façon à ce qu'il demeure ou devienne attractif du point de vue d'un paysage éolien;
- b) L'implantation et les caractéristiques de l'éolienne ou du parc d'éoliennes favorise leur acceptabilité sociale et ce, en fonction du seuil de saturation du paysage dans le territoire d'accueil; notamment en limitant le nombre d'éoliennes.

2° Respect des structures géomorphologiques et paysagères :

- a) L'implantation et les caractéristiques de l'éolienne ou du parc d'éoliennes mettent en valeur les structures géomorphologiques et paysagères;
- b) L'implantation et les caractéristiques de l'éolienne ou du parc d'éoliennes préservent les paysages identitaires pour la population;

- c) L'implantation et les caractéristiques de l'éolienne ou du parc d'éoliennes protègent les paysages composés de mises en scène rurale-urbaine (par ex. vue sur le Mont-Royal et l'Oratoire Saint-Joseph depuis le rang Saint-Régis);
- d) L'éolienne ou du parc d'éoliennes soulignent les lignes de force du paysage par l'implantation des éoliennes de façon parallèle à un élément rectiligne, notamment le long des infrastructures anthropiques (voies de chemin de fer, lignes de transport électrique, routes). Dans un tel cas, une implantation en ligne simple ou double est favorisée;
- e) Les éoliennes sont regroupées et un rythme harmonieux est créé par l'implantation des éoliennes à une distance régulière les unes des autres;
- f) Une implantation de type géométrique simple est favorisée dans les environnements ouverts et plats et une implantation de type organique est favorisée dans les milieux naturels et vallonnés;
- g) La conception des aménagements paysagés, tels que ceux qui sont exigés autour d'un poste de départ, s'inspire de regroupements de la végétation des environs, tant au niveau du choix des essences que de la disposition des plantations. Un aménagement paysager autour d'un élément à dissimulé est réalisé de façon à attirer l'attention sur cet aménagement plutôt que sur l'élément à dissimuler ou de façon à éviter d'attirer l'attention sur l'un ou sur l'autre.

3° Respect des références verticales :

- a) La hauteur des éoliennes respecte, dans la mesure du possible, le dénivelé lorsque présent.

4° Respect du milieu bâti (périmètres d'urbanisation et maison d'habitation) :

- a) L'effet visuel d'écrasement et l'effet de confusion entre un milieu bâti et les éoliennes sont évités.

5° Principe de covisibilité :

- a) La covisibilité entre les parcs d'éoliennes et entre un parc d'éoliennes et un autre élément identitaire du paysage tel qu'un clocher d'église est évitée, sinon elle est limitée au maximum.

Pour limiter la covisibilité, les éoliennes sont, dans la mesure du possible, concentrées en parcs et la distance entre les parcs d'éoliennes varie entre deux (2) kilomètres et quatre (4) kilomètres. Une adaptation de ces distances est nécessaire dépendamment que le paysage est ouvert ou fermé.

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **29. ENTREE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

---

Gilles Yelle  
Maire

---

Daniel Vinet  
Directeur général

Avis de motion : 15 mai 2008  
Adoption 1<sup>er</sup> projet règlement : 7 juillet 2008  
Assemblée publique de consultation : 14 août 2008  
Adoption règlement : 2 septembre 2008  
Approbation MRC :  
Entrée en vigueur :

Cédule « A » du règlement 312-2008

Plan 31 – *Zones potentielles d'implantation d'éoliennes* du schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC de Roussillon.

Cédule « B » du règlement 312-2008

Plan 28b - *Plaines inondables, secteurs de non remblai et secteurs de risque d'érosion et de glissement de terrain identifiés par la MRC de Roussillon et les municipalités locales* du schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC de Roussillon

Cédule « C » du règlement 312-2008

Modèle de lettre de garantie irrévocable

