



MUNICIPALITÉ DE FRELIGHSBURG

DOCUMENT INFORMATIF SUR LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU PLAN ET DES RÈGLEMENTS D'URBANISME - MARS 2021

Chaque municipalité de la MRC Brome-Missisquoi a l'obligation de s'assurer que sa réglementation d'urbanisme (plan d'urbanisme, règlements de zonage, de lotissement, PIIA, etc.) est conforme au schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC. L'actuelle révision du plan et des règlements d'urbanisme et les principaux changements qui en résultent sont donc majoritairement issus de cette obligation.

Le conseil municipal de Frelighsburg profite par ailleurs de cette démarche de révision réglementaire pour adapter son plan et ses règlements d'urbanisme aux grands principes évoqués au Plan stratégique de développement durable dont s'est doté Frelighsburg. Rappelons que ce plan émane d'une consultation citoyenne qui s'est tenue en 2016 et à laquelle une très forte proportion de la population a participé.

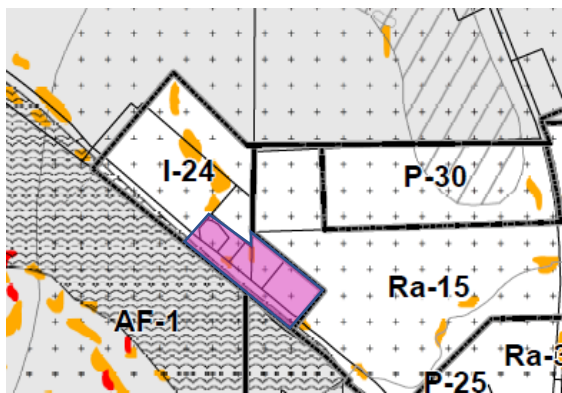
Le tableau suivant présente les principaux changements apportés aux secteurs du mont Pinacle et du noyau villageois, soit les deux seuls secteurs où la Loi sur la protection des terres agricoles ne s'applique pas.

Dans la zone agricole, qui équivaut à 90 % de notre territoire, les activités et constructions possibles sont en effet grandement limitées par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

PROJET DE RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME 130-2019

NOYAU VILLAGEOIS

Actuellement	Projet de règlement	Motifs et commentaires
Programme particulier d'urbanisme (PPU) Aucun	Composante du plan d'urbanisme qui propose une planification particulière pour le noyau villageois afin de : <ul style="list-style-type: none"> 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 des jeunes familles. 	Découle de la planification stratégique Attraction des jeunes familles en vue de soutenir l'école et l'économie du village Densification du périmètre urbain, tel que recommandé par la MRC Maintien de l'attractivité du noyau villageois de Frelighsburg
Affectation industrielle (et zone industrielle) Limitée aux environs de la Maison de la pomme	Prolongement de la zone en bordure de la Route 237 Nord (agrandissement illustré en magenta) Permettre l'installation d'une industrie légère (transformation agroalimentaire, transformation du bois à petite échelle, etc.)	Planification stratégique, axe économique Favorise l'économie locale



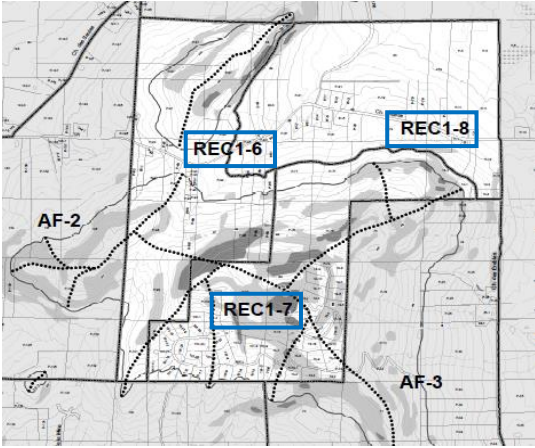
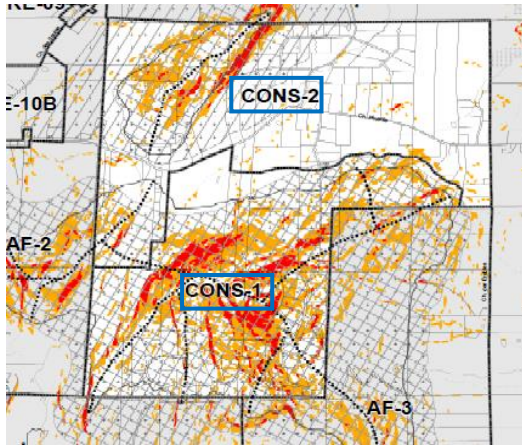
PROJET DE RÈGLEMENT SUR

LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) 135-2021

Actuellement	Projet de règlement	Motifs et commentaires
PIIA village et PIIA mont Pinacle	Ajout d'objectifs et de critères afin d'assurer une qualité et une intégration exemplaires des constructions et des aménagements dans les zones CONS-1, CONS-2 et pour les projets intégrés prévus au noyau villageois Ajout d'objectifs et de critères afin d'encadrer l'affichage et les nouvelles constructions dans le noyau villageois	Concordance au schéma d'aménagement et de développement de la MRC Conforme au plan d'urbanisme Préservation de milieux naturels et de paysages identitaires d'intérêt Respect du cachet du noyau villageois



**PROJET DE RÈGLEMENT DE ZONAGE 131-2001
MONT PINACLE**

Actuellement	Projet de règlement	Motifs et commentaires
<p>Nombre de zones Le secteur du mont Pinnacle est actuellement composé de trois zones « Récréation »</p> 	<p>Regroupement des trois zones « Récréation » sous deux nouvelles zones « Conservation » (CONS-1 et CONS-2).</p> 	<p>Ce nouveau découpage permet entre autres de :</p> <ul style="list-style-type: none"> soumettre les modifications réglementaires touchant ce territoire à un plus grand nombre de personnes habiles à voter; rejoindre la volonté de protection des paysages, comme indiqué au schéma d'aménagement et de développement de la MRC.
<p>Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) Permet certains développements à proximité du mont Pinnacle</p>	<p>Remplacé par la notion de projet intégré qui est introduite au règlement de zonage. Le projet intégré permet la réalisation de petits projets d'ensemble résidentiels uniquement dans la zone CONS-2.</p> <p>Des dispositions particulières viennent encadrer l'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains, par ex. :</p> <ul style="list-style-type: none"> une seule voie d'accès privée d'une longueur maximale de 300 m et d'une largeur maximale de 9 m; superficie minimale de 60 % doit être conservée à l'état naturel; soumis au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). 	<p>Concordance avec le schéma d'aménagement et de développement de la MRC.</p> <p>Encadre et minimise le développement résidentiel dans la zone CONS-2, tout en soutenant l'assiette fiscale de la Municipalité.</p>
<p>Construction résidentielle Autorisée en bordure d'une rue existante seulement.</p>	<p>Impossible d'aménager de nouvelles rues publiques Aucune construction dans les secteurs de pente de plus de 30 %</p>	<p>Concordance avec le schéma d'aménagement et de développement de la MRC</p>

MONT PINACLE ET NOYAU VILLAGEOIS

Actuellement	Projet de règlement	Motifs et commentaires
<p>Logement intergénération Doit être occupé par une personne ayant un lien de parenté avec le propriétaire de la résidence</p>	<p>Renommé « logement supplémentaire »</p> <p>Retrait des dispositions liées au lien parental</p> <p>Retrait de l'obligation de réaménager les lieux après 2 ans d'inoccupation</p>	<p>Découle de la planification stratégique</p> <p>Permet une souplesse dans l'occupation de certains logements et offre une solution pour ceux qui souhaitent habiter un logement plus petit sans devoir quitter Frelighsburg (personnes âgées, personnes seules, etc.)</p> <p>Permet d'accueillir plus de gens dans le noyau villageois</p>
<p>Unité d'habitation accessoire résidentielle Non autorisée</p>	<p>L'unité d'habitation accessoire est un logement additionnel situé dans un bâtiment détaché du bâtiment principal résidentiel</p> <p>Autorisée en cour arrière dans les zones Ra-15 (nord du périmètre urbain) et Rb-19 (sud-est du périmètre urbain)</p> <p>Autorisée hors du noyau villageois dans les zones AF-1, AF-2, AF-3, AF-30, AF-31, RF-5 et CONS-2 (zones où l'habitation unifamiliale isolée est autorisée), sans excéder 50 % de la superficie du bâtiment principal</p>	<p>Favorise une densification douce et harmonieuse</p> <p>Concordance au schéma d'aménagement et de développement de la MRC</p>
<p>Fermette et garde de petits animaux Aucune disposition</p>	<p>Autorisée avec encadrement dans la zone blanche à l'extérieur de la zone agricole et du périmètre urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Max. : 40 animaux <ul style="list-style-type: none"> 20 anatidés (canards) et/ou gallinacés (poules, cailles, etc.) 20 léporidés (lapins, etc.) Si terrain > 5000 mètres carrés : <ul style="list-style-type: none"> possibilité de 5 animaux de grande taille (ex. cheval, porc, chèvre, etc.) <p>Ajout de règles afin d'encadrer la garde de poules dans le périmètre urbain (ex. coq interdit)</p>	<p>Découle de la planification stratégique</p> <p>Terrains de plus grande superficie souvent non exploités à des fins d'agriculture</p>
<p>Atelier d'artisan Autorisé uniquement à l'intérieur d'un bâtiment accessoire, jusqu'à 100 % de sa superficie</p>	<p>Autorisé à l'intérieur d'un bâtiment accessoire (100 % de la superficie du bâtiment)</p> <p>Autorisé dans le bâtiment principal jusqu'à un maximum de 25 % de la superficie habitable</p>	<p>Découle de la planification stratégique</p> <p>Promeut l'artisanat local et les activités artisanales ne nécessitant pas beaucoup d'espace ou sans bâtiment accessoire</p>