



# Municipalité de Frelighsburg

Projet de plan d'urbanisme  
Numéro 130-2019



PROJET

PROJET



PROJET

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>MISE EN CONTEXTE</b>	<b>1</b>
1.1	<i>Le plan d'urbanisme</i>	1
1.2	<i>Contenu du plan d'urbanisme selon la LAU</i>	1
1.3	<i>Organisation du plan d'urbanisme</i>	2
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>MUNICIPALITÉ DE FRELIGHSBURG</b>	<b>6</b>
2.1	<i>Localisation</i>	6
2.2	<i>Milieu physique</i>	6
2.2.1	<i>Topographie et hydrographie</i>	6
2.2.2	<i>Caractéristiques des sols</i>	7
2.2.3	<i>Caractéristiques forestières</i>	7
2.3	<i>Caractéristiques socio-économiques</i>	7
2.3.1	<i>Population</i>	7
2.3.2	<i>Scolarité</i>	9
2.3.3	<i>Évaluation foncière</i>	10
2.3.4	<i>Activités économiques</i>	10
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>ORGANISATION SPATIALE</b>	<b>15</b>
3.1	<i>Utilisation générale du sol</i>	15
3.2	<i>Territoires ressources</i>	15
3.3	<i>Espaces urbains</i>	15
3.4	<i>Espaces de villégiature</i>	17
3.5	<i>Espaces récréatifs</i>	17
3.6	<i>Espaces de conservation et de mise en valeur du Mont Pinacle</i>	17
3.7	<i>Espaces patrimoniaux</i>	18
3.8	<i>Concept d'organisation spatiale</i>	18
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL</b>	<b>25</b>
4.1	<i>Orientations du schéma d'aménagement révisé</i>	25
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT DE LA MUNICIPALITÉ</b>	<b>30</b>
5.1	<i>L'agriculture</i>	30
5.1.1	<i>Caractéristiques</i>	30
5.1.2	<i>Enjeux</i>	30
5.1.3	<i>Grande orientation</i>	31
5.1.4	<i>Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre</i>	31
5.2	<i>Le village</i>	33
5.2.1	<i>Caractéristiques</i>	33
5.2.2	<i>Enjeux</i>	33
5.2.3	<i>Grande orientation</i>	33
5.2.4	<i>Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre</i>	34
5.3	<i>L'habitation</i>	36
5.3.1	<i>Caractéristiques</i>	36
5.3.2	<i>Enjeux</i>	37
5.3.3	<i>Grande orientation</i>	38
5.3.4	<i>Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre</i>	39
5.4	<i>Le patrimoine, la culture et les paysages</i>	40

5.4.1	Caractéristiques .....	40
5.4.2	Enjeux .....	41
5.4.3	Grandes orientations .....	41
5.4.4	Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre .....	42
5.5	<i>Le tourisme</i> .....	44
5.5.1	Caractéristiques .....	44
5.5.2	Enjeux .....	44
5.5.3	Grande orientation .....	44
5.5.4	Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre .....	46
5.6	<i>L'environnement</i> .....	47
5.6.1	Caractéristiques .....	47
5.6.2	Enjeux .....	47
5.6.3	Grande orientation .....	47
5.6.4	Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre .....	48
<b>CHAPITRE 6 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION</b>		<b>55</b>
6.1	<i>L'affectation agro-forestière (AF)</i> .....	56
6.2	<i>L'affectation récréo-forestière (RF)</i> .....	56
6.3	<i>L'affectation agro-expérimentale (AE)</i> .....	57
6.4	<i>L'affectation récréative (REC)</i> .....	57
6.5	<i>L'affectation résidentielle (R)</i> .....	57
6.6	<i>L'affectation mixte (M)</i> .....	57
6.7	<i>L'affectation industrielle (I)</i> .....	58
6.8	<i>L'affectation publique et institutionnelle (P)</i> .....	58
6.9	<i>L'affectation conservation (CONS)</i> .....	58
<b>CHAPITRE 7 LES ÉQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES</b> .....		<b>64</b>
<b>CHAPITRE 8 ÉLÉMENTS DE CONTRAINTES NATURELLES, CONTRAINTES ANTHROPIQUES ET D'INTÉRÊT NATUREL</b> .....		<b>68</b>
8.1	<i>Les contraintes naturelles</i> .....	68
8.1.1	Les zones à risque de crues .....	68
8.1.2	Les secteurs de pentes fortes .....	69
8.2	<i>Les contraintes anthropiques</i> .....	69
8.2.1	Le dépotoir désaffecté.....	69
8.2.2	Les sources d'approvisionnement en eau potable municipale .....	69
8.2.3	La sablière.....	69
8.3	<i>Les éléments d'intérêt naturel</i> .....	69
8.3.1	Les aires de confinement du cerf de Virginie.....	69
8.3.2	Les tunnels d'arbres .....	69
8.3.3	Les lignes de crêtes .....	69
8.3.4	La route d'intérêt esthétique.....	70
8.3.5	Les secteurs de conservation du mont Pinacle .....	70
8.3.6	L'aire de protection du vieux moulin.....	70
<b>CHAPITRE 9 RÉSEAU DE TRANSPORT</b> .....		<b>73</b>
<b>CHAPITRE 10 RÈGLEMENTS PARTICULIERS D'URBANISME</b> .....		<b>77</b>
10.1	<i>Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)</i> .....	77
<b>CHAPITRE 11 CONCLUSION</b> .....		<b>81</b>
12.1	<i>PPU : LE CONTEXTE D'INTERVENTION</i> .....	85

12.1.1 Localisation .....	85
12.1.2 Qu'est-ce qu'un programme particulier d'urbanisme ? .....	85
12.1.3 Les fondements de ce PPU .....	86
12.1.4 Contexte réglementaire .....	87
12.1.5 Caractéristiques du secteur.....	88
12.1.6 Enjeux de développement .....	89
<i>12.2 LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT .....</i>	<i>95</i>
12.2.1 La vision.....	95
12.2.2 Les grandes orientations .....	95
12.2.3 Les affectations du sol et leur densité d'occupation au sol .....	95
12.2.4 Les interventions d'aménagement proposées.....	96
12.2.5 Les principaux paramètres réglementaires.....	98
12.2.6 Les programmes d'intervention .....	101
<i>12.3 LA MISE EN OEUVRE .....</i>	<i>103</i>
12.3.1 Plan d'action.....	104

PROJET



## LISTE DES FIGURES

### LISTE DES FIGURES

Figure 1- Répartition de la population de Frelighsburg selon les groupes d'âge versus la situation de la MRC Brome-Missisquoi et du Québec.....	8
Figure 2- Taux de scolarité 2006 de la population de Frelighsburg versus celui de la MRC Brome-Missisquoi et du Québec.....	9

### LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1- Évolution de la population de Frelighsburg 1981-2006.....	8
--	---

### LISTE DES CARTES

<b>Carte 1 - Localisation de la Municipalité.....</b>	<b>6</b>
<b>Carte 2 - Inventaire de la sensibilité des paysages de Frelighsburg .....</b>	<b>13</b>
<b>Carte 3 - Potentiels des sols pour l'agriculture.....</b>	<b>14</b>
<b>Carte 4 - Type de couvert forestier .....</b>	<b>16</b>
<b>Carte 5 - Ensemble patrimonial Hunter Mills.....</b>	<b>20</b>
<b>Carte 6 - Ensemble patrimonial Abbott's corner.....</b>	<b>21</b>
<b>Carte 7 - Ensemble patrimonial de l'ancien noyau villageois .....</b>	<b>22</b>
<b>Carte 8 - Grandes affectations du sol, contraintes et éléments d'intérêts .....</b>	<b>60</b>
<b>Carte 9 - Localisation du secteur du PPU.....</b>	<b>85</b>
<b>Carte 10 - Site d'interventions prioritaires du PPU .....</b>	<b>100</b>

### CONCEPTS DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (Secteur central)

Carte A : Concept de développement site A (Lotissement Dwyer)

Carte B : Concept de développement site B (Écoquartier résidentiel)

Carte C : Concept de développement site C (« En-Haut Frelighsburg » et sa continuité)

*CHAPITRE 1*  
Mise en contexte

PROJET

## CHAPITRE 1 MISE EN CONTEXTE

### 1.1 LE PLAN D'URBANISME

Le plan d'urbanisme est le document officiel le plus important de la Municipalité en matière de planification. Il établit une vision d'ensemble ainsi que les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique du territoire. De manière plus précise, cet exercice de révision vise principalement à :

- ❖ Élaborer des outils d'urbanisme conformes aux réalités actuelles de la Municipalité en matière d'aménagement du territoire et de développement, et ce, dans une perspective de développement durable et de protection des milieux naturels d'intérêt ;
- ❖ Harmoniser les différentes affectations du sol en assurant une qualité de vie où tous en tireront le plus grand bien ;
- ❖ Guider le conseil municipal dans sa prise de décision future afin d'assurer une cohérence entre les choix d'intervention dans les dossiers sectoriels ;
- ❖ Faire connaître la vision du conseil municipal envers le développement de la Municipalité et sensibiliser les citoyens aux enjeux d'aménagement ;
- ❖ Adopter un plan et des règlements d'urbanisme dont le contenu est conforme aux objectifs et aux dispositions du schéma d'aménagement de la MRC Brome-Missisquoi ;
- ❖ Mettre en valeur et assurer la pérennité des composantes naturelles et paysagères d'intérêt présentes sur le territoire de la Municipalité tout en garantissant leur préservation et le maintien de leur intégrité.

### 1.2 CONTENU DU PLAN D'URBANISME SELON LA LAU

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* définit un contenu obligatoire et un contenu facultatif pour le plan d'urbanisme. Tout d'abord, selon l'article 83, le plan d'urbanisme d'une Municipalité doit comprendre les éléments suivants :

- ❖ Les grandes orientations d'aménagement du territoire de la Municipalité;
- ❖ Les grandes affectations du sol et les densités de son occupation;
- ❖ Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

Ensuite, le plan d'urbanisme peut également comprendre, selon l'article 84, les éléments suivants :

- ❖ Les zones à rénover, à restaurer ou à protéger;
- ❖ La nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire;
- ❖ Les coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan;

- ❖ La nature et l'emplacement projeté des principaux réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution;
- ❖ La délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme (PPU);
- ❖ La délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble (PAE) conformément aux articles 145.9 à 145.14 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).
- ❖ Tout autre élément de contenu visant à favoriser un urbanisme durable.

### 1.3 ORGANISATION DU PLAN D'URBANISME

Le présent plan d'urbanisme comprend les principales sections suivantes :

- ❖ La description du territoire de la Municipalité ;
- ❖ L'organisation spatiale de la Municipalité ;
- ❖ Les orientations d'aménagement d'ordre régional ;
- ❖ Le concept de développement de la Municipalité (concept d'organisation spatiale);
- ❖ Les grandes affectations et les densités d'occupation ;
- ❖ Les équipements et les infrastructures ;
- ❖ Les éléments de contraintes naturelles et anthropiques ;
- ❖ Le réseau de transport ;
- ❖ Les règlements particuliers d'urbanisme ;
- ❖ Le programme particulier d'urbanisme du secteur central.

PROJET

*CHAPITRE 2*  
Municipalité de Frelighsburg

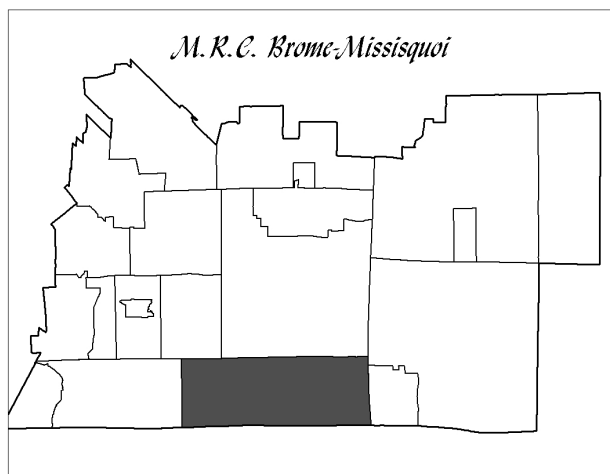
PROJET



### 2.1 LOCALISATION

La Municipalité de Frelighsburg, fusionnée en 1985<sup>1</sup>, a une superficie de 123,7 km<sup>2</sup> et est située au centre sud de la MRC Brome-Missisquoi. Plus précisément, elle est entourée au nord par les Municipalités de Stanbridge East et de Dunham, à l'est par les Municipalités d'Abercorn et de Sutton, au sud par la frontière américaine et à l'ouest par la Municipalité de Saint-Armand.

**Carte 1 - Localisation de la Municipalité**



### 2.2 MILIEU PHYSIQUE

#### 2.2.1 Topographie et hydrographie

La topographie de la Municipalité de Frelighsburg est généralement vallonnée, voire parfois abrupte. L'altitude la plus basse est de 73 mètres et l'altitude la plus élevée est de 712 mètres ; cela correspond au massif montagneux du mont Pinnacle situé à l'est du territoire. La Municipalité est réputée pour ses magnifiques paysages caractérisés par des pentes qui décroissent vers le village implanté en bordure de la rivière aux Brochets et également par la présence du mont Pinnacle. Selon une étude sur la sensibilité des paysages de la MRC Brome-Missisquoi, les paysages de la Municipalité de Frelighsburg sont parmi les plus beaux de la région. Ceux entourant et incluant le village sont d'ailleurs classés d'intérêt international et national, alors que ceux situés à l'extérieur de ces limites sont d'intérêt provincial. De plus, le secteur du mont Pinnacle a été identifié comme étant un repère topographique d'ordre régional, et donc, comme étant un secteur ayant des formes de relief structurantes et proéminentes pour la région (voir carte 2<sup>2</sup>).

<sup>1</sup> Le village de Frelighsburg a été fondé en 1867 et la paroisse en 1855 pour ensuite se fusionner en 1985.

<sup>2</sup> Source carte 2 : APP Inc, Inventaire de la sensibilité des paysages forestiers et agro-forestiers de la MRC Brome-Missisquoi, août 2001, 104 p. et annexes

Le réseau hydrographique qui sillonne la Municipalité fait partie du bassin versant de la baie Missisquoi. Il est principalement composé de la rivière aux Brochets, ainsi que des ruisseaux Selby, Eccles, Abbott Corner, Chaffe, Groat et Cold. Il est à noter qu'il y d'importantes zones d'inondation en bordure de la rivière aux Brochets, et ce, principalement au cœur du village.

### *2.2.2 Caractéristiques des sols*

Le potentiel des sols pour les activités agricoles est très variable sur l'ensemble du territoire de la Municipalité. Selon l'inventaire des terres du Canada<sup>3</sup> (voir carte 3), 5,3 % des sols représentent un très bon potentiel (sols de classe 1 et 2) pour les activités agricoles et se situent principalement en bordure de la rivière aux Brochets ainsi qu'à l'est du Chemin Jenne dans le secteur nord-est de la Municipalité. Les sols ayant un bon potentiel (sols de classe 3) comptent pour 13,4 % et sont situés un peu partout sur le territoire de la Municipalité à l'exception du secteur du mont Pinnacle. La majorité du territoire, soit 62,1 %, possède des sols avec un potentiel moyen pour les activités agricoles (sols de classe 4 et 5), 18,9 % des sols, surtout dans le secteur du mont Pinnacle, ont un faible potentiel (sols de classe 7) et 0,3 % des sols sont organiques.

### *2.2.3 Caractéristiques forestières*

La municipalité de Frelighsburg est à 76,79 % sous couvert forestier. Le couvert forestier<sup>4</sup> est composé à 68,9 % de feuillus, 22,8 % de mélangés et à 4,9 % de résineux. Les peuplements dominants sont l'érablière à feuillus tolérants, et les résineux à sapins. Les érablières assujetties à la CPTAQ couvrent 3 666 ha, soit 38,8 % de l'ensemble du couvert forestier. (voir carte 4)

## **2.3 CARACTÉRISTIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES**

### *2.3.1 Population*

Depuis 35 ans, la Municipalité a connu une légère augmentation de sa population (tableau 1). Depuis 2006, la Municipalité a connu une période de croissance démographique, fortement entre 2006 et 2011 (6,2%) et ensuite plus faiblement entre 2011 et 2016 (1,6%).

---

<sup>3</sup> ARDA 1972, Inventaire des terres du Canada

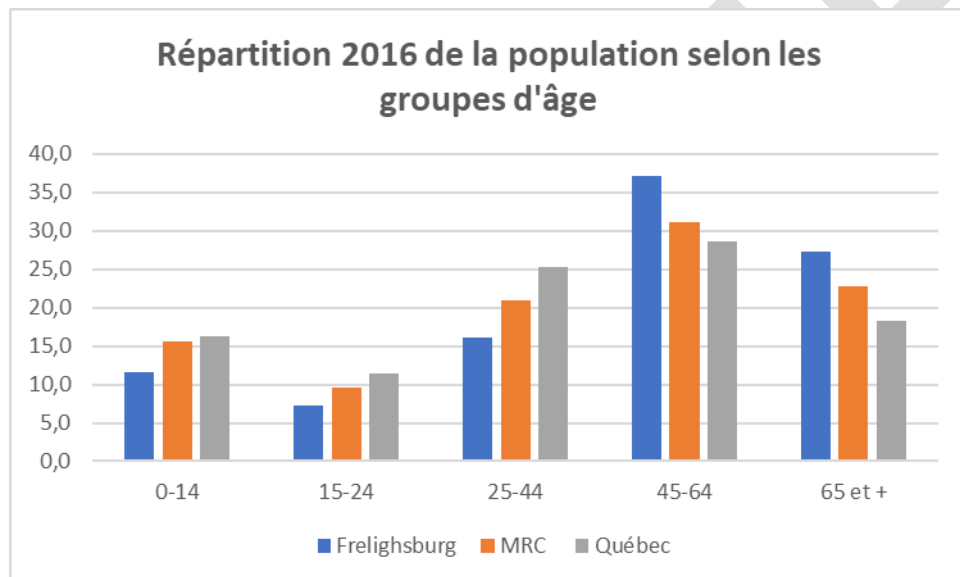
<sup>4</sup> Agence forestière de la Montérégie 2019 (Inventaire du 4e décennal, MFFP, 2009)<sup>5</sup> MAMH, Profil financier uniformisé 2018.

**Tableau 1 : Évolution de la population totale de Frelighsburg 1981-2016**

Année	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016	1981-2016	2001-2006	2006-2011	2011-2016	Densité 2016 (hab/km <sup>2</sup> )
Pop.	1 023	1 035	1 070	1 048	1 081	1 030	1 094	1 111	0,7%	-4,7%	6,2%	1,6%	9

La population de Frelighsburg est plus vieillissante que celle de la MRC de Brome-Missisquoi et du Québec (figure 1). En effet, en 2016, les 45-64 ans représentaient plus de 37 % de la population totale, contre environ 30 % de la population de la MRC (31,2 %) et du Québec (28,6 %). Les 65 ans et plus formaient également un groupe d'âge plus nombreux dans la Municipalité (27,4 %) que dans la MRC (22,8 %) et que dans la province (18,3 %).

**Figure 1 : Répartition de la population de Frelighsburg selon les groupes d'âge versus la situation de la MRC Brome-Missisquoi et du Québec**



En 2016, le recensement de la Municipalité dénombrait 320 familles, ce qui correspond à une augmentation de 4,7 % par rapport à 2006. Le territoire de Frelighsburg connaît donc une hausse des familles, après la forte baisse enregistrée entre 2001 et 2006. Cette croissance est un peu plus forte que dans l'ensemble de la MRC (+4,2 %) et surtout qu'au Québec (+2,4 %).

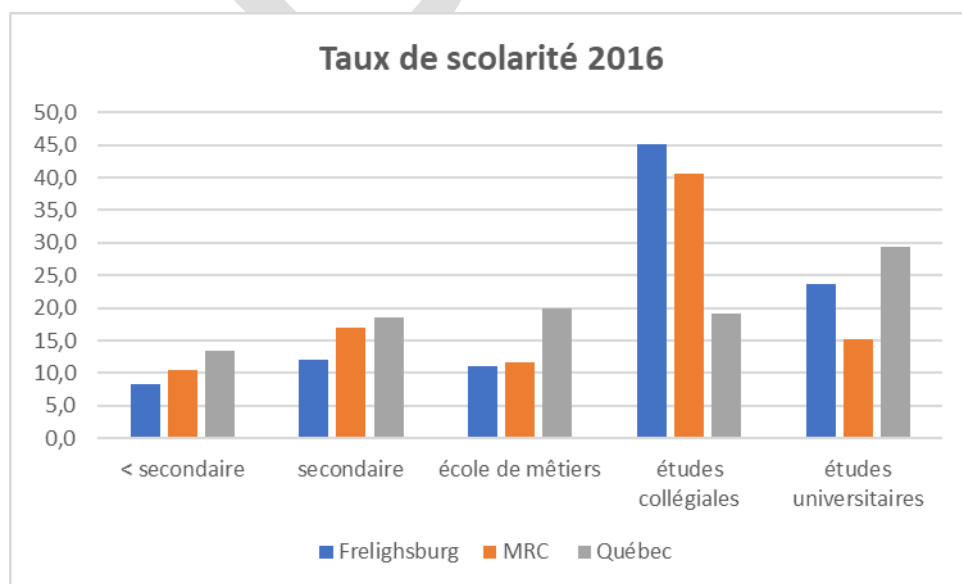
De ce nombre, 9 % sont des familles monoparentales. Il s'agit d'un pourcentage en forte baisse : 16,1 % en 2006 et 12,5 % en 2011. On peut donc constater que les familles monoparentales de la Municipalité sont en très forte diminution (-25 % entre 2011 et 2016). Cette évolution est par ailleurs singulière, puisque le nombre de familles de recensement est en progression dans la MRC (+5,2 %) et au Québec (+3,8 %).

En 2016, 870 résidents de la Municipalité ont déclaré que le français était leur langue maternelle unique, ce qui constitue environ 80 % de la population. 185 personnes affichaient l'anglais comme langue maternelle unique, correspondant à environ 17 %. C'est comparable à la situation de la MRC mais assez différent de la situation générale du Québec, où la population a le français comme langue maternelle unique à un peu moins de 79 % mais surtout où les personnes ayant l'anglais comme langue maternelle unique à seulement 7,6 %.

### 2.3.2 Scolarité

En 2016, la population de la Municipalité était sensiblement plus scolarisée que celle de l'ensemble de la MRC et du Québec (figure 2). Les individus entre 25 et 64 ans n'ayant pas complété leurs études secondaires correspondaient à un peu plus de 8 % de la Municipalité, contre 10,4 % dans la MRC et plus de 13 % au Québec. La tendance se renverse pour les personnes possédant un diplôme collégial : ils sont plus nombreux dans la Municipalité (plus de 45 %) que dans la MRC (respectivement 40,5 %) et surtout qu'au Québec (un peu plus de 16 %). Pour les diplômes universitaires, ils étaient beaucoup plus nombreux à en posséder dans la Municipalité (23,6 %) que dans la MRC (15,2 %), mais moins nombreux que dans le Québec (29,5 %).

**Figure 2 : Taux de scolarité 2016 de la population de Frelighsburg versus celui de la population de la MRC et du Québec**



### 2.3.3 Évaluation foncière

Depuis les dix dernières années, la valeur foncière totale de la Municipalité ne cesse d'augmenter, et ce à un rythme de plus en plus soutenu. Entre 2001 et 2009, la valeur foncière totale est passée de 84,4 millions de dollars à 138,9 millions de dollars, soit une hausse de 64,5 %. En 2017, la valeur foncière totale atteignait 231,8 millions de dollars. Cela correspond à une hausse de 66,9 % par rapport à 2009<sup>5</sup>.

Il y a eu une augmentation de 10,2 % du nombre de logements entre 2011 et 2016. La valeur moyenne des logements en 2016 était de 266 359\$, ce qui est supérieur de 48 095 \$ à la moyenne régionale et de 66 737 \$ à la moyenne provinciale. Depuis 2006, l'écart se creuse entre Frelighsburg et la MRC et le Québec; la valeur moyenne des logements y augmente près de deux fois plus vite. L'attraction de la Municipalité auprès des néo-ruraux explique en grande partie la montée des prix des terrains et des bâtiments au cours des dernières années. La population était propriétaire dans une proportion de 76,7 % comparativement à 70,2 % dans Brome-Missisquoi et 61,3 % au Québec. Cette proportion est en baisse dans la Municipalité.

### 2.3.4 Activités économiques

Les emplois de la population Frelighsbourgeoise sont localisés principalement à Frelighsburg, Bedford et Cowansville. En 2015, 17 % des emplois étaient dans le secteur primaire, 17,9 % dans le secteur secondaire et 65,1 % dans le secteur tertiaire. Il y avait beaucoup plus de travailleurs du secteur primaire à Frelighsburg que dans la MRC (6,8 %) et que dans le Québec (2,5 %). Les travailleurs du secteur secondaire sont moins nombreux dans la Municipalité que dans la MRC (23,8 %) mais un peu plus qu'au Québec (17,1 %). En revanche, les travailleurs du secteur tertiaire sont nettement sous-représentés dans la Municipalité et dans la MRC (69,4 %) par rapport à l'ensemble du Québec (80,3 %).

---

<sup>5</sup> MAMH, Profil financier uniformisé 2018.

**Tableau 2 : Structure économique 2015 de la municipalité de Frelighsburg versus de la MRC et du Québec**

Secteurs d'emploi	Frelighsburg	MRC	Québec
<b>primaire*</b>	90	1965	104 980
<b>secondaire**</b>	95	6 885	712 370
<b>tertiaire</b>	345	20 030	3 336 660
<b>population active</b>	530	28 880	4 154 010
<b>% primaire*</b>	17,0	6,8	2,5
<b>% secondaire**</b>	17,9	23,8	17,1
<b>% tertiaire</b>	65,1	69,4	80,3
<b>taux d'activité</b>	54,9	60,7	64,1
<b>taux de chômage</b>	5,6	5,6	7,2
<b>travail à domicile</b>	95	3 160	266 285
<b>% travail à domicile</b>	17,9	10,9	6,4
<b>revenu total médian des familles (2015)</b>	70 912	74 289	79 378
* agriculture, foresterie, pêche, chasse et extraction			
** Construction et fabrication			

Le taux d'activité était plus faible à Frelighsburg (54,9 %) que dans la MRC (60,7 %), et surtout qu'au Québec (64,1%). Le taux de chômage y était identique à celui de la MRC (5,6 %) mais bien inférieur à celui du Québec (7,2 %).

Le travail à domicile était beaucoup plus élevé dans la Municipalité (17,9 %) que dans la MRC (10,9 %) et surtout qu'au Québec (6,4 %). Par ailleurs, le revenu total médian des familles en 2015 était de 70 912 \$ à Frelighsburg, soit 3 377 \$ de moins que dans la MRC et 8 466 \$ de moins qu'au Québec.

Les pôles d'emplois les plus proches sont Cowansville, Sutton et Bedford. Néanmoins, Frelighsburg possède également sur son territoire un certain nombre d'activités. On y dénombre ainsi dix entreprises industrielles procurant 217 emplois et 18 entreprises touristiques, qui en pourvoit 4 535 en 2015<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Données issues de la Planification Stratégique de développement durable 2017-2032 de la MRC Brome-Missisquoi (septembre 2017).

#### - Secteur primaire

Le territoire de la Municipalité est situé à environ à 90 % dans la zone agricole permanente. Selon le Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ)<sup>7</sup>, la majorité des exploitations agricoles sont reliées à l'élevage bovin ou spécialisées dans la production végétale (dont la culture de la pomme). Il existe également une dizaine d'entreprises agrotouristiques œuvrant surtout dans le domaine de la pomiculture (autocueillette, cidre de glace, vinaigrerie artisanale, boutique à la ferme), mais aussi dans la production de produits d'érable, l'élevage d'alpagas et la vente de miel. Frelighsburg s'est associé à la Route des Vins et a développé certaines expertises agroalimentaires de rayonnement local, provincial, voire même international. Parmi celles-ci, se trouvent la Maison de la pomme (190 emplois), et le Clos Saragnat (4 emplois)<sup>8</sup>.

Sur le territoire, on retrouve également des activités d'exploitation forestière effectuées par des propriétaires privés. Selon l'Agence forestière de la Montérégie (2004), 25,7 % du couvert forestier est enregistré et détenu par 56 producteurs.

On note aussi la présence d'un site d'extraction (gravière-sablière), situé au centre sud de la Municipalité aux abords de la route 237, qui n'est pas actuellement exploité (J.A Beaudoin Construction Ltée).

#### - Secteur secondaire

Certaines des entreprises agrotouristiques transforment leur production. Ainsi, les pommes sont transformées notamment en cidre, en vinaigre et autres produits dérivés. L'industrie de transformation de la pomme la plus importante est la Maison de la Pomme inc., installée depuis 1982 au nord-ouest du périmètre urbain.

Oneka (10 emplois), producteur de soins corporels, est également installé à Frelighsburg depuis septembre 2008 et distribue ses produits au Québec, au Canada et aux États-Unis.

#### - Secteur tertiaire

Les activités commerciales et institutionnelles sont concentrées dans le noyau villageois. Les commerces sont majoritairement de niveau local, dont certains sont orientés vers une clientèle plus touristique. On retrouve entre autres un marché alimentaire, une station-service, des restaurants, des bars, des garages, des centres de soins, des galeries d'art, des kiosques à la ferme et des tables champêtres. Les activités institutionnelles sont caractérisées par la présence de l'hôtel de ville, l'école primaire Saint-François d'Assise, l'église anglicane, le bureau d'information touristique, la caserne incendie ainsi que le comptoir postal. La ferme expérimentale de Frelighsburg (datant de 1969 – Chemin Saint-Armand) a fermé entre 2012 et 2017, et a récemment rouvert ses portes. Elle dépend du Centre de Recherche et Développement en agriculture et agroalimentaire de Saint Jean sur-Richelieu (gouvernement fédéral).

---

<sup>7</sup> Portrait statistique agricole de la MRC de Brome-Missisquoi (2018 – données provisoires)

<sup>8</sup> Répertoire des entreprises agroalimentaires 2018, CLD Brome-Missisquoi.

**Carte 2 - Inventaire de la sensibilité des paysages de Frelighsburg**

PROJET



**Carte 3 - Potentiels des sols pour l'agriculture**

PROJET

### 3.1 UTILISATION GÉNÉRALE DU SOL

Le territoire de la Municipalité est principalement utilisé pour les activités reliées à l'agriculture et à des fins d'habitation. Dans l'optique de préserver les paysages et les milieux naturels présents sur le territoire, une portion du territoire localisée dans le secteur du Mont Pinnacle est également vouée à la conservation.

### 3.2 TERRITOIRES RESSOURCES

C'est environ 90 % du territoire qui est assujéti aux dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA). La Municipalité est reconnue pour ses activités agricoles liées à la pomiculture. En 2004, 66,8 % des logements situés en zone agricole n'étaient pas reliés aux activités agricoles. Les producteurs agricoles occupaient seulement 36 % de la superficie de la zone agricole.<sup>9</sup>

La forêt s'étend sur près de 76 % de la Municipalité. Le secteur du Mont Pinnacle constitue un massif forestier d'importance pour la Municipalité. Ce secteur comprend des composantes environnementales et un cadre paysager de grande qualité. Ces derniers forment un milieu naturel d'intérêt doté d'un important potentiel de conservation et de mise en valeur, développable notamment par le biais d'activités éducatives et récréatives à faible impact sur le milieu (écotourisme, éco-randonnée, observation de la faune et de la flore, ateliers de sensibilisation, etc.). (voir carte 4)

### 3.3 ESPACES URBAINS

La concentration des activités urbaines correspond au périmètre d'urbanisation tel que délimité par le schéma d'aménagement révisé de la MRC Brome-Missisquoi. Il se situe en plein cœur du village de part et d'autre de la rue Principale, des routes 213 et 237 ainsi que des chemins Garagona et Saint-Armand.

Une analyse réalisée en 2018 par le service de la gestion du territoire de la MRC concernant les superficies disponibles dans les périmètres d'urbanisation révèle que le périmètre d'urbanisation de Frelighsburg occupe une superficie de 171,8 hectares. De cela, 36,8 hectares (21,4 %) sont disponibles pour des fins de développement, et ce, essentiellement à des fins de développement résidentiel. Il est à noter que 67,5 hectares du périmètre d'urbanisation est non propice au développement, car il est soumis à des contraintes anthropiques et naturelles tels que les terrains de forte pente, les zones à risque de crue, les bandes riveraines, les milieux humides, les terrains enclavés et un secteur agricole actif.

Le secteur résidentiel du chemin des Cascades est également considéré comme un secteur d'espaces urbains exclusivement voué à l'habitation. En effet, il s'agit d'un secteur résidentiel unifamilial situé en zone agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA)<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Fichiers d'enregistrement des exploitations agricoles 2003 du MAPAQ

<sup>10</sup> Décision numéro 372362 de la CPTAQ – Demande à portée collective (article 59)

**Carte 4 - Type de couvert forestier**

PROJET

### 3.3.1 LE SECTEUR DE LA VALLÉE

Le secteur de la vallée se situe dans une portion de territoire en zone « blanche ». Il est donc à l'extérieur de la zone agricole permanente décrétée par le gouvernement du Québec en vertu de la LPTAA. Ce secteur est également à proximité du mont Pinnacle. Celui-ci étant constitué de milieux naturels et de paysages identitaires d'intérêt, tout développement devra impérativement tenir compte de ces caractéristiques et s'inscrire dans une logique de développement durable respectant la capacité d'accueil de cet environnement particulier.

### 3.3.2 LE SECTEUR DE L'ÉCOQUARTIER RÉSIDENTIEL

L'écoquartier résidentiel (cf. Chapitre 12 – Programme particulier d'urbanisme du secteur central, site B) est destiné à accueillir des formes de développement novatrices, écoresponsables et durables à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. En fonction des projets soumis, cet espace accueillera une écocommunauté misant sur la création d'un habitat créatif et responsable. Ce secteur de développement constituera une vitrine pour la communauté et une excellente opportunité pour la Municipalité de mettre de l'avant des projets qui respectent l'environnement et la capacité d'accueil du milieu, tout en misant sur une architecture et des aménagements écologiques reprenant les grands principes du développement durable.

### 3.4 ESPACES DE VILLÉGIATURE

Le cachet architectural de la Municipalité et l'environnement naturel dans lequel elle se situe expliquent sa popularité auprès des villégiateurs et des résidents saisonniers. En 2008, le nombre de résidences de villégiature a été estimé à 93. La valeur foncière moyenne des bâtiments, tant qu'à elle, atteignait près de 123 380 \$. De son côté, la valeur foncière moyenne des terrains et des bâtiments atteignaient 163 645\$<sup>11</sup>. En 2006, la population saisonnière représentait près de 28,3 % de la population totale<sup>12</sup>. Les résidences de villégiature sont dispersées sur l'ensemble du territoire de la Municipalité.

### 3.5 ESPACES RÉCRÉATIFS

Les espaces voués à la récréation sont nombreux sur le territoire municipal. On retrouve le parc municipal Paul Goodhue, le parc municipal de Frelighsburg, le camp Garagona, et trois sites de camping (camping des Chutes Hunter, camping écologique et camping La forêt de Frelé). Seuls le centre des loisirs Paul Goodhue et le camp Garagona se situent en zone blanche et à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

### 3.6 ESPACES DE CONSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU MONT PINACLE

<sup>11</sup> Source : Service d'évaluation de la MRC Brome-Missisquoi, sommaire du rôle d'évaluation de 2008

<sup>12</sup> Source : Schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement, 2008.

Le mont Pinnacle constitue l'un des principaux éléments identitaires de la Municipalité. La Fiducie foncière du Mont Pinnacle, organisme à but non lucratif, possède 285 hectares sur le mont Pinnacle sur lesquels un réseau de sentiers a été aménagé. Plusieurs activités éducatives reliées à l'interprétation de la nature sont tenues sur ce site. En plus de ces espaces de conservation appartenant à la Fiducie foncière du Mont Pinnacle, la Municipalité a également identifié les plus hauts sommets ainsi que le sommet du Mont Pinnacle comme espaces de conservation voués à la protection, à la conservation de milieux naturels d'intérêt, et à la mise en valeur de ce massif montagneux.

### 3.7 ESPACES PATRIMONIAUX

On retrouve trois ensembles patrimoniaux sur le territoire tels qu'identifiés sur les cartes 5, 6 et 7 : l'ancien noyau villageois, le secteur Abbott's Corner et le secteur Hunter Mills.

- 1) **Le secteur Hunter Mills** est situé à l'ouest du territoire en bordure de la rivière aux Brochets. Ce petit hameau a vu son développement stopper à la suite de la fermeture du moulin. On y retrouve une variété de résidences de styles gothiques et néo-classiques (voir carte 5).
- 2) **Le secteur Abbott's Corner** correspond à un hameau situé à l'est du territoire à l'intersection des chemins Richford et Abbott's Corner et illustre bien un village typique de la seigneurie de Saint-Armand. C'est dans un cadre champêtre que l'on retrouve une ancienne église en pierres de style palladien convertie en résidence, une deuxième église transformée en entrepôt et plusieurs résidences de styles néo-gothique et cubique (voir carte 6).
- 3) **L'ancien noyau villageois regroupe :**
  - L'ensemble religieux catholique d'inspiration néo-gothique niché sur un terrain accidenté et qui correspond au principal point de repère du village;
  - L'ensemble religieux anglican constitué de l'église de style victorien et du presbytère de style néo-gothique;
  - Le Vieux moulin d'inspiration néo-classique classé monument historique par le gouvernement du Québec (voir carte 7). Il est à noter que le vieux Moulin, situé aux abords de la route 237 nord, en plus d'être situé dans un ensemble patrimonial reconnu par la MRC est classé monument historique. Il bénéficie également d'une aire de protection de 152 mètres, en vertu de la *Loi sur les biens culturels*.

De plus, on note la présence de deux éléments patrimoniaux reconnus au niveau régional, soit la maison de l'ex-premier ministre Adélard Godbout (située au 54 chemin Saint-Armand) et le site de la bataille historique d'Eccles Hill (situé sur le chemin Eccles Hill).

### 3.8 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale illustré à la figure 3 représente la répartition actuelle et souhaitée des activités sur le territoire de la Municipalité.

**Figure 3 - Concept d'organisation spatiale**

PROJET

**Carte 5 - Ensemble patrimonial Hunter Mills**

PROJET

**Carte 6 - Ensemble patrimonial Abbott's corner**

PROJET



**Carte 7 - Ensemble patrimonial de l'ancien noyau villageois**

PROJET

*CHAPITRE 4*  
Orientations d'aménagement régional

PROJET

### 4.1 ORIENTATIONS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ

Certaines des grandes orientations et des objectifs qui en découlent contenus au schéma d'aménagement révisé 2<sup>ème</sup> remplacement de la MRC Brome-Missisquoi touchent davantage la réalité de la municipalité de Frelighsburg. Ces éléments peuvent donc servir de prémisse à l'identification des préoccupations en matière d'aménagement dans le processus de révision du plan d'urbanisme de la Municipalité.

Ainsi, le plan d'urbanisme de Frelighsburg souhaite tenir compte des orientations régionales suivantes :

- ❖ **Milieu urbain**  
Diriger le développement dans les pôles urbains, industriels, touristiques et de services agricoles afin de consolider les périmètres d'urbanisation ;
- ❖ **Développement territorial**  
Veiller à ce que les projets de développement et les voies de circulation soient planifiés et réalisés en tenant compte de la présence des milieux naturels, c'est-à-dire en évitant de modifier le drainage naturel et en assurant une conception qui maximise la présence des zones boisées ;
- ❖ **Culture et patrimoine**  
Protéger et mettre en valeur les territoires d'intérêts historique et culturel ;
- ❖ **Environnement**  
Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel : l'eau, la faune et la flore
  - Assurer une gestion intégrée et durable de la ressource eau ;
  - Réduire l'érosion et le transport de sédiments par les eaux de ruissellement en mettant en place des mesures de contrôle et de conservation des sols et en s'éloignant des secteurs de pente forte ;
  - Identifier les territoires d'intérêt écologique et en protéger certains autres ;
  - Permettre la mise en valeur de territoires d'intérêt écologique pour en assurer les vocations écologiques et éducatives ;
  - Conserver les secteurs naturels exceptionnels et favoriser leur mise en valeur adéquate pour des fins récréatives et éducatives.
- ❖ **Paysages**  
Protéger les paysages en contribuant à leur mise en valeur et en assurant leur pérennité :
  - Préserver le caractère naturel de la région, le cadre visuel et particulièrement l'esthétique des massifs montagneux ;
  - Identifier les repères topographiques locaux et régionaux et les routes d'intérêt esthétique.
- ❖ **Territoire et activités agricoles**  
Accorder la priorité aux activités et aux entreprises agricoles en zone agricole dans une optique de développement durable de la MRC ;

❖ **Milieu forestier**

Protéger et mettre en valeur les ressources du milieu forestier (eau, sol, faune, flore, matière ligneuse, paysages et autres);

❖ **Tourisme**

Reconnaître la vocation touristique de la MRC et mettre en valeur les activités qui supportent cette vocation :

- Développer les différentes formes de tourisme associées à l'agriculture, l'écologie, le cyclisme, aux montagnes et aux plans d'eau ;
- Réglementer les activités dans les secteurs à vocation récréotouristique afin de minimiser les impacts visuels ;
- Reconnaître l'importance du patrimoine et des éléments naturels comme support aux activités touristiques.

PROJET

PROJET

*CHAPITRE 5*  
Concept de développement de la  
Municipalité

PROJET



## CHAPITRE 5 CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT DE LA MUNICIPALITÉ

Les grandes orientations d'aménagement correspondent aux lignes directrices de l'aménagement et du développement de la Municipalité. Elles sont élaborées à partir de l'étude des caractéristiques du territoire municipal et des enjeux que l'on y retrouve. La démarche proposée consiste à brosser le portrait actuel de la Municipalité pour ensuite en définir le portrait futur. Les grandes orientations d'aménagement et les objectifs qui en découlent orienteront les élus et les officiers municipaux dans leur prise de décision. Ces derniers seront ensuite en mesure de réaliser cette nouvelle vision du territoire.

Les grandes orientations, les objectifs et les moyens de mise en œuvre sont regroupés autour des thèmes suivants :

- ❖ L'agriculture;
- ❖ Le village;
- ❖ L'habitation;
- ❖ Le patrimoine, la culture et les paysages;
- ❖ Le tourisme;
- ❖ L'environnement.

### 5.1 L'AGRICULTURE

#### 5.1.1 *Caractéristiques*

- ❖ Territoire agro-forestier propice au déroulement d'activités primaires telles l'agriculture et l'exploitation forestière;
- ❖ La zone agricole couvre 111,3 km<sup>2</sup>, soit 90 % du territoire de la Municipalité;
- ❖ Selon *l'inventaire des terres du Canada* 62,5 % des sols ont un potentiel moyen pour l'agriculture;
- ❖ Les superficies forestières couvrent environ 69,7 % de la zone agricole;
- ❖ Seulement 36 % de la superficie de la zone agricole est occupée par des producteurs agricoles;
- ❖ La pomiculture est l'activité agricole la plus active;
- ❖ Présence d'une ferme expérimentale d'Agriculture Canada et de quelques entreprises agrotouristiques des produits dérivés de la pomme.

#### 5.1.2 *Enjeux*

- ❖ Reconnaître l'importance de l'agriculture comme activité économique et touristique;
- ❖ Présence de nouveaux marchés potentiels dont l'agrotourisme;
- ❖ Bienfait d'une agriculture durable contrairement à une agriculture industrielle ou intensive sans respect des normes de protection environnementale;

- ❖ Nécessité d’avoir une activité agricole active afin de maintenir et de préserver des paysages ouverts.

### 5.1.3 Grande orientation

La Municipalité a établi la grande orientation suivante pour le secteur de l’agriculture :

#### **Reconnaître et protéger les territoires à vocation agricole et forestière.**

### 5.1.4 Objectifs d’aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Assurer la pérennité de l’activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Donner la priorité aux activités agricoles en zone agricole;</li> <li>❖ Développer de nouveaux créneaux qui favoriseraient une reprise économique en agriculture;</li> <li>❖ Encourager la relève agricole;</li> <li>❖ Sensibiliser les propriétaires de terres agricoles face à l’importance de conserver leurs terres actives à des fins agricoles;</li> <li>❖ Développer des formes de partenariat entre les villégiateurs et les agriculteurs afin d’assurer l’exploitation d’activités agricoles sur les terres.</li> </ul>
Soutenir et favoriser l’implantation d’activités complémentaires à l’agriculture	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Développer et supporter les activités agrotouristiques;</li> <li>❖ Favoriser l’implantation de services reliés directement à la production agricole et à la première transformation des produits agricoles;</li> <li>❖ Accueillir favorablement les projets de type table champêtre, gîte du passant, cabane à sucre, élevage exotique, etc.</li> </ul>

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>Prioriser le développement de l'agriculture dans une optique de développement durable</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Favoriser une agriculture respectueuse de l'environnement;</li> <li>❖ Favoriser une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et non agricoles en zone verte;</li> <li>❖ Se doter de dispositions réglementaires concernant les distances séparatrices agricoles et l'épandage de fumier afin d'atténuer les inconvénients liés aux odeurs;</li> <li>❖ Favoriser l'émergence d'une agriculture durable qui préserve et met en valeur les ressources naturelles;</li> <li>❖ Encourager les pratiques culturales qui prennent en compte les secteurs plus sensibles à l'érosion et qui minimisent le transport de sédiments et de polluants vers le réseau hydrographique;</li> <li>❖ Réglementer l'épandage et l'utilisation de fertilisants ou d'engrais chimiques sur les terres en cultures situées à l'intérieur d'une zone inondable;</li> <li>❖ Mettre en place un cadre réglementaire flexible permettant le développement de l'agriculture urbaine dans le périmètre urbain.</li> </ul>
<p>Encourager une exploitation contrôlée et durable de la forêt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Assurer le contrôle de l'abattage d'arbres sur le territoire;</li> <li>❖ Se doter de dispositions réglementaires spécifiques pour l'abattage d'arbres dans le secteur du mont Pinnacle afin de prévenir l'érosion et l'impact visuel;</li> <li>❖ Favoriser les travaux d'aménagement sylvicole qui préservent le caractère feuillu des peuplements;</li> <li>❖ Informer les propriétaires forestiers et les sensibiliser aux principes d'une bonne</li> </ul>

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
	gestion de la forêt privée.

## 5.2 LE VILLAGE

### 5.2.1 Caractéristiques

- ❖ Noyau villageois situé au creux d'une vallée, en bordure de la rivière aux Brochets, au carrefour de trois axes routiers d'importance;
- ❖ Mixité des usages résidentiels, commerciaux, publiques et institutionnels;
- ❖ Secteur desservi en partie par un réseau d'aqueduc;
- ❖ Présence de commerces reliés au tourisme;
- ❖ Terrains de petites superficies avec un pourcentage d'occupation du sol élevé;
- ❖ Concentration de bâtiments ayant un intérêt patrimonial (secteur faisant l'objet d'un PIIA);
- ❖ Présence d'importantes zones à risque de crues;
- ❖ Espaces vacants disponibles pour la construction évaluée à 36,8 hectares.

### 5.2.2 Enjeux

- ❖ Stimuler le développement économique du village;
- ❖ Faciliter la croissance du travail à domicile;
- ❖ Limiter les déplacements de la population locale vers les Municipalités voisines pour les courses et l'accès à des services professionnels;
- ❖ Freiner l'exode des jeunes;
- ❖ Maintenir le cachet du village.

### 5.2.3 Grande orientation

La Municipalité a établi la grande orientation suivante pour le secteur du village :

**Dynamiser les activités du village et attirer des projets respectueux de l'environnement misant sur le développement durable**

#### 5.2.4 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>Consolider et développer les activités économiques du village.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Miser sur le cachet particulier du village pour y greffer des activités économiques qui s'y harmonisent;</li> <li>❖ Favoriser un développement qui respecte l'aspect rural de la Municipalité;</li> <li>❖ Développer les commerces et les services reliés au tourisme;</li> <li>❖ Favoriser l'implantation de bureaux de professionnels;</li> <li>❖ Assurer la possibilité d'accueillir de nouveaux commerces en solutionnant le problème relié à l'évacuation des eaux usées;</li> <li>❖ Conclure les ententes nécessaires afin de desservir la Municipalité avec des technologies de l'information et des communications.</li> </ul>
<p>Favoriser le développement durable du périmètre urbain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Régir les projets de développement et de voies de circulation de manière à conserver et maximiser la présence des milieux naturels ainsi que pour réduire l'impact sur les axes de drainage qui prévalait avant les projets;</li> <li>❖ Prévoir des mesures visant la réduction de l'apport en eau de ruissellement, en privilégiant une gestion des eaux en site propre;</li> <li>❖ Limiter les superficies destinées aux espaces imperméabilisés;</li> <li>❖ Favoriser et appuyer les initiatives de développement durable et les projets novateurs et respectueux de l'environnement naturel;</li> <li>❖ Mettre en place un cadre réglementaire favorisant la préservation du couvert</li> </ul>

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
	forestier et des arbres matures existants.
<p>Développer l'attrait du village.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Maintenir le contrôle de la qualité architecturale des projets de construction et de rénovation par le biais du PIIA;</li> <li>❖ Autoriser des usages et des gabarits de bâtiments compatibles avec la vocation de ce secteur;</li> <li>❖ Prohiber les usages incompatibles tels les commerces avec nuisances, les grandes surfaces, les usages industriels;</li> <li>❖ Doter le village d'une réglementation concernant l'affichage qui respecte le caractère patrimonial des lieux;</li> <li>❖ Renforcer les liens piétonniers entre les différents pôles d'activités du noyau villageois et assurer la sécurité de ces liens;</li> <li>❖ Réaliser des aménagements paysagers en bordure de la rue Principale;</li> <li>❖ Favoriser l'accès à la rivière aux Brochets;</li> <li>❖ Aménager un espace vert en bordure de la rivière aux Brochets, en plein cœur du village;</li> <li>❖ Inciter les propriétaires à rénover les immeubles;</li> <li>❖ Vérifier la possibilité de diminuer l'impact visuel des fils au village en procédant à leur enfouissement ou à leur relocalisation en arrière-lot;</li> <li>❖ Se doter d'une réglementation concernant les nuisances.</li> </ul>

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>Densifier le noyau villageois dans le respect des caractéristiques du cadre bâti existant et miser sur la création d'un milieu de vie compact.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Revoir les superficies et les dimensions minimales des lots à l'intérieur du noyau villageois;</li> <li>❖ Autoriser des typologies résidentielles variées;</li> <li>❖ Revoir les dispositions normatives liées aux logements secondaires et aux maisons d'invités ;</li> <li>❖ Réfléchir à des moyens fiscaux pour favoriser le développement des terrains vacants et sous-utilisés (taxation, incitatifs fiscaux, etc.);</li> <li>❖ Réviser les normes applicables au stationnement afin de favoriser la compacité et l'optimisation de l'espace disponible.</li> </ul>
<p>Favoriser la mobilité durable en sécurisant les parcours actifs (piétons et cyclistes) dans le but d'augmenter l'attractivité et l'achalandage du village.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Mettre en place des mesures d'apaisement de la circulation;</li> <li>❖ Marquer les entrées de ville par des aménagements verts et distinctifs;</li> <li>❖ Poursuivre les négociations avec le Ministère des Transports pour limiter la vitesse de circulation sur les routes régionales traversant le village;</li> <li>❖ Évaluer la possibilité d'aménager de nouveaux liens actifs (trottoirs, pistes cyclables, pistes multifonctionnelles) liant les commerces, services et activités à l'intérieur du noyau villageois.</li> </ul>

### 5.3 L'HABITATION

#### 5.3.1 Caractéristiques

- ❖ Concentration de bâtiments résidentiels âgés au village;
- ❖ Peu de logements locatifs disponibles;

- ❖ Trois secteurs où la construction résidentielle s'avère possible : au village, sur le chemin des Cascades et dans le secteur du Mont Pinacle;
- ❖ Faible disponibilité sur le marché de terrains prêts à la construction;
- ❖ Le secteur du Mont Pinacle comprend des milieux naturels sensibles. Il constitue également une composante paysagère identitaire majeure pour la Municipalité, ce qui génère des limitations en termes de développement. De plus, cela nécessite une planification optimale et durable des aménagements;
- ❖ Construction de 34 nouvelles résidences entre 2000 et 2006, ce qui constitue une moyenne de 4,9 par année<sup>13</sup>;
- ❖ Présence sur le territoire de la Municipalité de nombreuses résidences vouées à des fins de villégiature;
- ❖ Les résidences reliées à l'exploitation agricole passent aux mains des villégiateurs et des néo-ruraux;
- ❖ L'urbanisation entraîne l'imperméabilisation des sols, que ce soit par les routes, les toits ou les stationnements, ce qui génère une augmentation de la quantité des eaux de ruissellement et une dégradation des milieux récepteurs;
- ❖ La gestion traditionnelle des eaux pluviales est désuète et engendre une saturation des infrastructures municipales lors des pluies torrentielles, qui surviennent de plus en plus fréquemment.
- ❖ 12 îlots déstructurés résidentiels, construits ou à construire, en zone agricole permanente. Presque l'entièreté de ces îlots permettent la subdivision par morcellement en plusieurs espaces résidentiels, à certaines conditions prévues à la réglementation d'urbanisme et conformément à la décision à portée collective numéro 372362 de la CPTAQ.

### 5.3.2 *Enjeux*

- ❖ Favoriser la venue de jeunes familles;
- ❖ Augmentation du parc immobilier;
- ❖ Accroissement des possibilités d'établissement sur le territoire de la Municipalité, notamment en encourageant la réalisation de projets de développement novateurs et mettant de l'avant les principes du développement durable;
- ❖ Accessibilité des secteurs de développement résidentiel par :
  - L'ouverture de nouvelles rues et de projets intégrés dans le périmètre d'urbanisation en fonction des différents sites d'intervention proposés dans le PPU (voir chapitre 12);
  - L'autorisation de projets intégrés résidentiels hors périmètre d'urbanisation qui respectent le milieu naturel d'insertion et la très faible densité recherchée

<sup>13</sup> Source : Nombre de permis émis pour la construction de nouvelles résidences par la Municipalité de Frelighsburg, 2007



- ❖ Augmentation de l'assiette fiscale de la Municipalité.

### 5.3.3 Grande orientation

La Municipalité a établi la grande orientation suivante pour le secteur de l'habitation :

**Favoriser la croissance du parc résidentiel en misant sur les projets durables, écologiques et respectueux des milieux naturels d'intérêt**

PROJET

### 5.3.4 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>Augmenter le nombre de terrains disponibles pour la construction d'habitations en accord avec la capacité d'accueil des milieux naturels.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Favoriser le développement résidentiel des secteurs en zone non-agricole en tenant compte des milieux naturels d'intérêt et en limitant (dans la mesure du possible) les impacts sur ces derniers;</li> <li>❖ Identifier à l'intérieur du périmètre d'urbanisation les secteurs de développements prioritaires et y prévoir un développement résidentiel intégré offrant une diversité de typologies (unifamilial, duplex, multifamilial, etc.) et de structures de bâtiments (isolé, jumelé, en rangée);</li> <li>❖ Promouvoir le développement résidentiel en cours sur le chemin des Cascades (îlots déstructurés<sup>14</sup> en zone agricole permanente) et favoriser l'implantation de projets écoresponsables et respectueux de l'environnement;</li> <li>❖ Autoriser les projets intégrés dans le secteur de la vallée et à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;</li> <li>❖ Assurer le développement écologique du secteur du mont Pinnacle, en tenant compte de la capacité d'accueil du milieu et en assurant le maintien des caractéristiques paysagères identitaires;</li> <li>❖ Établir des programmes pour stimuler la construction de maisons neuves et la venue de jeunes familles, notamment en favorisant l'implantation de projets novateurs, durables et répondant aux besoins de cette catégorie de population;</li> <li>❖ S'assurer d'un cadre bâti de qualité, adapté aux conditions climatiques et utilisant des matériaux et des techniques de construction durables;</li> </ul>

<sup>14</sup> Décision numéro 372362 de la CPTAQ – Demande à portée collective (article 59)

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Régir les activités complémentaires à l'usage résidentiel de manière à préserver la qualité de vie et le cadre bâti (activité professionnelle, artisanale, etc.);</li> <li>❖ Encadrer la transformation des bâtiments existants et l'ajout de nouveaux logements afin de maintenir les caractéristiques des milieux de vie;</li> <li>❖ Conserver et bonifier l'offre en loisirs et les services aux citoyens, tout en protégeant et en limitant les impacts des aménagements sur les milieux naturels d'intérêt.</li> </ul>
<p>Privilégier des constructions et des aménagements durables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Régir l'évacuation des eaux pluviales afin d'introduire de nouvelles méthodes de gestion des eaux;</li> <li>❖ Limiter les espaces imperméabilisés dans la conception des aménagements paysagers.</li> </ul>

## 5.4 LE PATRIMOINE, LA CULTURE ET LES PAYSAGES

### 5.4.1 Caractéristiques

- ❖ Frelighsburg fait partie de l'Association des plus beaux villages du Québec et est reconnue autant pour ses paysages que pour son patrimoine;
- ❖ Le mont Pinnacle, visible des quatre coins du territoire, possède un paysage emblématique tant au niveau municipal que régional;
- ❖ La rivière aux Brochets sillonne le territoire de la Municipalité du sud au nord en traversant le village;
- ❖ Compte tenu du relief en vallées et de la présence d'une agriculture active, les différents axes routiers offrent de nombreuses fenêtres ouvertes sur de vastes paysages;
- ❖ Frelighsburg possède des paysages de qualité d'envergure nationale et internationale selon *l'Inventaire de la sensibilité des paysages forestier et agro-forestier de la MRC Brome-Missisquoi* (rapport réalisé par la firme APP Inc. en août 2001);
- ❖ Présence de plusieurs éléments et noyaux patrimoniaux reconnus au schéma d'aménagement révisé de la MRC Brome-Missisquoi (voir section 3.7);

- ❖ *Le vieux moulin* (Moulin Freligh) situé sur la route 237 nord est classé monument historique en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* ;
- ❖ La Municipalité est l'hôte de plusieurs événements culturels d'envergure : le Festiv'Art, la tournée des 20, les expositions d'art, etc.;
- ❖ La société d'histoire et de patrimoine de Frelighsburg veille à promouvoir l'histoire et la culture de la Municipalité;
- ❖ La Municipalité possède un lieu d'exposition (le *Grammar school*);
- ❖ Plusieurs artistes et artisans exercent leur art et résident sur le territoire de la Municipalité;
- ❖ En 2006, Frelighsburg a fêté ses 200 ans d'histoire.

#### 5.4.2 *Enjeux*

- ❖ Préserver le caractère patrimonial de la Municipalité;
- ❖ Dynamiser le développement culturel;
- ❖ Assurer un encadrement adéquat des points de vue offerts sur les composantes paysagères identitaires;
- ❖ Assurer la pérennité et la mise en valeur des paysages d'intérêts.

#### 5.4.3 *Grandes orientations*

La Municipalité a établi les deux grandes orientations suivantes pour le secteur du patrimoine, de la culture et des paysages :

**Reconnaître et préserver les éléments patrimoniaux et les paysages de la Municipalité;**

**Promouvoir la culture, le patrimoine et les paysages comme facteurs identitaires et moteurs de développement.**

#### 5.4.4 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>Protéger et mettre en valeur l'ensemble des éléments patrimoniaux que l'on retrouve sur le territoire de la Municipalité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Identifier l'ensemble des éléments patrimoniaux au plan d'urbanisme;</li> <li>❖ Maintenir les normes relatives au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour le noyau villageois;</li> <li>❖ Assurer la protection des éléments patrimoniaux dispersés sur le territoire par le biais de dispositions réglementaires qui visent à contrôler la rénovation et la transformation de ces bâtiments;</li> <li>❖ Éviter la démolition de bâtiments d'une architecture ou d'un patrimoine d'intérêt;</li> <li>❖ Élaborer des mesures incitatives afin d'encourager la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux tels :             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Programme de sensibilisation auprès des propriétaires;</li> <li>b) Guider les propriétaires dans leur démarche de mise en valeur par un support technique et des ouvrages de référence.</li> </ul> </li> </ul>
<p>Développer les activités culturelles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Développer des activités culturelles en collaboration avec les différents organismes du milieu et le CLD de Brome-Missisquoi;</li> <li>❖ Favoriser l'utilisation de bâtiments et de sites patrimoniaux comme support aux différentes activités culturelles;</li> <li>❖ Soutenir la mise en œuvre de plusieurs expositions et événements culturels au <i>Grammar school</i> et à l'Hôtel de ville.</li> </ul>

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>Protéger les paysages de la Municipalité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ À l'aide de l'inventaire de la sensibilité des paysages réalisé pour la MRC, procéder à l'inventaire des paysages ouverts de la Municipalité;</li> <li>❖ Se doter de dispositions réglementaires adéquates afin d'assurer le maintien des paysages retenus;</li> <li>❖ Régir et limiter le reboisement et la plantation d'arbres en bordure des voies de circulation offrant des perspectives intéressantes;</li> <li>❖ Se doter des outils nécessaires afin d'assurer le fauchage des prairies et d'éviter la perte de ces espaces au profit des terres en friche;</li> <li>❖ Maintenir et conserver le caractère naturel du sommet du mont Pinacle, par l'implantation d'une aire d'affectation « conservation » et par l'ajout de dispositions réglementaires visant à le protéger et à limiter les usages et les interventions autorisés;</li> <li>❖ Établir des normes réglementaires adaptées afin d'assurer l'intégration des résidences au paysage pour les secteurs montagneux (en altitude) et les secteurs de pente forte ;</li> <li>❖ Préserver et mettre en valeur la rivière aux Brochets et ses berges;</li> <li>❖ Veiller à préserver et entretenir les tunnels d'arbres existants sur le territoire de la Municipalité;</li> <li>❖ Procéder à l'inventaire des vieilles granges et développer les outils nécessaires pour assurer leur pérennité;</li> <li>❖ Se doter de dispositions réglementaires afin de protéger l'architecture traditionnelle existante dans la zone agricole et assurer l'harmonie des nouvelles constructions;</li> </ul>

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Sensibiliser et conscientiser les citoyens à l’empreinte laissée sur le paysage suivant des interventions réalisées à leur propriété.</li> </ul>

## 5.5 LE TOURISME

### 5.5.1 Caractéristiques

- ❖ Présence de plusieurs attraits touristiques, soit : le noyau villageois, les bâtiments et secteurs patrimoniaux, une architecture traditionnelle, des paysages pittoresques, le mont Pinacle, des sentiers pédestres et sentiers d’interprétation, etc.;
- ❖ Tenue de nombreux événements artistiques et culturels;
- ❖ Concentration au village de quelques commerces reliés au tourisme: magasin général, restaurants, galeries d’arts, ateliers d’artistes;
- ❖ Émergence de l’activité agro touristique : auto-cueillette, produits dérivés de la pomme, élevage de bisons, etc.;
- ❖ Présence de trois terrains de camping et de plusieurs gîte touristique (*Bed & Breakfast*);
- ❖ Activités sur les sciences naturelles organisées par la Fiducie foncière du mont Pinacle;
- ❖ Activités reliées au patrimoine organisées par la Société d’histoire de Frelighsburg;
- ❖ Activités touristiques organisées par le TAC (Tourisme, Art et Communication);
- ❖ Accueil touristique ouvert cinq mois par année;
- ❖ Panneau d’information touristique érigé sur la Place de l’Hôtel de ville.

### 5.5.2 Enjeux

- ❖ Accroître les retombées économiques reliées au tourisme;
- ❖ Développer les activités et les commerces reliés au tourisme en assurant la mise en valeur et la protection du cadre bâti traditionnel, des paysages et de l’environnement.

### 5.5.3 Grande orientation

La Municipalité a établi la grande orientation suivante pour le secteur du tourisme :

**Développer l'activité récréotouristique en proposant des activités et des équipements en accord avec la préservation des milieux naturels et patrimoniaux d'intérêt et en tenant compte des contraintes environnementales**

PROJET



#### 5.5.4 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>Développer, soutenir et innover en matière de tourisme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Développer des circuits touristiques à partir des éléments patrimoniaux, historiques et naturels;</li> <li>❖ Développer ces circuits pour différents types de clientèle : les randonneurs, les cyclistes et les automobilistes;</li> <li>❖ Développer l'offre récréotouristique (sentiers, pistes multifonctionnelles, pistes cyclables) tout en optant pour des tracés limitant la coupe d'arbres matures et les interventions à l'intérieur des milieux naturels et écologiques d'intérêt;</li> <li>❖ Arrimer ces circuits au circuit régional de la Route des vins;</li> <li>❖ Favoriser l'implantation d'une halte routière ou d'un belvédère d'observation pour découvrir et admirer les paysages de Frelighsburg;</li> <li>❖ Soutenir les entreprises agrotouristiques existantes et encourager l'implantation de nouveaux projets d'agrotourisme durable;</li> <li>❖ Promouvoir l'ensemble des activités touristiques qui ont lieu sur le territoire municipal;</li> <li>❖ Utiliser le journal mensuel de la Municipalité, <i>Le messenger</i>, comme moyen de diffusion d'information;</li> <li>❖ Créer une vitrine dans les commerces locaux afin de mettre en valeur et promouvoir les produits locaux, produits du terroir, œuvres d'artistes, etc.;</li> </ul>

- |  |   |
|--|---|
|  | ❖ Maintenir la présence de l'accueil touristique. |
|--|---|

## 5.6 L'ENVIRONNEMENT

### 5.6.1 *Caractéristiques*

- ❖ Présence de nombreux éléments naturels : rivière aux Brochets, ruisseaux, boisés, mont Pinacle, petit Pinacle, etc.;
- ❖ Réseau hydrographique faisant partie du bassin versant de la baie Missisquoi, pour lequel un programme d'assainissement est en cours d'élaboration;
- ❖ Présence de contraintes naturelles : zones à risque de crues, secteurs de pente fortes, zones sensibles, etc.;
- ❖ Problème d'érosion des berges sur certains tronçons de la rivière aux Brochets;
- ❖ La Fiducie foncière du mont Pinacle voit à la protection des milieux naturels du mont Pinacle et des environs;
- ❖ Collecte sélective des matières résiduelles depuis janvier 2004;
- ❖ Augmentation significative des eaux de ruissellement principalement causée par les interventions humaines et les précipitations de plus en plus fréquentes.

### 5.6.2 *Enjeux*

- ❖ Assurer l'harmonie entre les différentes activités humaines et le milieu naturel;
- ❖ La non-pérennité des ressources naturelles;
- ❖ L'intérêt collectif et le legs aux générations futures;
- ❖ Favoriser un développement en accord avec la capacité d'accueil (environnementale, sociale, économique) et la capacité des infrastructures des différents secteurs de la Municipalité.
- ❖ Diminution de la qualité des cours d'eau et des écosystèmes aquatiques, tout en augmentant les débits et les risques d'inondations, d'érosion des berges, de dommages aux infrastructures et de menace à la sécurité des personnes. Cela représente un risque pour la consommation humaine ainsi que pour les activités récréatives et économiques.

### 5.6.3 *Grande orientation*

La Municipalité a établi la grande orientation suivante pour le secteur de l'environnement :

## Protéger l'environnement (eau, faune, flore) en limitant l'impact des activités humaines sur le milieu naturel

### 5.6.4 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>Améliorer la qualité de l'eau de la rivière aux Brochets et de ses tributaires ainsi que des eaux souterraines.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Favoriser les travaux d'aménagement et de nettoyage de la rivière aux Brochets afin d'éviter l'érosion des berges et favoriser le retour à l'écosystème original et à la biodiversité;</li> <li>❖ Exercer un meilleur contrôle sur les travaux d'aménagement et de nettoyage dans les cours d'eau;</li> <li>❖ Appliquer les dispositions réglementaires concernant les bandes riveraines en bordure des cours d'eau;</li> <li>❖ Évaluer la mise en place de dispositions plus strictes quant à la largeur des bandes riveraines afin d'assurer une protection maximale aux cours d'eau;</li> <li>❖ Adopter une réglementation concernant la vidange des fosses septiques;</li> <li>❖ Par le biais d'inspections, s'assurer de la conformité des installations septiques sur l'ensemble du territoire;</li> <li>❖ Favoriser la renaturation des bandes riveraines par des aménagements composés d'espèces indigènes herbacées, arbustives et arborescentes;</li> <li>❖ Encadrer les usages et les interventions dans la rive, afin d'atténuer leurs impacts sur le réseau hydrique.</li> </ul>
<p>Assurer une gestion intégrée et durable de la ressource eau et du contrôle de l'érosion</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Se doter de dispositions réglementaires et de critères d'analyse pour contrôler l'érosion dans les projets de développement nécessitant du remblais et déblais;</li> <li>❖ Se doter de dispositions réglementaires</li> </ul>

	<p>et établir des mesures incitatives pour réduire la consommation d'eau des usagers reliés au réseau d'aqueduc municipal;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Responsabiliser les citoyens face à la surconsommation de l'eau et au gaspillage de cette ressource;</li> <li>❖ Réglementer les travaux d'aménagement de lacs et d'étangs artificiels;</li> <li>❖ Encadrer les projets de développements et de remaniement du sol en tenant compte des milieux naturels présents et y limiter l'érosion.</li> </ul>
<p>Favoriser la gestion des matières résiduelles</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Mettre en place et soutenir les différentes actions prévues au Plan de gestion des matières résiduelles de la MRC Brome-Missisquoi;</li> <li>❖ Poursuivre la collecte sélective des matières résiduelles;</li> <li>❖ Sensibiliser les citoyens aux différentes problématiques environnementales;</li> <li>❖ Éduquer les citoyens quant aux actions possibles;</li> <li>❖ Diffuser toute information nécessaire pour arriver à ces fins;</li> <li>❖ Maintenir et développer des liens avec les différents organismes œuvrant dans ce domaine;</li> <li>❖ Promouvoir la tenue d'ateliers de formation sur le compostage sur le territoire de la Municipalité.</li> </ul>
<p>Veiller à protéger et à conserver les sites d'intérêt écologique, faunique et naturel afin d'assurer une cohabitation harmonieuse entre les activités humaines en place et ces éléments naturels.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Répertorier l'ensemble des sites d'intérêt, les milieux naturels exceptionnels, les zones sensibles, les espèces menacées ou en voie de disparition, etc.;</li> <li>❖ Limiter les usages autorisés à proximité</li> </ul>

	<p>de ces sites;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Limiter la période d'abattage d'arbres le long de la rivière aux Brochets afin de protéger la tortue des bois.</li> </ul>
Assurer la sécurité des citoyens dans les zones de contraintes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Établir une réglementation pour le dépotoir désaffecté situé au nord de la municipalité et l'identifier sur une carte;</li> <li>❖ Limiter les interventions dans les zones à risque de crues et les secteurs de pente forte afin de réduire les impacts négatifs sur les milieux naturels.</li> </ul>
Favoriser et maximiser la présence d'un couvert végétal sur l'ensemble du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réglementer les travaux et ouvrages affectant le couvert arborescent et arbustif afin d'en assurer la conservation;</li> <li>❖ Favoriser la captation et la filtration des eaux de pluie par le maintien d'un couvert végétal minimal;</li> <li>❖ Encadrer les projets de développement et les voies de circulation afin qu'ils soient planifiés en considérant la présence des milieux naturels et en y limitant les empiètements.</li> </ul>
Assurer la pérennité et la préservation du secteur de la vallée en encadrant de manière stricte les projets de développement	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Assujettir tout développement, construction ou intervention dans le secteur de la vallée (zone non-agricole hors périmètre d'urbanisation) au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;</li> <li>❖ Favoriser la captation et la filtration des eaux de pluie par le maintien d'un couvert arbustif et arborescent minimal;</li> <li>❖ Régir les projets de développement et les voies de circulation afin qu'ils soient planifiés en tenant compte de la présence des milieux naturels.</li> <li>❖ Encadrer la coupe d'arbres matures, en autorisant uniquement l'abattage des</li> </ul>

	<p>arbres entravant la construction ou l'implantation de bâtiments / limiter la superficie d'un terrain pouvant être déboisée;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>❖ Assurer l'intégration des bâtiments dans le paysage et favoriser une implantation ayant un moindre impact sur les milieux naturels, fauniques et floristiques d'intérêts;</li><li>❖ Tenir compte des caractéristiques topographiques pour l'implantation des bâtiments, des allées de circulation et des aménagements requis;</li><li>❖ Optimiser les caractéristiques naturelles du site (ensoleillement, vent dominant, etc.) dans la conception architecturale des bâtiments.</li></ul>
--	---

PROJET

PROJET

*CHAPITRE 6*  
Grandes affectations du sol et densités  
d'occupation



PROJET

## CHAPITRE 6 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

Dans le respect des grandes affectations du sol mentionnées au schéma d'aménagement révisé de la MRC Brome-Missisquoi ainsi que des grandes orientations d'aménagement municipales élaborées précédemment, les grandes affectations du sol définissent les fonctions qui composent la trame urbaine et rurale. Celles-ci fixent également certains paramètres de développement qui devront s'inscrire au règlement de zonage.

Le territoire de la Municipalité se divise en huit grandes affectations (tel qu'illustré sur la carte 8 en annexe) et fait partie intégrante du plan d'urbanisme.

Identification	Grande affectation	% de la superficie totale de la Municipalité
	<b>Grandes affectations situées hors du périmètre urbain</b>	
AF	Agro-forestière	75,64 %
RF	Récréo-forestière	11,71 %
AE	Agro-expérimentale	1,20%
CONS	Conservation	8,56 %
REC	Récréative	1,52 %
	<b>Grandes affectations situées dans le périmètre urbain</b>	
R	Résidentielle	0,95 %
M	Mixte (résidentielle et commerciale)	0,25 %
I	Industrielle	0,06 %
P	Institutionnelle et publique	0,11 %

Le plan d'urbanisme doit prévoir la densité d'occupation pour chaque grande affectation. Le présent chapitre énumère les usages autorisés par affectations et attribue les densités d'occupation du sol.

Sur le territoire de la municipalité de Frelighsburg, on retrouve trois densités d'occupation du sol, soit de la faible très faible densité, de la faible densité et de la moyenne densité.

Type de densité	Description
Très Faible	Secteur non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout comportant des milieux naturels d'intérêt écologique et environnemental, ayant une capacité d'accueil limité afin de garantir la présentation des composantes naturelles ou paysagères d'intérêt.
Faible	Secteur non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout et/ou correspond aux milieux ruraux, milieux récréatifs et aux secteurs du mont Pinacle.
Moyenne	Secteur partiellement desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout et/ou correspond aux milieux urbanisés (noyau villageois), secteurs ayant une concentration d'activités (résidentiels, campings).

### 6.1 L'AFFECTATION AGRO-FORESTIÈRE (AF)

L'affectation agro-forestière correspond au secteur réservé aux activités ayant trait à l'agriculture et à la foresterie. Cette affectation couvre la majeure partie du territoire de la Municipalité et correspond à la zone agricole telle que définie par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec (LPTAA)*.

L'agriculture sous toutes ses formes y est autorisée. Néanmoins, des limitations existent pour certaines activités d'élevage autour du périmètre d'urbanisation et de certains secteurs résidentiels et récréatifs. La réglementation d'urbanisme établira autour de ces secteurs des zones de protection. Ces zones favoriseront la cohabitation harmonieuse des occupants du territoire et permettront de gérer les inconvénients pouvant être reliés à l'implantation de nouvelles installations d'élevage à forte charge en odeur.

La Municipalité souhaite notamment favoriser les pratiques agricoles durables et respectueuses de l'environnement.

Les principaux usages autorisés dans la grande affectation agro-forestière sont : les activités agricoles et forestières, les commerces et industries existants, les commerces et industries reliés directement à ces activités et correspondant à la définition d'activités agricoles dans la LPTAA, les activités reliées aux carrières, sablières et autres sites miniers, l'agrotourisme, les résidences de faible densité selon les dispositions et privilèges de la LPTAA et les activités de récréation extensives telles que les sentiers pédestres, de ski de fond et d'interprétation.

Parmi les activités résidentielles, les constructions à l'intérieur des 12 îlots déstructurés en vertu de la demande à portée collective de la MRC (décision numéro 372362) sont également autorisés.

Accessoirement aux activités résidentielles, des activités commerciales peuvent également être autorisées.

La densité d'occupation du sol autorisée est faible.

### 6.2 L'AFFECTATION RÉCRÉO-FORESTIÈRE (RF)

L'affectation récréo-forestière se situe à l'est du territoire de la Municipalité en zone agricole, telle que définie par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec*. Elle correspond à

une partie du territoire où les activités agricoles se font plus rares et où la matière ligneuse possède une valeur commerciale non négligeable.

Les principaux usages autorisés dans cette affectation sont : les activités agricoles et forestières, les commerces et industries directement reliées à ces activités et correspondant à la définition d'activités agricoles dans la LPTAA, l'agrotourisme, les résidences de faible densité ainsi que les activités de récréation extensives telles que les sentiers pédestres, de ski de fond et d'interprétation. Compte tenu du caractère particulier de cette affectation, les gravières et sablières y sont interdites.

La coupe d'arbre est encadrée à l'intérieur de l'aire d'affectation récréo-forestière dans l'objectif de garantir la protection des espaces boisés d'intérêt et de limiter la superficie de coupe autorisée.

Accessoirement aux activités résidentielles, des activités commerciales peuvent également être autorisées.

La densité d'occupation du sol autorisée est faible.

### **6.3 L'AFFECTATION AGRO-EXPÉRIMENTALE (AE)**

L'affectation agro-expérimentale correspond au terrain occupé par la ferme expérimentale d'Agriculture Canada, située sur le chemin Saint-Armand. Les principaux usages autorisés dans cette affectation sont : les activités agricoles et forestières, les activités de recherche et les activités éducatives reliées à la ferme.

La densité d'occupation du sol autorisée est faible.

### **6.4 L'AFFECTATION RÉCRÉATIVE (REC)**

L'affectation récréative regroupe se situe à l'extérieur du périmètre d'urbanisation en zone agricole permanente. Cette affectation vise à reconnaître principalement des utilisations du sol existantes telles que des parcs, des sentiers pédestres et de ski de fond, des sentiers d'interprétation et des secteurs de terrains de camping ainsi que leurs activités complémentaires.

La densité d'occupation du sol autorisée est faible.

### **6.5 L'AFFECTATION RÉSIDENIELLE (R)**

L'affectation résidentielle correspond aux secteurs à prédominance résidentielle situés à l'intérieur du noyau villageois et aux espaces vacants consacrés à cette fin.

Les principaux usages autorisés dans l'affectation résidentielle sont les résidences de type unifamilial, bifamilial et trifamilial et les commerces exercés à titre d'usage accessoire.

La densité d'occupation autorisée est moyenne.

### **6.6 L'AFFECTATION MIXTE (M)**

L'affectation mixte se situe au cœur du village le long de la rue Principale. On y retrouve une mixité d'usages résidentiels et commerciaux. La majorité des bâtiments sont desservis par le réseau d'aqueduc municipal et d'eaux usées.

Les principaux usages autorisés dans l'affectation mixte sont : les résidences de type unifamilial, bifamilial et multifamilial, les commerces de service, les commerces et services reliés au tourisme, les bureaux de professionnels, les services communautaires et les équipements publics.

La densité d'occupation du sol autorisée est moyenne.

#### **6.7 L'AFFECTATION INDUSTRIELLE (I)**

L'affectation industrielle est située sur la route 237 nord aux limites ouest du village et correspond au site occupé par une industrie de transformation de la pomme. Les principaux usages autorisés sont les industries et les commerces de gros.

La densité d'occupation du sol autorisée est moyenne.

#### **6.8 L'AFFECTATION PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE (P)**

L'affectation publique et institutionnelle se retrouve dans six secteurs à l'intérieur du noyau villageois, et 1 à l'extérieur du noyau villageois, mais contigu à celui-ci. Elle regroupe plusieurs bâtiments et équipements reliés à la vie publique et communautaire soit : l'église, les cimetières, l'Hôtel de ville, l'accueil touristique, la caserne incendie, l'école primaire et le centre des loisirs Paul Goodhue et le parc municipal de la rivière sur le Chemin Richford.

La densité d'occupation du sol autorisée est moyenne.

#### **6.9 L'AFFECTATION CONSERVATION (CONS)**

L'affectation conservation correspond aux sommets du mont Pinacle et du petit Pinacle et leurs flancs respectifs situés en zone non-agricole.

Le mont Pinacle constitue la principale composante paysagère identitaire pour la municipalité de Frelighsburg et comporte des milieux naturels d'intérêt faunique et floristique. Cette aire d'affectation vise donc à protéger et à assurer la pérennité de cet environnement naturel et paysager unique, tout en autorisant de manière limitée sa mise en valeur et son occupation.

Ainsi, les seuls usages autorisés dans cette aire d'affectation sont les activités récréatives extérieures (sentiers, pistes multifonctionnelles) et les activités de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels, où seules les coupes d'arbres visant l'assainissement, l'implantation d'ouvrages écologiques et les activités d'interprétation sont autorisées. De façon très limitée, de nouvelles activités résidentielles seront autorisées :

- en bordure de rue existante en date de l'entrée en vigueur du présent règlement.
- à l'intérieur de projets d'ensemble résidentiel de type projet intégré dans certaines parties de cette affectation et à certaines conditions établies à la réglementation d'urbanisme.

Parmi les activités prohibées dans cette affectation, on retrouve les réseaux majeurs de transport d'énergie et d'électricité à l'exception des réseaux de desserte locale, tel que défini à la réglementation d'urbanisme.

La densité d'occupation du sol autorisée est très faible.

PROJET

**Carte 8 - Grandes affectations du sol, contraintes et éléments d'intérêts**

PROJET

PROJET



*CHAPITRE 7*  
Les équipements et les infrastructures

PROJET

## CHAPITRE 7 LES ÉQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

Une partie du noyau villageois de la municipalité de Frelighsburg est desservi par un réseau d'aqueduc et des eaux usées. Environ 94 propriétés situées sur les rues Principale, de l'Église, Verger-Modèle et sur la route 237 nord bénéficient de ce service.

On retrouve également quatre réseaux privés d'aqueduc sur le territoire municipal, soit au Camp Garagona et sur les trois terrains de camping, le camping des Chutes Hunter, le camping écologique et le camping La forêt de Frelé.

En matière d'éducation, la Municipalité est desservie par l'école primaire Saint-François d'Assise et par les polyvalentes Massey-Vanier à Cowansville et Jean-Jacques Bertrand à Farnham.

La Municipalité est propriétaire de plusieurs édifices, soit l'Hôtel de ville, l'édifice *Grammar School* abritant l'accueil touristique et une salle d'exposition, la caserne de pompiers, le centre de loisirs Paul Goodhue. Compte tenu des nouvelles obligations de la Municipalité en matière de sécurité incendie, issues du Schéma de couverture de risques en sécurité incendie de la MRC Brome-Missisquoi, la Municipalité doit acquérir de nouveaux équipements. Une nouvelle caserne doit également être construite pour abriter ces nouveaux équipements. Le service d'incendie de la Municipalité bénéficie d'une entente comme entraide mutuelle et ponctuelle avec les municipalités voisines de Sutton, Dunham, Saint-Armand et Stanbridge East.

La Municipalité est propriétaire de deux terrains voués à des fins de loisirs. Le centre des loisirs Paul Goodhue, situé au cœur du village en bordure de la rivière aux Brochets, comprend des équipements, tels que le centre des loisirs, un terrain de balle molle, un terrain de soccer, un terrain de ballon volant, une patinoire et des équipements de jeux pour enfants. Le parc municipal de Frelighsburg est sillonné par la rivière aux Brochets se situe à la sortie est du village sur un terrain de 41,9 hectares. On y retrouve 2,9 kilomètres de sentiers pédestres servant de pistes de ski de fond pendant la saison hivernale. Un stationnement y est également aménagé. Une entente intermunicipale prévaut entre la municipalité de Frelighsburg et la ville de Cowansville. Cette entente touche certaines activités récréatives et sportives, l'accès aux équipements, tels que : la piscine intérieure, l'aréna, la bibliothèque, les terrains de tennis et de soccer.

PROJET

*CHAPITRE 8*  
Les éléments de contraintes naturelles et  
anthropiques

PROJET

## CHAPITRE 8 ÉLÉMENTS DE CONTRAINTES NATURELLES, CONTRAINTES ANTHROPIQUES ET D'INTÉRÊT NATUREL

Certaines parties du territoire méritent une attention particulière en matière de planification et d'aménagement. Plus particulièrement, les secteurs où l'on retrouve des contraintes naturelles ainsi que certains aménagements créés par l'intervention de l'homme et qui constituent des contraintes pour le milieu environnant. Le territoire de la Municipalité comporte également des secteurs comprenant des éléments d'intérêt naturel qui nécessitent aussi une attention propre afin d'assurer leur préservation.

Ces sites, secteurs, équipements ou installations sont identifiés à la carte 8, annexée au plan d'urbanisme. Ils pourront faire l'objet d'une réglementation particulière.

Sur le territoire de la municipalité de Frelighsburg, les éléments suivants sont considérés comme des contraintes naturelles ou anthropiques, ou encore comme des éléments d'intérêt naturel :

### Les contraintes naturelles :

- Les zones à risque de crues;
- Les secteurs de pentes fortes.

### Les contraintes anthropiques :

- Le dépotoir désaffecté;
- Les sources d'approvisionnement en eau potable municipale;
- La sablière.

### Les éléments d'intérêt naturel :

- Les aires de confinement du cerf de Virginie;
- Les secteurs de conservation du mont Pinnacle;
- Les tunnels d'arbres;
- Les lignes de crêtes;
- La route d'intérêt esthétique;
- L'aire de protection du vieux moulin.

## 8.1 LES CONTRAINTES NATURELLES

### 8.1.1 *Les zones à risque de crues*

On retrouve une importante zone à risque de crues de part et d'autre de la rivière aux Brochets. Ce tronçon se localise au cœur du noyau villageois, de la frontière américaine en amont jusqu'au chemin du Moulin à scie en aval. La présence de cette zone à risque de crues, située en plein cœur du village, occasionne des dommages importants aux propriétés riveraines et limite considérablement le développement du noyau villageois.

Une deuxième zone à risque de crue se trouve le long du ruisseau Groat et croise le chemin Saint-Armand à l'ouest du territoire.

Ces zones sont identifiées à la carte 8 du plan d'urbanisme et devront faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques afin de limiter les ouvrages permis dans ces zones et prévoir les mesures d'immunisations requises.

### *8.1.2 Les secteurs de pentes fortes*

Les secteurs de pentes fortes se situent principalement sur le mont Pinnacle et sur le petit Pinnacle, tels qu'illustrés à la carte 8 du plan d'urbanisme. Des dispositions réglementaires ayant pour but de restreindre l'abattage d'arbres dans les secteurs ayant des pentes de 30% et plus devront être instaurées. De plus, la construction devra être interdite dans ces secteurs. Néanmoins, certains travaux pourront être autorisés, à condition d'être assujettis au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA) en fonction des critères prévus au schéma d'aménagement et de développement.

## **8.2 LES CONTRAINTES ANTHROPIQUES**

### *8.2.1 Le dépotoir désaffecté*

Le dépotoir désaffecté se situe sur les lots 5 896 312 et 5 897 642, entre les chemins Godbout et Garagona. Ce dépotoir désaffecté devra faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques afin de préciser les ouvrages et usages permis à proximité.

### *8.2.2 Les sources d'approvisionnement en eau potable municipale*

La source d'approvisionnement en eau potable municipale est située au 87, rue Principale (lot 5 896 536). Ce site devra faire l'objet de dispositions réglementaires particulières afin de régir ou prohiber les usages situés à proximité.

### *8.2.3 La sablière*

La sablière exploitée par J.A. Beaudoin et Fils est située principalement sur les lots 5 896 557, 5 896 568, 5 898 043 et 5 898 044 le long de la route 237 sud. Des dispositions réglementaires visant à restreindre les usages permis sur les territoires adjacents à ce site devront être instaurées. Une zone tampon devra être établie afin de réduire notamment les impacts visuels.

## **8.3 LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT NATUREL**

### *8.3.1 Les aires de confinement du cerf de Virginie*

Les aires de confinement du cerf de Virginie représentent un territoire de 292,8 hectares. Ces aires sont situées au centre nord de la Municipalité aux abords des chemins Garagona, Dunham et Pinnacle.

### *8.3.2 Les tunnels d'arbres*

Des tunnels d'arbres sont présents le long du chemin Ecclès Hill, du chemin des Bouleaux, du chemin Abbott's Corner et du Chemin Mc Intosh. Ceux-ci devront faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques afin de maximiser leur conservation.

### *8.3.3 Les lignes de crêtes*

Les lignes de crêtes du mont Pinnacle et du petit Pinnacle constituent des repères topographiques importants. Ces lignes de crêtes devront faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques afin de minimiser les interventions ayant des effets sur les impacts visuels de celles-ci



#### *8.3.4 La route d'intérêt esthétique*

La route d'intérêt esthétique se compose du chemin St Armand, d'une partie de la route 237 entre le chemin St Armand et la route 213, ainsi que de la route 213 en direction de Dunham. Cette route d'intérêt esthétique devra faire l'objet de dispositions réglementaires spécifiques afin de minimiser les interventions ayant des effets sur les impacts visuels à partir de celle-ci.

#### *8.3.5 Les secteurs de conservation du mont Pinacle*

Le territoire compris à l'intérieur de la Fiducie foncière du Mont Pinacle, regroupant 285 hectares de terres protégées, de même que les sommets du mont Pinacle et du petit Pinacle constituent des espaces de conservation. Ils sont voués principalement à la protection du milieu naturel. Des dispositions réglementaires particulières s'appliqueront à ces espaces afin de garantir leur pérennité et de limiter les interventions humaines.

#### *8.3.6 L'aire de protection du vieux moulin*

Le vieux moulin est situé au cœur du village sur les lots 5 896 375 et 5 896 376 en bordure de la rivière aux Brochets, connu sous le nom de Moulin Freligh, a fait l'objet d'un décret ministériel en 1975 pour en assurer sa préservation. En effet, ce vieux moulin bénéficie d'une aire de protection circonférentielle d'un rayon de 152 m (500 pieds) régi par le Ministère de la Culture.

*CHAPITRE 9*  
Le réseau de transport

PROJET

## CHAPITRE 9 RÉSEAU DE TRANSPORT

Le réseau routier sous la responsabilité du ministère des Transports du Québec compte 33 kilomètres de routes, toutes asphaltées :

Vers l'est :

- en direction de la municipalité d'Abercorn,
- le chemin Richford,
- le chemin Abercorn ,
- et une section du chemin des Érables.

Vers le sud :

- en direction du poste frontalier,
- la route 237 sud.

Vers l'ouest :

- en direction de la municipalité de Saint-Armand,
- le chemin Saint-Armand
- et en direction de la municipalité de Stanbridge East, la route 237 nord.

Vers le nord :

- en direction de la municipalité de Dunham,
- et la route 213 (chemin Dunham).

La particularité des axes routiers sous la responsabilité du ministère des Transports est qu'ils convergent tous vers le noyau villageois de Frelighsburg, établissant une trame urbaine en forme d'étoile dont le cœur se situe au village. L'ensemble de ces axes routiers font partie des circuits touristiques régionaux identifiés au schéma d'aménagement de la MRC Brome-Missisquoi.

Le réseau local de transport, qui est sous la responsabilité de la Municipalité, compte 69,5 kilomètres de chemin. Les principaux chemins sont : le chemin Pinacle, le chemin Verger Modèle, le chemin Abbott's Corner, le chemin Garagona et le chemin des Bouleaux.

Pour le transport adapté, la MRC de Brome-Missisquoi offre un service sur le territoire de la Municipalité. Les usagers se voient offrir l'accès à différents services de Cowansville. Un service de transport collectif offre cinq jours par semaine un circuit de taxi bus entre les municipalités de Frelighsburg et Cowansville. Le point de chute se trouve à l'Hôtel de ville.

Malgré la présence de nombreux cyclistes sur le territoire municipal, il n'existe actuellement aucune piste cyclable. À moyen terme, la Municipalité aimerait créer un circuit plein air en utilisant l'emprise du chemin du Diable, afin de créer un circuit accessible aux randonneurs. Une boucle pourrait être aménagée à partir du village, en empruntant le chemin Saint-Armand puis le chemin Eccles Hill, vers le chemin du Diable pour arriver sur le chemin Verger Modèle et revenir au village. Ce circuit, qui compterait un total de 12 kilomètres, offrirait des vues magnifiques et permettrait à une clientèle locale et touristique de découvrir la région.

Dans l'optique de favoriser la mobilité durable, la Municipalité entend également encourager les transports actifs et de réfléchir à la mise en place de système de transports alternatifs (taxi collectif, covoiturage, etc.).

PROJET

*CHAPITRE 10*  
Règlements particuliers d'urbanisme

PROJET

### 10.1 LE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (P.I.I.A.)

La Municipalité a adopté en 2000 un règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A). Le territoire visé par ce règlement correspond globalement au noyau villageois et inclue les diverses entrées du village. Les travaux assujettis sont la construction et l'agrandissement d'un bâtiment, la réparation et la rénovation qui touche l'extérieur d'un bâtiment, la démolition, l'affichage, les aires de stationnements et l'aménagement paysager. Ce règlement s'avère un outil essentiel pour assurer la protection et la mise en valeur du cadre bâti patrimonial de la Municipalité.

À la suite d'une modification au schéma d'aménagement et de développement en 2016, certains travaux pouvant avoir un impact sur la gestion des eaux de ruissellement et le contrôle de l'érosion sont dorénavant assujettis au P.I.I.A. Ces travaux sont les projets de développement et la construction de nouvelles voies de circulations et de fossés. De plus, certaines interventions dans les secteurs de pentes fortes sont également assujetties au P.I.I.A. L'objectif est de s'assurer que ces travaux tiendront compte des milieux naturels sensibles et s'exécuteront dans une perspective de développement durable.

En 2020, la Municipalité compte également assujettir les principaux secteurs constructibles inclus à l'intérieur de l'aire d'affectation « Conservation » au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.



PROJET

*CHAPITRE 11*  
Conclusion

PROJET

## **CHAPITRE 11 CONCLUSION**

Le plan d'urbanisme est le document officiel le plus important de la Municipalité en matière de planification. Il lui permet d'établir une vision d'ensemble ainsi que les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique du territoire. Le présent plan d'urbanisme remet à jour la vision et les préoccupations municipales de Frelighsburg en matière d'aménagement du territoire. Ce document constitue un outil de gestion qui favorise un développement cohérent et harmonieux de la Municipalité. Les objectifs et les moyens de mise en œuvre fixés guideront dans le futur le conseil de la Municipalité dans ses choix d'aménagement et de développement.

PROJET

PROJET

*ANNEXE 1*  
PPU du secteur central (noyau villageois)

PROJET

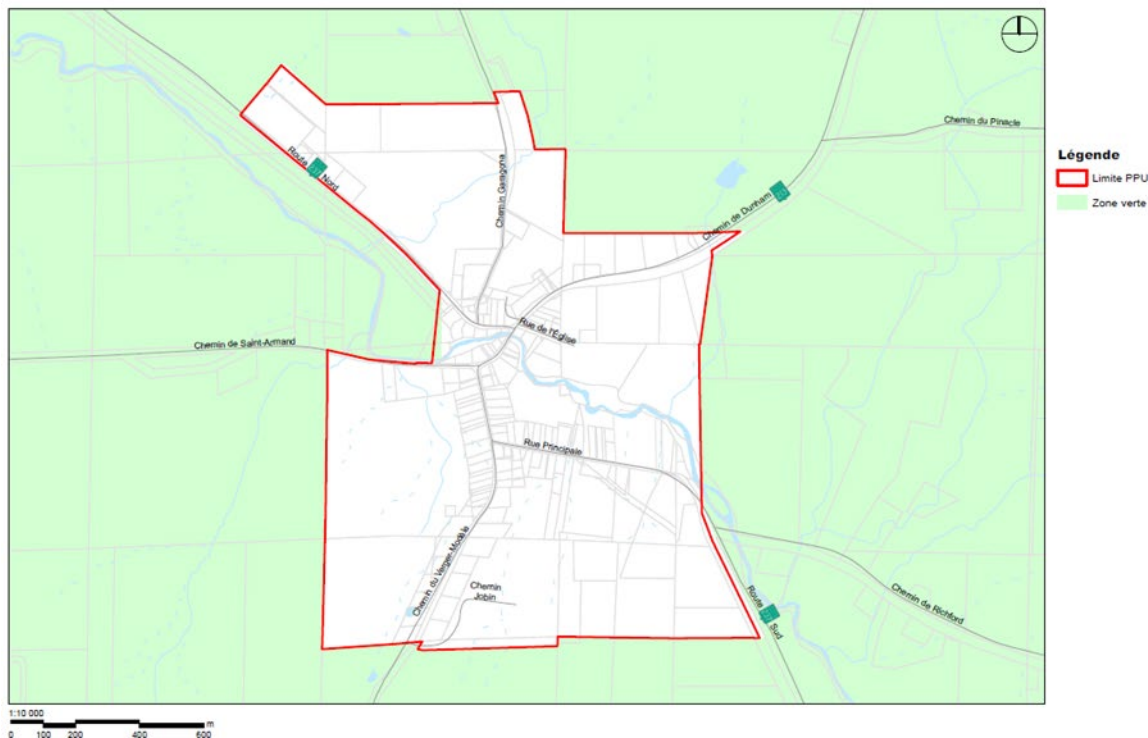
## ANNEXE 1 : PPU DU SECTEUR CENTRAL (NOYAU VILLAGEOIS)

### 12.1 PPU : LE CONTEXTE D'INTERVENTION

#### 12.1.1 Localisation

Le PPU de Frelighsburg vise le périmètre d'urbanisation (PU) du village (noyau villageois). Cela représente le « secteur central ». (LAU, Art. 85.1). Ce secteur constitue le périmètre d'urbanisation de Frelighsburg et est entièrement situé en zone non-agricole. Le noyau villageois de Frelighsburg est localisé à l'intersection de deux routes numérotées (237 et 213), à environ 20 minutes en voiture de Cowansville (pôle de service le plus proche et ville-centre de la MRC Brome-Missisquoi), 30 minutes de Sutton et 75 minutes de Montréal. La municipalité a aussi un accès privilégié vers les États-Unis (Vermont) avec une douane à seulement 5 minutes du noyau villageois (*Enosburg Falls, VT*) à partir de la Route 237 Sud.

#### Carte 9 - Localisation du secteur du PPU



#### 12.1.2 Qu'est-ce qu'un programme particulier d'urbanisme ?

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) fait partie du contenu facultatif du plan d'urbanisme (LAU, Art. 84, par. 6). Son rôle est de prévoir une planification détaillée pour un secteur à vocation particulière d'une communauté. De ce fait, le PPU identifie des stratégies d'aménagement et interventions pour atteindre une vision de développement particulière, et propose des moyens pour y parvenir.

Le contenu minimal du PPU est dicté par la Loi (LAU, Art. 85), et ressemble beaucoup au contenu d'un plan d'urbanisme (vision, grandes orientations d'aménagement, affectations du sol, etc.). Cependant, cet outil de planification flexible peut également comprendre d'autres éléments qu'un conseil municipal juge appropriés, dont des éléments de contenu en lien avec le développement durable (LAU, Art. 84, par. 8).



Le PPU, tout comme le plan d'urbanisme puisqu'il en fait partie intégrante, n'est pas opposable au citoyen. Cela signifie qu'une concordance réglementaire doit être faite dans les règlements d'urbanisme.

Le plan d'action du PPU n'est pas un programme politique. Il s'agit d'un « contrat social » entre le conseil municipal et ses citoyens pour le développement d'un secteur privilégié pour la municipalité.

### *12.1.3 Les fondements de ce PPU*

Le PPU du noyau villageois de Frelighsburg repose principalement sur une approche d'urbanisme opérationnel qui mise davantage sur la faisabilité de projets urbains. Les actions proposées sous-tendent à la réalisation de ces projets selon des échéanciers réalistes de même que la prise en compte des ressources de la Ville. C'est pour cette raison que ce PPU proposera dès lors des interventions d'aménagement qui seront conceptualisées et illustrées sommairement en annexe.

En plus des trois approches énoncées précédemment, ce PPU repose sur des principes fondateurs issus de la Charte des écoquartiers<sup>15</sup> de Vivre en ville, organisation d'intérêt public qui prône le développement de collectivités viables. Dans cette charte, on y présente des principes et balises qui guident les décideurs municipaux ainsi que les promoteurs lors de la conception de projets. Dans le cadre de ce PPU, la planification du noyau villageois est réalisée de sorte à le rendre le plus complet possible, c'est-à-dire qu'il répond aux besoins de la population qui l'habite, qu'il soit connecté avec son environnement et qu'il propose des solutions d'aménagement innovantes et pérennes. Voici certains des principes fondateurs énoncés dans la Charte des écoquartiers dont s'inspirent les interventions proposées dans ce PPU :

#### Échelle du « quartier »

- ❖ Compacité et densité ;
- ❖ Mixité des activités ;
- ❖ Proximité et diversité de l'offre commerciale et des services ;
- ❖ Perméabilité de la trame urbaine ;
- ❖ Variété, qualité et distribution stratégique des espaces publics ;
- ❖ Diversité des types d'habitations ;

#### Échelle de la « rue »

- ❖ Priorité aux déplacements actifs (marche et vélo) ;
- ❖ Réduction de la largeur des rues ;
- ❖ Apaisement de la circulation ;
- ❖ Qualité des aménagements publics ;
- ❖ Continuité du cadre bâti ;
- ❖ Réduction et optimisation des stationnements de surface.

#### Échelle du « bâtiment »

- ❖ Confort et qualité de vie des usagers ;
- ❖ Bâtiment performant : sobriété et efficacité ;
- ❖ Récupération et production d'énergie ;
- ❖ Diversité architecturale et qualité du cadre bâti.

---

<sup>15</sup> Vivre en ville, Objectifs écoquartiers, principes et balises pour guider les décideurs et les promoteurs, 2014 ([https://vivreenville.org/media/286119/venv\\_2014\\_objectifecoquartiers.pdf](https://vivreenville.org/media/286119/venv_2014_objectifecoquartiers.pdf))

### *12.1.4 Contexte réglementaire*

#### 12.1.4.1 Schéma d'aménagement et de développement numéro 05-0508 de la MRC Brome-Missisquoi

La MRC a adopté un schéma d'aménagement et de développement (SAD) en 2008. Et depuis 2017, celui-ci est de nouveau en révision pour une adoption prévue d'ici 2021.

Les principales normes concernant les contraintes naturelles et anthropiques se retrouvent dans le document complémentaire du règlement numéro 05-0508 :

- ❖ Constructions en fortes pentes (interdiction ou construction conditionnelle selon le degré de pente) ;
- ❖ Zones à risque de crues et les constructions/ouvrages qui y sont autorisées (Rivière aux Brochets) ;
- ❖ Bandes de protection riveraine (10 à 15 mètres à partir de la ligne des hautes-eaux de tous les cours d'eau).

De plus, il est indiqué au SAD qu'il est :

- ❖ Interdit d'ouvrir de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Pour la question des réseaux municipaux (égout / aqueduc), ceux-ci n'ont pas l'obligation d'être prolongés.

#### 12.1.4.2 Plan d'urbanisme de Frelighsburg

Ce PPU est intégré au projet de plan d'urbanisme remplaçant le règlement du plan d'urbanisme numéro 123-2010 adopté le 5 juillet 2010.

Ce plan d'urbanisme maintient quelques éléments, dont les principaux enjeux de développement et les affectations du sol.

Voici les affectations du sol dans le périmètre d'urbanisation et leurs activités qui y sont autorisées :

- ❖ Résidentielle (R) :
  - Habitation unifamiliale;
  - Habitation bifamiliale;
  - Habitation trifamiliale;
  - Commerces accessoires à un usage résidentiel.
  
- ❖ Mixte (résidentiel et commercial) (M) :
  - Habitation unifamiliale;
  - Habitation bifamiliale;
  - Habitation multifamiliale;
  - Commerces de service;

- Commerces et services reliés au tourisme;
- Bureaux de professionnels;
- Services communautaires;
- Équipements publics.
- ❖ Institutionnelle et publique (P) :
  - Bâtiments et équipements reliés à la vie publique et communautaire.
- ❖ Industrielle (I) :
  - Industries ;
  - Commerces de gros.
- ❖ Récréative de type 2 (REC-2) :
  - Terrains de camping et activités complémentaires;
  - Camps d'été;
  - Activités récréatives telles que les sentiers pédestres et de ski de fond.

À ces affectations du plan d'urbanisme s'ajoutent quelques dispositions supplémentaires de nature locale applicables dans le noyau villageois :

- ❖ Les sources d'approvisionnement en eau potable (rive sud de la rivière aux Brochets) :
  - 30 mètres de rayon à respecter;
  - Aucun remblai / déblais.
- ❖ La route d'intérêt esthétique – comprise entre le Chemin Saint-Armand et la Route 213 vers la Ville de Dunham, incluant une bande de 200 m de part et d'autre de la route :
  - Aucune éolienne domestique n'est autorisée dans cette bande de protection.
- ❖ Ensembles patrimoniaux (Moulin Freligh, deux églises) :
  - Aucune éolienne domestique dans ces ensembles patrimoniaux;
  - Aucun chenil à moins de 1000 mètres.

#### *12.1.5 Caractéristiques du secteur*

Le village, d'une superficie de 171,8 hectares, dénombre environ 126 habitations, principalement de type unifamilial. Près de 20 % de sa superficie est disponible pour le développement, représentant environ 36,8 hectares. De ce fait, le village jouit d'un potentiel intéressant afin d'augmenter la population afin de soutenir les commerces et services :

- ❖ École primaire francophone Saint-François-d'Assise (Commission scolaire Val-des-Cerfs ; capacité totale de 132 enfants / capacité résiduelle de 22 enfants);

- ❖ Quelques restaurants;
- ❖ Etc.

Ce village, considéré comme l'un des plus beaux au Québec, est particulièrement représentatif de la région des Cantons-de-l'Est. Sa morphologie (forme de son lotissement et son architecture) et sa topographie typiquement vallonnée offrent de magnifiques points de vue en plusieurs endroits, principalement en périphérie du noyau villageois vers son centre.

On ne peut pas passer sous silence la structure actuelle de l'économie résidentielle: une grande proportion de résidences secondaires sont transformées en résidence principale par des néo-ruraux qui viennent s'implanter à Frelighsburg.

Le noyau villageois de Frelighsburg, véritable « carte postale » de la région touristique des Cantons-de-l'Est, attire beaucoup de visiteurs, et ce, particulièrement pendant la saison estivale. En effet, ce cœur villageois fait partie de plusieurs circuits touristiques d'importance (le *Chemin des Cantons* – Tourisme Cantons-de-l'Est, la *Route des vins* – région de Brome-Missisquoi). Plusieurs petits commerces et services - le café culturel, gîte touristique et auberge - permettent de bien accueillir cette clientèle. Frelighsburg est également une destination très connue pour ses produits de la pomme (ex. Domaine Pinnacle - produits alcoolisés à base de pomme), ainsi que son marché fermier au cœur du village en été.

**Image 1 : Route 237, vue vers le Sud**  
**Source image : Philippe Brault**



**Image 2 : Chemin du Verger-modèle, vue vers le Village et ses clochers**  
**Source image : Philippe Brault**



### *12.1.6 Enjeux de développement*

La réflexion qui a entouré l'élaboration de ce PPU a permis de dégager trois enjeux de développement :

1. Développement des infrastructures (réseaux municipaux) afin de permettre un développement urbain économique et écologique ;

2. Diversification de l'offre résidentielle pour maintenir les ménages existants et en attirer de nouveaux ;
3. Maintien des atouts du noyau villageois de Frelighsburg qui en font un des plus beaux villages du Québec : paysage, authenticité et quiétude.

1 Le village possède encore des parcelles de terres en culture, qui sont laissées en friches depuis quelques années. Cependant, étant donné la pression de développement et la vision de la municipalité d'attirer de nouveaux résidents, la municipalité n'a d'autre choix que de développer à même ces terrains situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, qu'ils soient cultivés ou non, et ce tant qu'il y aura des espaces disponibles hors de la zone agricole.

#### 12.1.6.1 Développement des infrastructures (réseaux municipaux)

2 Cet enjeu est crucial afin de permettre un développement urbain économique et écologique. Afin de maintenir une population active et dynamique, l'économie résidentielle constitue sans équivoque la priorité dans le noyau villageois. Pour ce faire, il faut permettre un développement résidentiel de plus grande densité / compacité. Cela nécessite d'implanter les services municipaux là où il sera possible.

3 Aussi, le prolongement des infrastructures serait très important à considérer pour l'agrandissement de la zone industrielle sur la Route 237 Nord et y autoriser de nouvelles industries. Actuellement, la Municipalité compte uniquement 10 industries sur son territoire, dont une (1) dans le village. Des industries légères pourraient voir le jour au sein du village, sans nuire au cadre de vie et tout en étant sécuritaires. À Frelighsburg, cela pourrait être, par exemple :

- ❖ Industrie de transformation agroalimentaire (avec les produits de la région par exemple) ;
- ❖ Industrie de transformation du bois à petite échelle : Frelighsburg travaille actuellement à mettre de l'avant la transformation de ses ressources forestières directement chez elle (« Bois d'exception Frelighsburg »).

**Image 3: Secteur en bordure de la route 237 Nord (Ferme Dwyer) – Prolongement de la zone industrielle**  
**Source image : Philippe Brault**



#### 12.1.6.2 Diversification de l'offre résidentielle

La Municipalité devra diversifier son offre résidentielle si elle veut satisfaire un plus large spectre de la population. Pour ce faire, elle devra rendre accessible une variété de terrains pour du développement résidentiel et permettre la construction de maison autre qu'unifamiliale. L'attrait de la municipalité auprès des néo-ruraux a créé une

pression importante sur le marché immobilier au cours des dernières années (voir Chapitre 2 – 2.3.3 *Évaluation foncière*). Les « petits domaines résidentiels » en milieu rural ne sont pas l'unique gage d'avenir pour la municipalité. Cependant, l'offre résidentielle demeure limitée : il n'y a presque aucun logement locatif et il n'existe aucune offre résidentielle autre que de l'habitation unifamiliale. La Municipalité doit, dans le respect du style architectural et de l'authenticité du noyau villageois, élargir l'offre résidentielle pour de l'habitation bifamiliale, trifamiliale, et multifamiliale. De plus, une plus grande flexibilité au niveau des habitations accessoires serait à considérer (attaché, détaché, etc.)

Le noyau villageois possède un parc immobilier résidentiel vieillissant (moyenne d'âge : 60-69 ans). Les résidences ont généralement été bien entretenus. En effet, les maisons ont été rénovées avec des matériaux qui ne sont pas toujours d'origine, mais qui sont généralement de qualité équivalente. Le règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicable au secteur du village (Règlement 116-04-00) et le guide architectural semblent assurer des interventions de qualité au cœur du noyau villageois. Quelques projets résidentiels plus en flanc de colline se démarquent par une architecture plus moderne, etc.

**Image 4: Densification de l'habitation (unifamiliale à trifamiliale) - Magog (quartier central avec maisons centenaires)**  
Source image : Google Street View (octobre 2018)



**Image 5: Église catholique convertie en résidence unifamiliale (Rue de l'Église)**



**Image 6: Architecture résidentielle prédominante dans le village (Rue Garagona) - Résidence unifamiliale**



**Image 7: Architecture résidentielle moderne (Rue Principale)  
Source image : Philippe Brault  
modèle) Source image : Philippe Brault**



**Image 8: Architecture résidentielle moderne  
(Chemin du Verger**



### 12.1.6.3 Maintien de l'attractivité du noyau villageois de Frelighsburg

Frelighsburg doit miser sur ses atouts afin d'attirer une nouvelle population en son centre. La MRC Brome-Missisquoi travaille de concert avec les différentes municipalités qu'elle regroupe pour attirer des gens sur le territoire de la grande région de Brome-Missisquoi. Une grande campagne de communications<sup>16</sup> est en cours, s'inscrivant elle-même dans une stratégie d'attraction régionale. On y vend un cadre de vie naturel avec les services comparables aux grands centres.

À l'échelle du noyau villageois Frelighsburg, voici comment se déclinent les principaux facteurs d'attractivité :

- **Authenticité**

Le noyau villageois de Frelighsburg doit se transformer, sans jamais y perdre son authenticité, sa nature propre. Les gens vont s'installer dans cette petite localité justement parce que c'est à échelle humaine.

- **Paysage**

Le noyau villageois est parsemé d'immenses pins, autant sur le domaine privé sur le domaine public. On retrouve beaucoup de cette variété d'arbres dans les Cantons-de-l'Est. Étant situé dans un creux de vallée de part et autre de la rivière aux Brochets, le village est une carte postale en soi. Partout où se pose le regard, un paysage intéressant capte notre attention. Il faut préserver ces paysages autant que possible. Étant visibles d'une bonne distance, les constructions qui seront faites en hauteur devront s'intégrer au maximum dans leur environnement.

**Figure 4: Cœur du village à partir de l'Hôtel de Ville**

Source image : Philippe Brault



<sup>16</sup> Brome-Missisquoi, [www.faislemove.ca](http://www.faislemove.ca)



- **Quiétude**

L'attrait du village est le fait qu'il soit possible de s'y promener autrement qu'en voiture pour les activités quotidiennes : école, parc municipal, etc. Le noyau villageois possède une dimension enviable pour les déplacements actifs avec un rayon d'environ 1 km de son centre (intersection Principale/De l'Église). Les points de services importants sont accessibles à environ 20 minutes de marche. De plus, des trottoirs y sont aménagés en très grande majorité sur les principales voies de circulation. Aussi, le niveau de convivialité pour la pratique du vélo est intéressant (de « conviviale »<sup>17</sup> à « moyennement conviviale » pour ses principaux accès. En période estivale, de nombreux cyclistes circulent sur les routes de la municipalité, s'arrêtant au village le temps d'une bouchée ou d'une emplette.

PROJET

---

<sup>17</sup> Transports Québec, <http://www.quebec511.info/fr/Carte/Default.aspx>: Route conviviale (généralement conforme aux normes de voies cyclables) - Route moyennement conviviale (présentant des contraintes à la sécurité et au confort des cyclistes)

## 12.2 LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT

### 12.2.1 La vision

D'ici 2025, le noyau villageois de Frelighsburg sera à la fois un milieu de vie complet pour les résidents permanents, et un endroit bucolique et animé pour les touristes de passage et villégiateurs. Offrant une gamme variée d'habitations, de commerces et de services, le village saura répondre à toutes les clientèles qui viendront s'y établir ou s'y récréer. Les nombreux parcs et sentiers offriront un cadre naturel pour les excursionnistes et des sentiers utilitaires pour les déplacements actifs des habitants. Le tout en préservant les éléments qui font de Frelighsburg ce qu'elle est : son authenticité, sa quiétude et la beauté de ses paysages.

### 12.2.2 Les grandes orientations

Tout comme le plan d'urbanisme, le PPU doit se doter de grandes orientations d'aménagement quant au secteur visé. Dans ce cas-ci, puisque le secteur du PPU est le noyau villageois, la grande orientation qui concerne le secteur du village a été reprise et adaptée du plan d'urbanisme.

#### 12.2.2.1 Dynamiser les activités du village et attirer des projets respectueux de l'environnement misant sur le développement durable (cf. : Ch. 5, Art. 5.2.3)

Afin de développer le noyau villageois de Frelighsburg de façon optimale, il sera important de ne pas perdre de vue l'objectif principal, soit de maintenir un niveau de qualité élevé dans les projets de développement de tout acabit, et ce, à tous les niveaux : économique, social et environnemental.

Objectifs :

- ❖ Consolider et développer les activités économiques du village ;
- ❖ Favoriser le développement durable du périmètre urbain ;
- ❖ Développer l'attrait du village;
- ❖ Offrir un milieu de vie adapté aux besoins à une plus grande strate de population;
- ❖ Favoriser la création de nouveaux emplois et, par le fait même, la transformation des ressources de la région, et de la municipalité de Frelighsburg<sup>18</sup>;
- ❖ Offrir un environnement physique favorable à la mobilité durable (déplacements actifs tel que la marche et le vélo).

### 12.2.3 Les affectations du sol et leur densité d'occupation au sol

Les affectations du sol retenues pour le noyau village sont les mêmes qu'à la carte 8 du plan d'urbanisme.

**Résidentielle (R) :**

L'affectation résidentielle correspond aux secteurs à prédominance résidentielle situés à l'intérieur du noyau villageois et aux espaces vacants consacrés à cette fin. On y retrouve principalement des habitations de type unifamilial.

<sup>18</sup> Bois d'exception Frelighsburg, <https://www.boisdexception.com/accueil>

L'une des activités dominantes souhaitées est résidentielle de type unifamilial. De façon secondaire l'habitation de type bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale, ainsi que les commerces exercés à titre d'usage accessoire.

La densité d'occupation autorisée est moyenne.

#### **Mixte (résidentiel et commercial) (M) :**

L'affectation mixte se situe au cœur du village, soit le long de la rue Principale. On y retrouve une mixité d'usages résidentiels et commerciaux. La majorité des bâtiments sont desservis par le réseau d'aqueduc municipal.

Les principaux usages autorisés dans l'affectation mixte sont les résidences de type unifamilial, bifamilial et multifamilial, les commerces de service, les commerces et services reliés au tourisme, les bureaux de professionnels, les services communautaires et les équipements publics.

La densité d'occupation du sol autorisée est moyenne.

#### **Institutionnelle et publique (P) :**

L'affectation publique et institutionnelle se retrouve dans cinq secteurs à l'intérieur du noyau villageois. Elle regroupe plusieurs bâtiments et équipements reliés à la vie publique et communautaire soit, l'église, les cimetières, l'Hôtel de Ville, l'accueil touristique, la caserne incendie, l'école primaire et le centre des loisirs Paul Goodhue, et le camp Garagona.

La densité d'occupation du sol autorisée est moyenne.

#### **Industrielle (I) :**

L'affectation industrielle est située sur la Route 237 Nord, aux limites ouest du village, et correspond principalement au site occupé par une industrie de transformation de la pomme. Les principaux usages autorisés sont les industries et les commerces de gros.

La densité d'occupation du sol autorisée est moyenne.

### *12.2.4 Les interventions d'aménagement proposées*

Tel que mentionné précédemment, le PPU présentera les balises de trois sites prioritaires d'aménagement. Ces concepts de développement permettront à la municipalité de planifier le développement urbain dans le noyau villageois des 25 prochaines années. Les interventions d'aménagement sont principalement à vocation résidentielle ( $\pm$  150 nouveaux logements y sont estimés). Aussi, deux nouvelles industries pourraient également voir le jour grâce à cette nouvelle planification.

#### **SITE A : Lotissement Dwyer**

**Description et vocation :**

La délimitation du site A est présentée à la carte no 2 en annexe du PPU, accompagné d'un plan conceptuel de lotissement (carte no 3). Ce site de près de 25 hectares ( $\pm 14\%$  du périmètre d'urbanisation) offre de bons potentiels de développement. D'ailleurs, une proposition de phasage sera faite dans le concept d'aménagement.

Il est à noter qu'un plan d'aménagement détaillé de même qu'un plan de lotissement du site devront être réalisés afin de déterminer plus en détail les lieux de passage des nouvelles infrastructures, la localisation des espaces verts, et le cas échéant, les acquisitions de terrains ou d'immeubles.

Ce site serait divisé en trois parties, toutes destinées à des vocations différentes :

1. Résidentielle de moyenne densité (avec services, et ouverture de nouvelles rues) près du cœur villageois (partie inférieure du site de part et autre de la rue Garagona);
2. Résidentielle de basse densité (non desservi) dans le haut du chemin Garagona et dans l'ancienne prairie;
3. Industrielle (léger) en bordure de la Route 237 Nord.

**Lots concernés :** 5 896 458; 5 897 749; 5 896 462; 5 896 447; 5 897 952; 5 897 462; 5 896 448

**Zonage actuel :** Ra-15

**Propriétaires :** Privé

**Superficie :**  $\pm 250\,000\text{ m}^2$  (25 hectares)

**Nombre projeté de lots :**

- Résidentiels :  $\pm 58$ , dont un lot en projet intégré.
- Industriels : 2

## **SITE B : Écoquartier résidentiel**

**Description et vocation :**

Ce site d'environ 7 hectares ( $\pm 4\%$  du périmètre d'urbanisation), offre une perspective intéressante pour un développement de type écoquartier. Ce secteur pourrait autant être développé en lotissement conventionnel qu'en projet intégré.

La délimitation du site B est présentée à la carte no 2 en annexe du PPU, accompagnée d'un plan conceptuel de lotissement (carte no 4). Ce type de développement sera inspiré des meilleures pratiques urbanistiques : lotissement de conservation, présences de différentes aires communes fonctionnelles (stationnement, gestion des matières résiduelles, etc.) et récréatives (sentiers, jardins, etc.).

Il est à noter qu'un plan d'aménagement détaillé de même qu'un plan de lotissement du site devront être réalisés afin de déterminer plus en détail les lieux de passage des nouvelles infrastructures, la localisation des espaces verts, et le cas échéant, les acquisitions de terrains ou d'immeubles.

**Lots concernés :** 5 896 546 ; 5 896 534 ; 5 896 544 ; 5 896 534 ; 5 896 542 ; 5 897 617 ; 6 068 035 ; 6 268 036

**Zonage actuel :** P-27

**Propriétaires :** Privé

**Superficie :** ± 70 000 m<sup>2</sup> (7 hectares)

**Nombre projeté de lots résidentiels:** ± 25 lots (dont 2 lots pour accueillir du multifamilial de 6-8 logements)

### **SITE C : « *Frelighsburg En-Haut* » et sa continuité**

#### **Description et vocation :**

Ce site d'environ 16 hectares (± 9 % du périmètre d'urbanisation complet), offre une perspective intéressante pour un développement de maisons-nature et de chalets. Ce secteur sera desservi par un service (aqueduc). Ce site, par sa morphologie et sa topographie, revêt un caractère plus rural. Et puisque les réseaux municipaux ne sont pas bouclés jusqu'au chemin Jobin à l'ouest du site (ils arrêtent à environ 200 m de l'intersection de la rue Principale), il faudrait que la municipalité évalue le réel potentiel de ce site.

La délimitation du site C est présentée à la carte no 2 en annexe du PPU, accompagné d'un plan conceptuel de lotissement (carte no 5).

Il est à noter qu'un plan d'aménagement détaillé de même qu'un plan de lotissement du site devront être réalisés afin de déterminer plus en détail les lieux de passage des nouvelles infrastructures, la localisation des espaces verts, et le cas échéant, les acquisitions de terrains ou d'immeubles.

**Lots concernés :** 5 896 491 ; 6 262 844 ; 6 262 845 ; 6 262 847 ; 6 262 848 ; 5 896 493 ; 5 896 492 ; 5 897 754 ; 6 262 850 ; 6 262 851 ; 6 262 852 ; 6 262 853

**Zonage actuel :** Rb-19

**Propriétaires :** Privés

**Superficie :** ± 162 000 m<sup>2</sup> (16,2 hectares)

**Nombre projeté de lots résidentiels:** ± 51

#### *12.2.5 Les principaux paramètres réglementaires*

Le PPU devra assurer une adaptation du cadre réglementaire. La refonte réglementaire en cours est l'occasion pour en faire l'intégration directement.

Voici les éléments qui devront être abordés dans les règlements d'urbanisme :

- ❖ Les usages autorisés pour autoriser d'autres typologies résidentielles que l'unifamiliale dans certains secteurs du noyau villageois ;
- ❖ Les hauteurs de bâtiments (étages) et normes d'implantation pour assurer une bonne intégration au milieu environnant, construit et naturel ;

- ❖ Revoir les normes pour les logements supplémentaires / unités d'habitations accessoires (attachée et/ou détachée).

PROJET

**Carte 10 - Site d'interventions prioritaires du PPU**

PROJET

## Les usages, la typologie et l'implantation

### Site A : Lotissement Dwyer

#### (Cf. grille de zonage Ra-15, I-24 et Ra-30)

##### 1. Secteurs desservis résidentiels (nouvelle zone Ra-30) :

- ❖ Habitation unifamiliale
- ❖ Isolée, jumelée, contiguë
- ❖ Minimum 1,5 étage / Maximum 2 étages
- ❖ Espace bâti max. / terrain (%) = 40 % max (pour jumelée et contiguë)

##### 2. Secteurs non desservis résidentiels (zone Ra-15):

- ❖ Habitation unifamiliale isolée
- ❖ Minimum 2 étages / Maximum 2 étages
- ❖ Autorisation d'une unité habitation accessoire détachée pour les terrains d'une superficie supérieure à 3000 m<sup>2</sup>

##### 3. Secteur industriel (zone I-24):

- ❖ Industrie légère seulement (I1)
- ❖ Isolée
- ❖ Minimum 1,5 étage / Maximum 2 étages

### Site B : Écoquartier résidentiel

#### (Cf. grille de zonage zone Rc-33)

- ❖ Habitation unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale (6 à 8 logements)
- ❖ Isolée pour unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale (6 à 8 logements)
- ❖ Jumelée pour unifamiliale
- ❖ Minimum 1 étage / Maximum 2 étages
- ❖ Aucun garage pour les habitations multifamiliales
- ❖ Espace bâti max. / terrain (%) = 40 % max (pour jumelée)

### Site C : « Frelighsburg En-Haut » et sa continuité

#### (Cf. grille de zonage Ra-19)

- ❖ Habitation unifamiliale
- ❖ Isolée
- ❖ Minimum 2 étages / Maximum 2 étages
- ❖ Autorisation d'une unité habitation accessoire détachée pour les terrains d'une superficie supérieure à 3000 m<sup>2</sup>

#### *12.2.6 Les programmes d'intervention*



### 12.2.6.1 Acquisitions de terrains

- ❖ Pour le maintien d'un accès piéton entre les terrains municipaux de l'Hôtel-de-Ville et l'Église Anglicane située au 5, Chemin Garagona) :
- ❖ Lot numéro 5 896 445 (propriétaire privé derrière Hôtel-de-Ville).

#### **Site B (Écoquartier résidentiel) :**

- ❖ Pour le prolongement de la rue de l'Église (si la municipalité agit comme promoteur du site B):
  - Une bande de 15 mètres au sud du lot 5 896 534 (propriétaire privé).

PROJET

### 12.3 LA MISE EN OEUVRE

La réalisation de ce PPU se fera au fil des ans au moyen de différentes actions qui forment le plan d'action ci-dessous. Il s'agit, en quelque sorte, d'un résumé très concret et opérationnel du PPU.

Ces actions seront réparties parmi les trois sites d'intervention prioritaire :

- A. Lotissement Dwyer;
- B. Écoquartier résidentiel;
- C. « En-Haut Frelighsburg » et sa continuité.

Les actions seront priorisées de deux façons :

- Le terme (l'ordre des actions à poser pour ce site) :
  1. Court terme : 0-5 ans;
  2. Moyen terme : 6-10 ans ;
  3. Long terme : 11 ans et plus.
- La priorité (la priorisation des actions pour tout le PPU) :
  1. Prioritaire;
  2. Moyennement prioritaire;
  3. Peu prioritaire.

Il est certain que ce plan d'action est tributaire de la situation financière de la Municipalité et des opportunités d'affaires qui pourront être saisies au fil du temps.

### 12.3.1 Plan d'action

Interventions / secteur	Échéance (terme)	Intervenants	Priorité
<b>Site A : Lotissement Dwyer</b>			
1. Nouvelles rues (sans services)	Court terme	Municipalité Promoteur	1
2. Lotissement non-desservi	Moyen terme	Municipalité Promoteur Consultant	1
3. Acquisition d'immeuble (Lot numéro 5 896 445 derrière Hôtel-de-Ville)	Moyen terme	Municipalité Propriétaire	2
4. Nouvelles rues (avec services)	Long terme	Municipalité Promoteur	2
5. Lotissement desservi	Long terme	Municipalité Promoteur Consultant	2
<b>Site B : Écoquartier résidentiel</b>			
1. Prolongement de la rue de l'Église (avec services)	Court terme	Municipalité Promoteur	1
2. Lotissement	Court terme	Municipalité Consultant (Promoteur)	1
<i>Si développement du site en projet intégré par la municipalité :</i>			
Élaboration du concept d'aménagement	Moyen terme	Municipalité Consultant	1
Vente des parcelles du projet à des entrepreneurs	Moyen terme	Municipalité (Promoteur)	1
<b>Site C : « En-Haut Frelighsburg » et sa continuité</b>			
1. Municipalisation de l'entrée privée qui part de la rue Principale	Long terme	Municipalité Propriétaire	3

Court terme : 0-5 an Moyen terme : 6-10 ans

Long terme : 11 ans et plus

Prioritaire : 1 Moyennement prioritaire : 2 Peu prioritaire : 3

PROJET

PROJET

Concept – Site d'intervention A - PPU

PROJET

Concept – Site d'intervention B - PPU

PROJET

Concept – Site d'intervention C - PPU

PROJET