



RÉFLÉCHIR
L'ESPACE



Municipalité de Frelighsburg

**RAPPORT DE CONSULTATION
PUBLIQUE**

RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET DES
RÈGLEMENTS

27 AVRIL 2021
PROJET 10462002

PARCE QUE TOUS LES
PROJETS D'AMÉNAGEMENT
ONT UN IMPACT DIRECT
DANS LA VIE DES GENS,
**NOUS PRENONS À CŒUR
DE RÉFLÉCHIR LES ESPACES
DE VIE DE MANIÈRE
INTÉGRÉE ET DURABLE**



TABLE DES MATIÈRES

1	MISE EN CONTEXTE	1
2	FAITS SAILLANTS	2
3	RÉSUMÉ DES MÉMOIRES REÇUS	4

1 MISE EN CONTEXTE

La Municipalité de Frelighsburg a entrepris en 2019 la révision de son plan et de ses règlements d'urbanisme. Si ce long processus a été l'occasion d'assurer la concordance avec le schéma d'aménagement de la MRC de Brome-Missisquoi, ce fut aussi l'occasion d'y intégrer des éléments provenant du plan stratégique de développement durable de 2016, de corriger certains irritants réglementaires et d'adapter les outils d'urbanisme afin d'attirer de nouveaux résidents tout en permettant la rétention d'une population plus âgée, par des types d'habitation peu ou pas répandues sur le territoire, le tout dans le but d'assurer la pérennité des infrastructures et équipements municipaux, dans le respect des caractéristiques naturelles et paysagères locales.

Comme prescrit par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les projets de plan et de règlements d'urbanisme ont été soumis à la population de Frelighsburg. En raison de la situation causée par la pandémie et de l'importance pour le conseil municipal d'offrir à la population la possibilité de bien prendre connaissance des documents, ceux-ci ont été déposés sur le site web de la Municipalité dès le 2 février 2021.

- La période de consultation a ainsi été établie pour s'étendre du 21 février au 6 avril 2021;
- Une assemblée publique virtuelle a eu lieu le 23 mars 2021 à 19h. Cette présentation a d'ailleurs été rendue disponible sur le site web de la Municipalité;
- L'avis public pour inviter la population a été :
 - Affiché le 2 février 2021 sur le site web, devant l'hôtel de ville et au dépanneur de La Place;
 - Publié les 3, 10 & 17 février 2021 dans le journal Le Guide;
 - Publié les 6, 13 & 20 février 2021 dans le journal La voix de l'Est.
- Des capsules vidéo ont été publiées sur le site web;
- Un tableau comparatif des grands changements aux règlements a été produit et publié sur le site web;
- Des citoyens et groupes de citoyens ont pu rencontrer des élus afin de poser des questions sur les projets de règlements.

Un grand nombre de citoyens a su profiter de l'occasion afin de se prononcer sur les documents soumis par le dépôt de mémoires ou l'envoi de courriels. D'autres ont profité de la soirée du 23 mars pour directement commenter, poser des questions ou suggérer des modifications.

L'ensemble des interventions a été considéré afin de produire le présent rapport qui servira de guide au conseil municipal de Frelighsburg afin de se concerter en vue des modifications à apporter aux projets de règlements soumis en vue d'en adopter les seconds projets de règlement plus tard ce printemps.

2 FAITS SAILLANTS

De façon générale, tant par écrit (mémoires, courriels) que verbalement, les commentaires et demandes de modifications concernent les mêmes sujets tels que repris ci-après. Une transcription des commentaires et questions du 23 mars se trouvent en annexe.

1. Développement immobilier (Dwyer, Écoquartier et autres) - 51% des interventions

Inquiétude au niveau des différents projets immobiliers. Le lotissement Dwyer et l'Écoquartier sont régulièrement cités. Les gens comprennent la nécessité de développer le territoire afin d'augmenter les revenus municipaux. Plusieurs questions sont néanmoins posées au niveau des infrastructures, du nombre potentiel de bâtiments qui pourraient être construits, la typologie des bâtiments à construire, le caractère patrimonial de la municipalité, les caractéristiques paysagères, etc.

2. Le Mont Pinacle - 26,8% des interventions

Le développement et la préservation du Mont Pinacle préoccupent grandement les citoyens. Plusieurs s'inquiètent sur les développements futurs possibles de ce secteur, ainsi qu'en ce qui concerne le potentiel de développement et de rentabilité du développement de la propriété de certains citoyens qui possèdent des terrains (notamment ceux dont la propriété se trouve à une altitude plus élevée). La préservation du milieu naturel revient à maintes reprises. Finalement, plusieurs citoyens se questionnent sur les dispositions réglementaires proposées pour les zones CONS-1 et CONS-2.

3. Environnement (biodiversité, milieu humide) - 21,9% des interventions

La préservation de l'environnement, la biodiversité et la protection des milieux humides sont très importantes pour une majorité de la population. Il y a des inquiétudes quant à la préservation de ces milieux sensibles en l'absence d'une réglementation appropriée, et surtout d'une réelle caractérisation.

4. Construction et travaux en altitude – 19,5% des interventions (rejoins le point 2)

Il y a de nombreuses inquiétudes au niveau des constructions et travaux autorisés jusqu'à l'altitude de 380 mètres du mont Pinacle. Plusieurs recommandent de diminuer la hauteur maximale autorisée sous laquelle des constructions et travaux seraient possibles.

5. Le noyau villageois – 12,2% des interventions

La perte ou la banalisation de l'image du noyau villageois est une préoccupation majeure pour plusieurs. Sans s'opposer au développement et à la consolidation du tissu urbain à l'intérieur périmètre urbain, les citoyens souhaitent que les projets immobiliers (agrandissement, transformations, nouvelle construction) permettent de rejoindre l'ambiance générale et l'architecture caractérisant le noyau villageois. Il est important

de s'assurer que le règlement sur les PIIA prenne sérieusement en considération le patrimoine bâti du noyau villageois.

3 RÉSUMÉ DES MÉMOIRES REÇUS

S'ajoutant aux nombreux courriels et interventions lors de l'assemblée du 23 mars, plus de 40 rapports et mémoires ont été transmis à la Municipalité afin d'être analysés. Une synthèse de ces documents est présentée ci-après.

Intervenants	Nature du document	Objets	Projets de règlement visés	Demandes, questions, commentaires ¹
1 Mme Christine Laurin M. Pierre Parent (Propriétaires du gîte Au Chant de l'Onde)	Mémoire	<ul style="list-style-type: none"> — Tourisme — Architecture — Densité — Nuisances 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme — Règlement de zonage — PIIA 	<ul style="list-style-type: none"> — Établir des règles strictes via le règlement sur les PIIA pour que toute nouvelle construction et plus globalement, pour que l'occupation du territoire soit réalisée dans un esprit de respect du patrimoine bâti et des paysages qui l'habitent. — Imposer un moratoire sur le projet d'urbanisation prévu pour l'Écoquartier, Frelighsburg-en Haut et Dwyer. Cette suspension permettrait de : <ul style="list-style-type: none"> — Procéder par étape, favorisant ainsi un délai de réflexion nécessaire à une réévaluation de nos besoins réels (taxes et nombre d'élèves à l'école) — Vérifier auprès de la population quel type de développement elle souhaite — Concentrer les travaux dans deux zones au lieu de trois afin de diminuer l'ampleur des nuisances <p>Réglementer de façon rigoureuse la location à court terme</p>
2 Mme Christine Maurin Mme Michèle Desmarais Mme Pauline Gélinas Mme Louise Van de Werne M. Pierre Parent M. Jean-Louis Veilleux M. Dan O'Meara M. Gérald Van de Werne	Mémoire	<ul style="list-style-type: none"> — Développement immobilier — Patrimoine — Architecture — Paysage — Environnement 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme — Règlement de zonage <ul style="list-style-type: none"> — Grille des usages — PIIA 	<ul style="list-style-type: none"> — Demande d'étude environnementale sur les enjeux et les impacts des futurs développements sur l'environnement (respect des milieux humides et autres sanctuaires écologiques). — Ajouter des balises plus sévères au règlement sur les PIIA afin que la mise en valeur des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Frelighsburg soit rappelée dans les projets de construction (résidentiel et commercial). — Éviter la construction de quadruplex sur la rue Principale afin de ne pas occuper la quasi-totalité du frontage des terrains situés à proximité de la route. — Le secteur de l'Écoquartier risque de se développer sous la forme de multiplex de 4, 6 ou 8 logements afin que le promoteur puisse rentabiliser son investissement. Ceci ne correspond pas à l'image et à l'harmonie de la ville de Frelighsburg. — Adopter un projet plus progressiste et harmonieux qui tient compte du caractère écologique du village, de l'esthétique architecturale et des réels besoins de l'école. <p>Établir un moratoire sur les projets de Frelighsburg-en Haut et Dwyer jusqu'à la réalisation complète des deux projets en cours.</p>
3 Mme Lise Gagné Mme Hélène Dallaire M Myke Hodgins	Mémoire	<ul style="list-style-type: none"> — Modification réglementaire — Environnement — Développement immobilier 	<ul style="list-style-type: none"> — PIIA — Règlement de zonage — Règlement sur les permis et certificat 	<ul style="list-style-type: none"> — Les nouveaux projets de développements proposés doivent être planifiés de manière à créer un sentiment d'appartenance et un développement organique, aéré et sans densification apparente. — Importance de préserver et bien aménager les voies piétonnes et cyclistes qui traversent le village. — Préserver les normes de l'actuel règlement sur les PIIA en ce qui concerne les zones vertes entourant les habitations. — Conserver la beauté architecturale du village. — Préserver la biodiversité très fragile des zones CONS-1 et CONS-2. — Assujettir les zones FRE aux règlements sur les PIIA pour assurer une intégration harmonieuse. — Dans le cadre de projets intégrés et des nouveaux projets de développements, une disposition réglementaire devrait être ajoutée pour qu'une consultation publique soit faite afin d'assurer l'acceptabilité sociale du projet. — Instaurer un PPU dans la zone CONS-2. — Modifier les hauteurs autorisées à la grille des usages <ul style="list-style-type: none"> — 1 étage : 4m MAX — 2 étages : 8m MAX — Modifier l'article 78 du projet de Règlement de zonage afin d'autoriser les revêtements extérieurs suivant : <ul style="list-style-type: none"> — Parement de bois — Parement de fibre de bois (sans reflet) — Crépis (uniquement sur les fondations extérieures apparentes)

¹ LA FORMULATION DE CERTAINS COMMENTAIRES ET QUESTIONNEMENTS A ÉTÉ SYNTHÉTISÉE OU CLARIFIÉE PAR BC2 POUR EN FACILITER LA COMPRÉHENSION.

Intervenants	Nature du document	Objets	Projets de règlement visés	Demandes, questions, commentaires ¹
				<ul style="list-style-type: none"> — Modifier l'article 22 du projet de Règlement sur l'émission de permis et certificats afin de permettre au CCU de revoir et analyser à nouveau tout plan projet de lotissement qui s'est vu formuler des modifications par le Conseil municipal. — Modifier l'article 77 du Règlement de zonage pour autoriser la construction de toit plat dans les zones assujetties aux PIIA sauf le secteur village et l'entrée du village. <p>Vérifier la concordance des termes entre les différents documents et de définir le terme « PPU » dans la terminologie (Annexe A).</p>
4 Fiducie foncière du Mont-Pinacle	Mémoire	<ul style="list-style-type: none"> — Mont Pinnacle — Noyau villageois — Environnement 	<ul style="list-style-type: none"> — Règlement de zonage — PIIA — PAE 	<ul style="list-style-type: none"> — Concevoir un lotissement axé sur la conservation de la biodiversité et de l'écosystème (<i>growing greener cities</i>). — Avoir une bonne connaissance des ressources du milieu en utilisant des outils numériques et en optant pour une cartographie "multicouche" afin d'acquérir des connaissances précises et actuelles sur le milieu. — Mieux planifier le nombre de projets intégrés dans la zone CONS-2 et réduire au maximum le morcellement. La réglementation ne devrait pas permettre que les voies d'accès de 300 mètres soient linéaires, ceci afin de moins pénétrer et avoir un impact négatif à l'intérieur du territoire. — Ajouter une carte des lotissements possibles (plan projet de lotissement / projet intégré) avec les bâtiments et zones sauvages, en tenant compte des caractéristiques du milieu. — Diminuer la taille maximale des terrains de 10 000 à 3 000 mètres carrés pour la zone CONS-2 afin de respecter le concept des développements en grappe axés sur la conservation. — Mettre une hauteur maximale pour toute nouvelle construction ou tout aménagement de chemins à 350 mètres afin de tenir compte d'une zone tampon entre une zone de développement et un écosystème fragile. — Garder le règlement sur les PAE sur la zone blanche pour un (1) an minimum afin de procéder à la caractérisation du milieu. — Ajouter des dispositions réglementaires pour inclure un pourcentage minimum de logements abordables dans les projets intégrés ou d'une autre offre résidentielle. <p>Créer un comité consultatif en conservation de l'environnement avec un statut permanent et confirmé par résolution du conseil de ville.</p>
5	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Altitude — Revêtement extérieur — Lotissement 	<ul style="list-style-type: none"> — Règlement de zonage 	<p>Projet de règlement 131-2021</p> <ul style="list-style-type: none"> — Mettre une limite de hauteur de 340 à 350 mètres pour les travaux et construction à proximité du mont Pinnacle. — Autoriser le revêtement de pruche (article 65) — Art.262 : la construction à 20 mètres d'une crête n'est pas suffisante. <p>Projet de règlement 132-2021</p> <p>Pourquoi la superficie minimum des terrains dans la zone CONS-1 est de 3 000 mètres carrés tandis que celle dans la zone CONS-2 est de 10 000 mètres carrés? Cet article va permettre de morceler le côté nord du Mont-Pinacle et favoriser l'implantation de développements immobiliers allant à l'encontre du projet de conservations des paysages.</p>
6	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Garage-loft — Logement intergénérationnel — Droit acquis 	<ul style="list-style-type: none"> — Règlement de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> — Permettre l'ajout d'un deuxième bâtiment de type garage loft ou maison pour invités pourvu qu'il se situe sur le même terrain. — Autoriser par règlement municipal, la pleine utilisation d'un 2e bâtiment sur le terrain d'un bâtiment. — Autoriser l'aménagement de garages lofts pour des fins personnelles. <p>Autoriser la location des logements garage-loft à moyen et long terme avec un bail.</p>
7	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Droit acquis — Garage-loft — Logement intergénérationnel 	<ul style="list-style-type: none"> — Règlement de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> — Demande à ce que tous les logements situés en haut d'un garage aient un droit acquis sur les espaces de vie comprenant la cuisine, la chambre, la salle de bain et le salon, qui doivent bien sûr être conformes aux installations d'eau et septiques. — L'utilisation de logements dans un garage doit être seulement offerte pour un membre de la famille, les amis, les ouvriers agricoles ou les gardiens. <p>L'installation d'un nouveau numéro peut se faire pour ce type de logement.</p>
8	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Paysage — Abattage d'arbres 	<ul style="list-style-type: none"> — Règlement de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> — Article 60 : Remplacer le terme "gazon" par "surface composée d'espèces végétales indigènes" compte tenu des enjeux importants en matière de pollution et de la préservation des écosystèmes. Cette forme d'aménagement paysager ne devrait pas être favorisée par des règlements municipaux — Retirer le terme "mauvaise herbe" de l'article 60, car il a des côtés bénéfiques et essentiels à la survie des pollinisateurs. — Prévoir une évaluation plus serrée pour l'abattage d'arbres en zone agricole. <p>Soumettre toute demande d'abattage d'arbre au CCU ou au Conseil municipal.</p>

Intervenants	Nature du document	Objets	Projets de règlement visés	Demandes, questions, commentaires ¹
9	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Développement immobilier — Altitude — Mont Pinacle 	<ul style="list-style-type: none"> — Règlement de zonage — PIIA 	<ul style="list-style-type: none"> — Est-ce que la construction de nouveaux projets sera autorisée dans la zone CONS-1 ? — Modifier la limite d'altitude de construction à 350m afin de conserver la zone sensible sur la carte "Inventaire de la sensibilité des paysages de Frelighsburg". — Est-ce permis de construire dans des pentes de plus de 30% dans les zones CONS-1 et CONS-2 ? — Modifier la limite de construction de 20 mètres d'une crête. Cette distance est trop faible. — Modifier la hauteur autorisée au PIIA (p.27), car il est mentionné que les maisons en construction pourront être de la même hauteur que les arbres environnants. <p>Ne devrait-on pas permettre de nouvelles rues publiques dans les zones CONS-1 et CONS-2 ou devrait-on ne s'en tenir qu'à des rues privées?</p>
10	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Développement immobilier — Environnement — Noyau villageois — Mesures incitatives — Sentiers — Gestion des eaux 	<ul style="list-style-type: none"> — Règlement de zonage — PIIA 	<ul style="list-style-type: none"> — Quel est le seuil maximal de nouveaux habitants que le village pourrait supporter? — Quelle est la limite durable de citoyens pour nos infrastructures ? (Route principale, stationnement, école, aqueduc, égouts et parcs municipaux) — Est-ce que cette limite est déterminée ? Est-ce que les espaces habitables envisagés concordent avec cette limite ? — Créer de nouveaux espaces verts où les citoyens pourront se ressourcer et où la biodiversité pourra œuvrer à maintenir notre équilibre — Entretenir les sentiers déjà en place compte tenu de l'augmentation de population. — Protéger les rives de la rivière et les milieux humides. — Est-ce que la ville envisage de faire l'acquisition de terrains en périphérie du village afin de leur attribuer une vocation sauvage et récréative? — Pourrait-on avoir des politiques incitatives pour que les propriétaires fonciers protègent une partie de leur terrain? — Pourrait-on voir d'autres mesures incitatives pour que ces propriétaires donnent un droit de passage pour de la randonnée? <p>Ajouter un plan de gestion des eaux lors de nouvelle construction afin d'assurer un bon ruissellement des eaux de pluie.</p>
11	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Développement immobilier 	<ul style="list-style-type: none"> — Règlement de zonage — PIIA 	<ul style="list-style-type: none"> — Commentaire concernant le développement du terrain Dwyer : <ul style="list-style-type: none"> — Idée de mettre en place un projet intégré axé sur l'intégration aux milieux naturels, au patrimoine bâti et prenant en considération l'enjeu du logement abordable. — Une collaboration est déjà établie avec une firme d'urbanisme (l'Enclume) et une firme d'architecture (l'Abri) afin de déposer une demande de permis conforme aux orientations de la ville de Frelighsburg. — Souhaite conserver le charme et ses milieux naturels tout en invitant de jeunes familles à s'y installer. — J'ai vu que la zone AF-31 avait perdu son autorisation d'usage commercial "hébergement et repas à la ferme", un élément important de notre modèle d'affaires. — Pour l'hébergement, le projet de règlement de zonage (p.39) spécifie bien qu'on peut exploiter un gîte touristique comme usage accessoire de type commercial à l'usage résidentiel. Cela nous convient, car il correspond à cette disposition de la LPTAA* <p>cependant, je ne vois rien au projet de règlement de zonage qui nous permettrait de servir des repas à la ferme comme le prévoit cette disposition de la LPTAA*, j'aimerais vérifier que nous sommes autorisés à faire des visites guidées payantes de la ferme tel que le prévoit cette disposition de la LPTAA* :</p>
12	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Développement immobilier 	<ul style="list-style-type: none"> — Règlement de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> — Elle aimerait être consultée concernant le projet Écoquartier. — Inquiétude concernant le développement du projet et sur son terrain. — Est-ce qu'elle sera expropriée ?
13	Rapport ²	<ul style="list-style-type: none"> — Développement immobilier — Lotissement — Modification réglementaire 	<ul style="list-style-type: none"> — Règlement de zonage — Règlement de lotissement — Règlement sur les permis et certificats — Annexe A : Terminologie 	<ul style="list-style-type: none"> — Rajouter un plan qui démontre les différentes possibilités de construction résidentielle en bordure des rues existantes, tout en tenant compte de toutes les contraintes importantes tel que : les pentes, crêtes, altitude de 350m, etc., et qui interdit la construction dans la zone CONS-1. — Dans la grille CONS-1, supprimer la référence 5 qui n'existe pas pour cette zone. — Dans le règlement de lotissement, la zone CONS-1 se retrouve dans le "Autres zones" avec une superficie de terrain minimale de 3 000m². Ceci est beaucoup trop petit comme superficie dans cette zone et selon votre réponse à la question 1 va créer un

² La formulation de certains commentaires et questionnements a été synthétisée ou clarifiée par BC2 pour en faciliter la compréhension.

Intervenants	Nature du document	Objets	Projets de règlement visés	Demandes, questions, commentaires ¹
				<p>immense morcellement du côté nord du mont Pinacle. Selon vos commentaires, je ne pense pas que c'est ce que vous souhaitez. Je suggère que la superficie minimale d'un terrain soit 20 000m² comme les terrains sur la rue de la Chouette.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Article 37 du règlement de lotissement : fournir la liste des propriétaires bénéficiant d'un droit acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). — Article 155 du règlement de zonage : fournir la liste des projets de construction ou de prolongement d'une rue ayant fait l'objet d'une demande conforme de permis ou certificat avant le 7 juin 2010 et dont le permis ou certificat a été émis au plus tard le 7 juin 2012. — Chapitre 14 du règlement de zonage : fournir la liste des usages dérogatoires protégés par droits acquis. — Article 19 du règlement de zonage : quelles sont les opérations cadastrales effectuées dans le cadre de la préparation d'un plan de rénovation cadastrale du territoire conformément à la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois qui ne nécessiteraient pas d'obtention de permis de lotissement ? — Article 21 du règlement de lotissement : corriger la référence à l'art. 42 dans cette phrase. Ce n'est pas la bonne référence. — Article 22 du règlement de lotissement : Insérer une disposition permettant la tenue d'un vote référendaire de l'ensemble de la population sur tout projet de développement. — Article 22, 4^e alinéa du règlement de lotissement, dans le cas où le conseil municipal désapprouve un projet ou formule des modifications, le projet de développement devrait être redéposé au CCU pour analyse et recommandation. Prévoir un paragraphe supplémentaire à cet effet. — Article 23,39 et 68 du règlement de lotissement : ajouter le règlement sur les PIIA spécifiquement dans la liste des règlements cités. — Article 30 du règlement sur les permis et certificats : Pourquoi un plan-projet de lotissement et un plan projet d'implantation n'est pas exigé dans la demande de permis pour un chemin d'accès d'au maximum 300 m ? — Article 31 du règlement sur les permis et certificats : Supprimer la note 5, elle est la même que la note 4. — Article 31, 2^e alinéa et Article 32 du règlement sur les permis et certificats : la combinaison de ces deux articles fait en sorte que l'article 31 ne s'applique pas aux constructions pour fins agricoles sur les terres en culture. Conserver l'art. 32 en mentionnant simplement que l'article 31 ne s'applique à ces constructions. — Article 39 du règlement sur les permis et certificats : l'évaluation du permis de construction doit aussi être soumise à l'analyse et recommandation par le CCU, car plusieurs articles de cette section concernent des critères émis dans le Règlement du PIIA. Prévoir la procédure d'approbation prévue à l'art. 22 + commentaires ci-dessus sur cet article applicable dans les cas assujettis aux PIIA mutatis mutandis. — Article 45 à 67 du règlement sur les permis et certificats : cette section doit aussi être soumise à l'analyse et recommandation par le CCU - plusieurs articles de cette section concernent des critères émis dans le Règlement du PIIA. Prévoir la procédure d'approbation prévue à l'art. 22 + commentaires ci-dessus sur cet article applicable dans les cas assujettis au règlement sur les PIIA mutatis mutandis. — Article 47, 11^e alinéa du règlement sur les permis et certificat : corriger les références vers les bons articles — Article 49, 7^e alinéa du règlement sur les permis et certificat : remplacer "suffisante" par "pertinente". — Article 49, 8^e alinéa, Article 51, 6^e alinéa et Article 52, 5^e alinéa du règlement sur les permis et certificat : à quoi fait-on référence en mentionnant "lorsque requis" ? Qui décide que le certificat d'autorisation du ministère est requis ? SVP, précisez. — Article 50 du règlement sur les permis et certificats : fournir la liste des lots dérogatoires protégés par droits acquis ET fournir la liste des terrains existants le 19 juin 1984 qui bénéficient du privilège de lotir selon art. 52 — Annexe A - Terminologie : prévoir la définition de PPU. — Annexe A - Terminologie et en concordance et harmonisation avec tous les règlements - éclaircir toute référence à « voie d'accès », « rue », « chemin », « chemin d'accès ». Si une rue privée est synonyme de chemin privé, il serait préférable d'harmoniser tous les textes en faisant le choix d'une seule nomenclature. Ceci évite toute interprétation. Même chose pour les autres nomenclatures mentionnées. — Règlement sur les PIIA : Pourquoi les zones dites « llots déstructurés », soit FRE-01 à FRE-12 ne sont-elles pas assujetties au règlement sur les PIIA ? Ces terrains ont des usages résidentiels (art. 217 du Règlement de zonage) et devraient être soumis au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale tout comme les territoires visés à l'art. 6.
14	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Développement immobilier — Noyau villageois — Station d'épuration — Installation septique 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme — Règlement de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> — Le développement de 150 maisons est beaucoup trop. Certaines personnes suggèrent 50 nouvelles maisons. Cela semble plus raisonnable. Un plus petit nombre de maisons signifieraient une taille de terrains plus grande. — L'ensemble résidentiel aiderait à financer le remplacement de la station d'épuration et même une nouvelle caserne de pompier. — Est-ce que le Conseil a fait un examen comparatif des coûts de constructions et de maintenance concernant les différents scénarios d'aménagement (par exemple 50 maisons contre 150) ? — Les recettes fiscales supplémentaires couvriraient-elles les coûts supplémentaires?

Intervenants	Nature du document	Objets	Projets de règlement visés	Demandes, questions, commentaires ¹
		<ul style="list-style-type: none"> — Caserne de pompier 		<ul style="list-style-type: none"> — En ce qui concerne les coûts, ne serait-il pas plus logique d'envisager un seul développement plutôt que les trois projets géographiquement dispersés qui exigeraient à leur tour de nouvelles infrastructures supplémentaires? — Serait-il plus judicieux de « mettre en scène » ces développements sur 25 ans? — Des possibilités alternatives ont-elles été envisagées? Par exemple: les coûts de la ville seraient beaucoup moins élevés si chaque nouvelle maison devait installer sa propre fosse septique plutôt que de fournir une installation de collecte et de traitement des eaux usées fournie par la ville. — La ville a-t-elle envisagé de conserver la caserne de pompiers actuelle et de se joindre à Dunham pour une deuxième installation existante? — Serait-il possible d'obliger les développeurs à partager les coûts de la nouvelle infrastructure? — La plupart des développeurs détruisent chaque arbre avant de construire. Le résultat est à l'opposé du caractère de Frelighsburg. Pourquoi ne pas envisager d'imposer un règlement (avec pénalités) qui permet aux promoteurs de ne couper qu'un minimum d'arbres clairement défini? — Serait-il possible d'empêcher un promoteur de développer des terrains pour un usage résidentiel afin qu'il respecte les espaces verts, les arbres et les zones humides et ainsi pour éviter que Frelighsburg ne ressemble à une banlieue comme Brossard?
15	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Expropriation — Mont Pinnacle — Altitude 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme — Règlement de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> — Rabaisser la zone de conservation à 350 mètres sera tragique pour nous et notre famille, sans compter nos investissements financiers. Étant propriétaire de 112 acres zonés "blancs". Nous avons déjà deux chemins construits dans la zone 350m. Un avec un hangar, une remise et un espace nivelé et gravelé pour accueillir un futur garage atelier, puis un autre chemin entre le 211 et le 189 Pinnacle en partage avec madame Tiziana Tabia Plomteux dans l'optique d'y construire éventuellement une deuxième résidence plus modeste pour un membre de la famille. — Est-ce un plan machiavélique de la Fiducie pour tenter d'acheter ces terres qu'elle n'a pas pu acquérir il y a environ 15 ans? En observant les zones restantes comme possibilités de construction sur notre terrain si vous abaissez la zone de conservation du Petit Pinnacle de 380m à 350m, il nous reste une zone humide au sud et à l'est de notre demeure comme possibilité de développement, ce qui est contraire aux principes mêmes de conservation et pourrait aggraver l'érosion.
16	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — SPA — Mont Pinnacle 	<ul style="list-style-type: none"> — Règlement de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> — Y a-t-il d'autres types de commerces / industries / organismes touchés par ce genre de réglementation concernant le site du SPA ? — Est-il envisagé d'asphalter le chemin du Pinnacle, en tout ou en partie ? S'il est ou était envisagé, quel est / serait le processus de consultation ? — Comment se fait la sélection des membres du CCU ? Y a-t-il un lien sur le site de la ville ?
17	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Mont Pinnacle — Altitude 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme — Règlement de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> — Comment a été établi le 380 m d'altitude pour l'interdiction de construire au-delà de cette altitude? Est-ce une proposition de la firme d'urbaniste? de la Municipalité? de la Fiducie Foncière? Quels sont les critères ayant mené à déterminer cette cote d'élévation? Pourquoi pas 400 ou 420? — Quel est le but par cette interdiction? Si cette condition était retranchée du futur règlement, la municipalité n'aurait-elle pas la possibilité d'émettre ses conditions relativement à une future construction via son comité CCU sans nécessairement interdire la construction au-delà du 380m dans ses règlements? — Demande de retirer de son plan d'urbanisme l'interdiction de construire au-delà de l'altitude de 350 mètres et de l'altitude 380 mètres. — Considérant que la municipalité a des outils réglementaires et légaux lui permettant de contrôler le développement dans ces zones (PIIA, CCU). Pourquoi donc imposer un critère si restrictif qui ne tient pas en compte chaque terrain.
18	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Développement immobilier 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme — Règlement de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> — Le respect du cimetière est à considérer malgré le développement du projet de l'Écoquartier. Il faut que nos dirigeants discutent ensemble afin de trouver des solutions pour le sécuriser. — La route qui longera le cimetière ne devra pas être trop près de la bande gazonnée. — Recommande l'installation de clôture frost afin d'éviter le vandalisme.
19	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Mont Pinnacle — Altitude 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme — Règlement de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> — La disposition concernant l'interdiction du droit de construction au-delà de 350 ou 380 mètres, affecte énormément mon terrain. Dans le cas du 350 mètres, cela représente plus de la moitié du terrain qui m'est enlevé. Dans le cas du 380 mètres, c'est la totalité. Est-ce que les droits acquis sur un terrain sont encore valables ? — Demande à la municipalité de Frelighsburg de retirer de son plan d'urbanisme l'interdiction de construire au-delà d'une altitude de 380m pour les raisons énumérées précédemment.
20	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Projet intégré — Noyau villageois 	<ul style="list-style-type: none"> — Règlement de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> — Pouvez-vous expliquer les raisons pour permettre des projets intégrés d'habitation dans la zone Cons-2? — Combien de projets seront permis avec combien de résidences? Quelle grandeur de terrain sera nécessaire pour en construire?

Intervenants	Nature du document	Objets	Projets de règlement visés	Demandes, questions, commentaires ¹
		<ul style="list-style-type: none"> — Développement immobilier 		<ul style="list-style-type: none"> — Concernant le développement dans le périmètre urbain, pourquoi permettre des UHA seulement dans 2 zones? — Dans le noyau villageois, est-ce qu'il y aura l'extension du trottoir?
21	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Modification réglementaire — Acquisition de terrain — Sentiers 	<ul style="list-style-type: none"> — Règlement de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> — Nous demandons à la Municipalité de Frelighsburg d'enlever les énoncés suivants du Plan d'urbanisme de la Municipalité de Frelighsburg, numéro130-2019 : article 12.2.6.1 considérant que : <ul style="list-style-type: none"> — M. le Maire, Jean Lévesque, a affirmé que le propriétaire du lot 5 896 445, M. Réal Corbeil et sa conjointe, Mme Denise Gélinas, pourront demeurer dans la maison aussi longtemps qu'ils le désirent; — M. le Maire, Jean Lévesque, a mentionné que la Municipalité voulait simplement signifier par cet énoncé son intérêt à acquérir ultérieurement le lot 5 896 445; — M. le Maire, Jean Lévesque, ne comprend pas pourquoi ce point n'a pas été soustrait du règlement d'urbanisme. — Considérant que la Municipalité de Frelighsburg a démontré un intérêt à acquérir le lot 5 896 445 dans le but d'y implanter un accès piéton pour relier les terrains municipaux de l'hôtel de ville et de l'église Anglicane. Nous demandons à la Municipalité de Frelighsburg un plan plus détaillé de l'accès piéton prévu sur le lot 5 896 445, en y précisant l'emplacement et les dimensions projetés du sentier afin de pouvoir visualiser correctement le parcours qu'elle envisage de mettre en œuvre. — Considérant que le lot 5 896 445 se situe au cœur du village (zonage mixte), qu'il est localisé sur la même rue et à proximité de l'hôtel de ville et qu'il est desservi par les réseaux d'aqueduc et d'eaux usées de la Municipalités de Frelighsburg. Nous demandons, à l'instar de tous les lots de cette zone, que le lot 5 896 445 fasse désormais partie de l'affectation mixte et soit intégré dans la zone M2-22 afin d'assurer une cohérence complète du nouveau plan d'urbanisme de la Municipalité de Frelighsburg.
22	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Mont Pinnacle — Altitude 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> — Opposition à la proposition de modifier le règlement de non-construction qui passe de 380 mètres à 350 mètres.
23	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Développement immobilier — Environnement — Nuisances 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> — Qu'advient-il de cette belle nature avec l'ajout de plusieurs îlots bâtis? Ça ne semble pas tant dédié à l'implantation de jeunes familles, car déjà l'accès à la propriété est devenu inabordable. — Le bruit est notre principale préoccupation, dès que la température clémente revient la circulation devient bruyante et intense la fin de semaine n'ayant qu'une seule rue où circuler. Y a-t-il une solution à cette problématique?
24	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Développement immobilier 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> — Vous êtes soucieux de permettre aux jeunes familles de venir s'installer chez nous à Frelighsburg. Avec raison, pour réduire le coût d'acquisition des terrains nécessaires à la construction de leurs maisons. Vous adoptez des règles de zonage et de construction qui permettront les regroupements de type Éco-village. La réalisation de tels projets et leur succès sur le plan social autant qu'économique présentent toutefois de nombreux défis qu'il est préférable de bien connaître avant de s'y aventurer. Avez-vous pris conscience de l'impact de ce type de développement ?
25	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Délai supplémentaire 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> — Pour permettre à la population de s'exprimer sur les enjeux futurs du nouveau Plan d'urbanisme et des règlements qui s'y rattachent, le délai du 6 avril permettant aux citoyens de s'exprimer par écrit doit impérativement être prolongé.
26	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Développement immobilier — Environnement — Paysage 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> — Vitalité Frelighsburg suit avec attention le processus actuel de révision du plan et des règlements d'urbanisme. Cette révision aura un impact à moyen et long terme sur le développement et la vitalité de notre village, des enjeux qui tiennent à cœur à notre organisme. Nous vous félicitons pour la démarche enclenchée dans le cadre de cette révision. Nous saluons la transparence dont vous avez fait preuve et les efforts déployés pour informer et consulter la population de Frelighsburg. — Tout comme vous, nous croyons à l'importance d'accueillir de nouveaux résidents. Nous sommes d'accord avec l'idée de construire de nouveaux domiciles, mais nous voulons souligner l'importance que ce développement soit encadré, progressif, et s'inscrive dans le paysage et les valeurs de Frelighsburg. Nous considérons qu'il est essentiel de mettre en place des barèmes afin de protéger les paysages de Frelighsburg qui font sa marque de commerce et qui contribuent grandement au bien-être de sa population. Par exemple, le développement Dwyer pourrait gêner la vue sur l'église anglicane et son cimetière. Il faudrait aussi, notamment, se pencher sur l'aspect de la pollution lumineuse engendrée par ce type de développement. Grâce à une réflexion exhaustive pour chaque projet et des constructions domiciliaires harmonieuses et respectueuses de l'environnement, nous arriverons à conserver ces magnifiques paysages. — Depuis ses débuts, Vitalité Frelighsburg se penche sur l'enjeu d'attirer de jeunes familles dans notre municipalité. La tendance s'est renversée et notre village est maintenant dans la mire de nombreuses jeunes familles. C'est une excellente nouvelle pour notre avenir. Toutefois, une inquiétude demeure: l'abordabilité des propriétés. La révision des règlements d'urbanisme est pour nous une opportunité de mettre en place des mesures concrètes afin de s'assurer qu'une portion des terrains ou maisons vendus soient accessibles financièrement à ces jeunes qui veulent s'établir ou demeurer à Frelighsburg. Nous croyons qu'il est primordial d'inclure des normes à la réglementation afin de s'assurer que les futurs développements soient réellement accessibles pour cette clientèle. Il faut une certaine garantie que les développements Zipkin et Dwyer soient différents et plus accessibles que le développement Frelighsburg-en-Haut. Ce dernier correspond aux besoins d'une certaine clientèle, mais la question se pose : est-ce cette clientèle qui remplira notre école?

Intervenants	Nature du document	Objets	Projets de règlement visés	Demandes, questions, commentaires ¹
				<ul style="list-style-type: none"> — Diminuer la superficie minimum des résidences sur son territoire pour permettre la construction de maisons plus petites ou de constructions progressives. — Offrir un congé de taxes pour la ou les deux premières années ou calculer la taxe de bienvenue uniquement par rapport au prix du terrain. — À l'intérieur d'un ensemble résidentiel, définir un pourcentage des résidences qui doivent être vendues à des familles ayant un faible revenu. — Prioriser et approuver des projets de constructions domiciliaires dont le prix de vente des résidences se situe entre 250 000\$ et 300 000\$. — Prévoir la possibilité d'un mini centre de la petite enfance dans le zonage (proposition de Québec Solidaire). Le problème des garderies est majeur dans la région et si nous voulons accueillir de jeunes familles, il nous faudra des milieux pour que les parents puissent faire garder leurs enfants avant de les envoyer à l'école! C'est un enjeu qui préoccupe beaucoup Vitalité. — Apporter des précisions au règlement en lien avec "la préservation du cachet villageois" afin d'éviter les constructions de mauvaise qualité qui vieilliront mal. — La révision du plan d'urbanisme est un tournant pour définir le type de développement que l'on souhaite à Frelighsburg. Nous souhaitons définitivement accueillir des gens de toutes les générations qui vont s'impliquer dans le village et contribuer à son dynamisme. Nonobstant, il est essentiel de s'assurer que les jeunes familles que l'on veut attirer puissent réellement s'offrir une propriété à Frelighsburg.
27	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Développement immobilier — Environnement — Patrimoine 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme — PIIA 	<ul style="list-style-type: none"> — Nous désirons attirer des familles dans le noyau villageois à un prix adapté aux familles. — Il faut préserver les écosystèmes du village. — Il faut préserver l'esthétisme du village. Il nous semble évident que seuls les modèles d'habitation qui mettent certaines ressources en commun (co-housing) peuvent répondre à ces 3 critères. — Comment puis-je m'impliquer au village pour contribuer à réaliser cette vision?
28	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Logement abordable — Développement immobilier 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> — D'abord, j'ai ressenti, en échangeant avec des concitoyens et aussi lors de la séance virtuelle, qu'il y avait en effet un désir de changement, de créer du logement abordable, mais en même temps une crainte bien réelle de perdre la beauté et le charme de notre magnifique lieu en le dépaysant. Clairement, préserver notre environnement est une préoccupation majeure et je n'arrive toujours pas à me faire à l'idée si votre proposition met assez de balises pour imposer le respect de cet environnement. Vous parlez beaucoup de développement durable dans le plan d'urbanisme, entre autres avec l'orientation 5.3.3 "Favoriser la croissance du parc résidentiel en misant sur les projets durables, écologiques et respectueux des milieux naturels d'intérêt", mais dans les moyens pour favoriser ces projets, je ne vois pas beaucoup d'éléments concrets, ni dans les nouveaux règlements d'urbanisme pour tendre vers des constructions plus écologiques. Vous parlez de respecter la capacité d'accueil du milieu, mais je ne trouve pas comment cette capacité sera mesurée, ça me semble assez subjectif. — Il faut être créatif pour attirer les bonnes personnes qui vont contribuer à notre vitalité, parce que de toute évidence, nous ne sommes pas la seule municipalité dans ce bateau. Qu'allons-nous proposer de mieux pour nous démarquer du lot? — L'idée d'intégrer les UHA est très bonne à mon avis, mais avec leur superficie limitée, je doute que ça vise les familles. Il faut absolument trouver des façons de bâtir bien, à prix raisonnable et dans un cadre qui limite la spéculation présente et future. Du logement abordable, ce ne sont pas nécessairement des maisons moins chères, mais c'est plutôt de la bonne conception et des coûts récurrents futurs faibles (chauffage, assurances, entretien, etc.). — J'aimerais savoir si vous avez quantifié ces besoins futurs de revenus et leur évolution dans le temps pour justifier cette augmentation du parc immobilier par rapport aux besoins futurs des revenus. — Par rapport à la capacité de nos infrastructures, avons-nous des effectifs suffisants pour prendre en charge une telle augmentation des mises en chantier? Pour avoir moi-même construit il y a quelques années, jamais, à ma connaissance, je n'ai eu de visite de l'inspecteur municipal. Alors même si on encadre très bien la construction et le respect de l'environnement sur papier, il faudrait qu'on fasse un effort de s'assurer que ce qui se fait sur le terrain est à la hauteur de nos règlements.
29	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Augmentation de population — Développement immobilier — Mont Pinacle 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> — Avec la vision de développer les terrains vacants afin de favoriser l'augmentation de jeunes familles et de l'augmentation des revenus, nous pensons qu'une telle implantation défigurerait la grande beauté du village. Elle nuirait à la qualité de vie à échelle humaine si particulière de Frelighsburg. Et ce, autant pour les anciens villageois, que pour les nouveaux arrivants. — De plus, nous n'avons pas compris comment la municipalité compte s'assurer que les projets demeureront accessibles aux jeunes familles. Le projet Frelighsburg en haut est tout sauf inspirant comme réussite d'accessibilité. Pourquoi ne pas s'inspirer de la politique de la Ville de Montréal qui exige des promoteurs qu'une partie de leurs développements soit réservée aux logements sociaux? Ainsi, nous serions certains d'offrir la possibilité aux plus jeunes et aux personnes âgées de demeurer au village dans des logements abordables et de qualité. Une mixité sociale très souhaitable en découlerait.

Intervenants	Nature du document	Objets	Projets de règlement visés	Demandes, questions, commentaires ¹
				<ul style="list-style-type: none"> — Nous sommes totalement en désaccord avec l'idée de développement immobilier, de toute sorte, dans le Mont Pinnacle. Ce n'est ni nécessaire ni acceptable de toucher à cette montagne si riche en biodiversité. C'est un joyau qu'il faut plutôt travailler à préserver à tout prix selon nous.
30	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Environnement — Logement accessoire — Lotissement — Revêtement 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme — Règlement de zonage — Règlement de lotissement — PIIA 	<ul style="list-style-type: none"> — Liste des changements proposés par les résidents en cours de consultation : <ul style="list-style-type: none"> — Autoriser les logements au-dessus des garages (pas seulement des lofts pas de cuisine) — Ajouter un article spécifique pour empêcher l'épandage de lisier, le labourage ou l'utilisation d'engrais et de pesticides — Empêcher la plantation d'allées d'arbres en bordure de routes pour préserver l'accessibilité aux paysages — Empêcher le stationnement dans les chemins en gravier — Définir et encadrer, dans la mesure du pouvoir municipal, l'hébergement de courte durée (définir les zones) — Ne pas limiter à deux personnes et à une chambre l'usage des logements supplémentaires — Définir la grandeur en proportion de la résidence principale (ex. 40 %) et non en mètres carrés, — Empêcher la construction en milieu de lot (lorsque la construction se fait sur plus d'un lot) — Limiter la grandeur de lot à 1 acre dans le périmètre urbain (hors PPU) — Règlement sur les PIIA : <ul style="list-style-type: none"> — Définir la couleur des toitures dans le village (galvanisé, noir, charbon, gris) — Empêcher le stationnement en devanture de maison — Permettre l'utilisation de la fibre de bois (bois d'ingénierie) en revêtement-couleur mate — Demander à ce que les coupes de plans soient présentées dans les projets déposés — L'abattage d'arbres morts dans le noyau villageois est-il bien retiré du PIIA?
31	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Ilots déstructurés — Logement accessoire 	<ul style="list-style-type: none"> — PIIA 	<ul style="list-style-type: none"> — Lors de la consultation publique, une des intervenantes a mentionné que les ilots déstructurés devraient être soumis au PIIA. Je tiens à souligner mon désaccord relatif à cette demande. Je ne vois pas pourquoi les demandes de permis pour des travaux pour des ilots déstructurés en dehors du village devraient avoir un statut différent des autres propriétés en zone verte. — La possibilité de créer un logement supplémentaire est une excellente initiative. Par contre les limites d'une chambre à coucher, de 60 mètres carrés et d'un maximum de deux personnes empêchent d'offrir ce type de logement à une jeune famille. Je pense qu'il serait opportun d'élargir les critères. Cela permettra, entre autres, aux propriétaires qui veulent louer une partie de leur terre à de jeunes agriculteurs d'offrir un réel espace d'hébergement. Je propose deux chambres à coucher et un maximum de 80 mètres carrés avec aucune restriction sur le nombre de personnes. Il pourrait y avoir une limite proportionnelle par rapport à la résidence principale. Par exemple autoriser jusqu'à 60 % de la superficie du logement principal.
32	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Ilots déstructurés 	<ul style="list-style-type: none"> — PIIA 	<ul style="list-style-type: none"> — J'aimerais mentionner que je m'oppose à ce que les demandes de rénovations des propriétés sur les ilots déstructurés soient soumises aux CCU dans le futur tel que proposé par un citoyen lors de la séance publique.
33	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Logement abordable — Efficacité énergétique — Croissance intelligente 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> — Afin de permettre de soutenir l'école et d'encourager les familles à venir s'établir, nous recommandons de garder les terrains et les maisons nouvellement disponibles à un prix abordable dans ce marché immobilier en pleine effervescence. Le village a-t-il envisagé un crédit d'impôt municipal ou d'autres incitations financières pour les nouvelles familles qui inscrivent leur (s) enfant (s) à l'école? Qu'en est-il des incitatifs financiers pour construire des maisons écologiques de haute performance comme celles d'autres municipalités des Cantons-de-l'Est comme Ange-Gardien? — Nous pensons que le village a la responsabilité d'encourager la construction de maisons de haute performance avec des repères spécifiques pour l'isolation et l'étanchéité à l'air s'ils veulent rendre la vie à Frelighsburg abordable à long terme. — La recherche d'écohabitation montre que des investissements modestes de 10 à 15% dans l'efficacité énergétique seront amortis d'ici 5 à 7 ans en raison des économies qui en résultent dans les coûts des services publics, sans parler des émissions de gaz à effet de serre. Notre maison sur le chemin Pinnacle a des murs de 20 pouces remplis de cellulose (papier journal recyclé) et de membranes spéciales pour maintenir l'étanchéité à l'air. Ses 1400 pieds carrés coûtent 60 \$ par mois pour notre facture d'électricité. Il y a des maisons plus anciennes de taille comparable à Frelighsburg avec des factures d'électricité dix fois plus élevées. Qui pourra se les offrir à l'avenir? Construire avec des matériaux de haute qualité, construire des maisons de taille appropriée et exiger certaines normes minimales au-delà du code du bâtiment du Québec assurerait une accessibilité à long terme, un faible entretien, une qualité de l'air intérieur saine et une réduction des émissions de GES qui contribuent à la crise climatique. Notre maison n'est certifiée par aucune organisation, mais répond aux normes « assez bonne maison »: R-20 pour les fondations, R-40 pour les murs et R-60 pour le toit. Les normes établies peuvent être trouvées avec Novoclimat, LEED et Passive House (PHIUS). — Nous pensons que la croissance de la population de notre village doit se faire de manière intelligente, prudente et bien planifiée. Toute proposition doit être faite en reconnaissance des règlements de zonage existants, de l'histoire, des valeurs et de la qualité de

Intervenants	Nature du document	Objets	Projets de règlement visés	Demandes, questions, commentaires ¹
				<p>vie qui rendent notre village unique. À Pinacle Nord (zone CONS-2) près de chez nous, par exemple, nous pensons que les règles supplémentaires strictes concernant les matériaux de construction et la conservation de la nature doivent être respectées. Les nouveaux permis de construction devraient exiger une superficie minimale de +/- 10 acres par maison familiale individuelle afin de préserver la faible densité et l'intégrité écologique de la zone. Le nouveau développement du chemin de la Chouette (Collectif Espaces) pourrait servir de modèle: plus de 160 acres occupés par 5 familles vivant et travaillant en harmonie avec le site naturel. Ils ont laissé de nombreux espaces boisés et espaces communs préservés. C'est un modèle de vie attrayant pour les personnes de tous âges. Il pourrait être reproduit ailleurs sur le chemin Pinacle.</p>
34	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Mont Pinacle — Développement immobilier — Environnement 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme — Règlement de zonage — PIIA 	<ul style="list-style-type: none"> — Concernant le développement de la zone blanche du chemin Pinacle, nous souhaiterions que le PAE, élaboré à l'origine pour refléter et défendre les préoccupations citoyennes et environnementales, soit maintenu. Nous nous préoccupons de nos concitoyens et de l'environnement naturel d'abord avant les intérêts des promoteurs immobiliers ou autres partis externes, et nous souhaiterions que la municipalité prenne la même position. — Nous n'avons pas été convaincus lors de la consultation publique du 23 mars que les besoins budgétaires de la municipalité justifiaient un plan de développement qui augmenterait la population du village de 50% à relativement brève échéance. Nous n'avons pas non plus été convaincus que des mesures efficaces soient mises en place pour s'assurer que le plan de développement facilite l'implantation de jeunes familles à revenu moyen voulant vivre et travailler localement. Nous nous attendions, lors de la consultation publique du 23 mars, que les besoins budgétaires de la municipalité soient étalés avec transparence, et que la municipalité favorise un plan de développement remplissant ces besoins avec parcimonie. Nous nous demandons, après la consultation publique, si la municipalité accuse un gouffre budgétaire si catastrophique qu'il est nécessaire d'augmenter la population du village de 50% d'un coup, et si c'est le cas, qu'est-ce qui aurait mené à une telle débandade organisationnelle? — Le projet de développement n'inclut aucun mécanisme d'acceptabilité sociale. Nous avons des inquiétudes au niveau de la protection des milieux humides et de l'encadrement des dispositions concernant la protection des milieux humides. — Nous souhaiterions que le plan de développement éventuel soit inspiré par la bienveillance envers ces ressources et leur protection avant tout, et ce sont ces préoccupations qui guideront nos questions et nos décisions lors des prochaines élections municipales cet automne.
35	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Mont Pinacle — Altitude 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme — Règlement de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> — Après maintes réflexions et recherches d'informations, puis discussions avec plusieurs voisins directement "impactés" par l'abaissement de l'altitude au-delà de laquelle toute construction est interdite dans le secteur du Petit Pinacle, que ce soit 350m ou même 380m, nous nous opposerons à cela, car il n'y a aucun règlement de la MRC ayant fixé une cote de 380m pour non-construction pour cette zone.
36	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Entreprise locale — Foresterie — Noyau villageois — Développement immobilier 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme — PPU 	<ul style="list-style-type: none"> — Nous souhaitons souligner notre satisfaction que le PPU ait retenu dans son plan de développement un espace dans le noyau villageois dédié à des activités industrielles légères. — Nous reconnaissons que le Conseil municipal nous appuie dans notre projet depuis ses débuts. Aussi nous souhaitons lui soumettre nos inquiétudes et espérons qu'il soit en mesure de défendre l'intérêt d'une petite entreprise naissante comme la Coopérative Bois d'exception. Plus précisément, nous demandons au Conseil municipal de maintenir dans son PPU un zonage de type industriel léger pouvant accueillir éventuellement une petite entreprise comme la nôtre et lui permettre ainsi de contribuer à sa façon à l'économie locale. — Si la Coopérative Bois d'exception devait déménager dans une communauté voisine, faute de place pour s'installer dans notre village, on peut facilement imaginer la perte de motivation des citoyens qui y sont impliqués, la remise en question de la pertinence de tenir à Frelighsburg un Festi'Bois et le développement d'un projet de forêt-école dans son Parc municipal. Sans compter sur l'occasion manquée de créer de nouveaux emplois qui potentiellement pourraient attirer de jeunes familles chez nous.
37	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Lotissement — Développement immobilier 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme — Règlement de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> — Nous avons été agréablement surpris de découvrir, dans le cadre du présent exercice, qu'une partie de notre terrain était en zone non agricole, soit une parcelle d'environ 1,55 hectare située juste derrière la Maison de la pomme et adjacente au site Dwyer qu'il est proposé de développer dans le cadre du nouveau plan d'urbanisme de la municipalité. Notre parcelle semble actuellement en zone industrielle (I-24) et est enclavée derrière la Maison de la pomme. — Nous aimerions que la municipalité considère d'inclure cette parcelle dans la zone résidentielle non desservie Ra-15 et que le promoteur qui développera éventuellement ce secteur prévoit un accès à ladite parcelle pour ainsi nous permettre de la lotir et d'y construire une ou plusieurs résidences, selon ce qui sera permis par le règlement de construction.
38	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Développement immobilier — Logement abordable — Mont Pinacle — Altitude — Modification réglementaire 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme — Règlement de zonage — PAE 	<ul style="list-style-type: none"> — Parmi les trois secteurs identifiés par la municipalité pour de nouveaux développements, deux sont déjà vendus à des promoteurs. Frelighsburg en haut ne contient aucune habitation abordable et offre plutôt des chalets, donc rien pour une population permanente. Du côté du développement Dwyer, les informations ne sont pas encore finales, mais il semble que le projet contiendra une dizaine d'habitations potentiellement abordables. Finalement, pour le secteur désigné comme écoquartier, le terrain est à vendre pour un million de dollars. — L'agent immobilier, que nous avons contacté, propose un développement très dense avec des terrains riverains à vendre pour 200 000 \$ chacun, selon un plan qu'il a fait faire par une firme. De plus, il est à noter qu'une bonne partie de ce terrain est en zones inondable et humide. Il serait évidemment très difficile de faire un projet abordable vu le prix demandé et le peu de superficies

Intervenants	Nature du document	Objets	Projets de règlement visés	Demandes, questions, commentaires ¹
				<p>développables. Nous sommes donc en mesure de constater que sur une centaine de nouveaux lots possibles, seuls une dizaine risquent d'être abordables: la réglementation ne répond donc pas à son objectif premier.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Afin de remédier aux différents projets immobiliers et à favoriser les logements abordables dans le village il faut que tout développement qui nécessite une entente de travaux municipaux ou un projet intégré devrait obligatoirement offrir un minimum de 50 % d'habitations accessibles pour être accepté par le conseil municipal — La méthode que nous préconisons est de demander que les lots dédiés aux habitations abordables soient vendus à des organismes qui sont spécialisés dans l'immobilier accessible tels que la Fédération des coopératives d'habitation du Québec, Vivacité ou Foncier solidaire Brome-Missisquoi. — Afin que les logements secondaires et les unités d'habitation accessoires soient également habitables par les jeunes et les familles, nous suggérons de: <ul style="list-style-type: none"> — ne pas mettre de maximum quant au nombre de personnes pouvant habiter dans ces logements accessoires ; — ne pas établir de nombre maximal de chambres ; — offrir une flexibilité quant à la superficie afin de pouvoir répondre aux besoins autant des jeunes célibataires que des familles avec enfants. — Au niveau du lotissement, nous pensons que la diminution de la grandeur des lots est un mécanisme intéressant pour augmenter l'offre, mais il est essentiel de diminuer la superficie minimale des maisons exigées dans les secteurs CONS 1 et CONS 2, qui constituent la grosse majorité du territoire où des divisions de lots seront possibles. La superficie actuellement demandée est largement supérieure à ce qui se fait dans les zones rurales des villes voisines, et ces grandes maisons augmentent évidemment les coûts de construction, ce qui diminue les chances d'accès pour les jeunes et les familles. Nous proposons une grandeur minimale d'implantation de 50 m2 partout sur le territoire, incluant dans la zone CONS-2 (dont l'exigence actuelle proposée est à 100m2). Il est important de s'assurer que les jeunes puissent aussi avoir accès à des terrains et des maisons en zone rurale si l'on souhaite stimuler la relève agricole. — Il est essentiel de s'assurer que les nouvelles résidences permises, entre autres via les unités d'habitations accessoires et les logements secondaires, soient en priorité destinées aux résidents permanents afin de garder le dynamisme qui donne au village sa réputation. Il est donc essentiel de développer des outils réglementaires qui permettent d'exercer un certain contrôle sur le nombre de logements qui sont dédiés à la location à court terme dans chaque zone. — Nous sommes d'avis que le plan d'aménagement d'ensemble de la zone du Pinnacle devrait être maintenu, révisé, et le droit de vote étendu à tous les résidents de Frelighsburg. — De la même manière, nous pensons qu'il est important que les projets de développement de plus de cinq maisons et les projets intégrés soient soumis au vote populaire afin de nous assurer qu'ils répondent aux besoins de l'ensemble de la population et non pas seulement des promoteurs — Pour toutes les zones où des bâtiments principaux résidentiels sont permis, réduire la superficie d'implantation minimale à 50 m2 partout sur le territoire, incluant dans la zone CONS-2, et ce afin de permettre un accès à la propriété pour la relève agricole. — Appliquer à la zone CONS-2 les mêmes frontages simple minimal et profondeur moyenne minimale que dans les autres zones, c'est-à-dire 50 m. — Pour les logements secondaires et les unités d'habitation accessoires: <ul style="list-style-type: none"> — ne pas imposer de maximum quant au nombre de personnes pouvant y habiter; — ne pas imposer de nombre maximal de chambres; — offrir le plus de flexibilité possible quant à la superficie afin de pouvoir répondre aux besoins autant des jeunes célibataires que des familles avec enfants. — Créer une campagne de communications pour inciter les propriétaires à construire des UHA et des logements secondaires afin d'attirer les jeunes familles et les ménages à revenu modeste; — Les logements locatifs étant très dispendieux et très rares, permettre les usages transitoires et multiples, par exemple dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> — le résidentiel dans un bâtiment commercial pendant qu'on démarre l'entreprise ; — les résidences saisonnières pendant la construction d'une résidence permanente.
39	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> — Logement abordable — École primaire 	<ul style="list-style-type: none"> — Plan d'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> — C'est pourquoi que nous espérons que cette priorité sera continuellement dans vos choix. Un développement tel que Frelighsburg-en-haut ne correspondant en rien à la clientèle qui peut venir soutenir nos services à l'école. Pour nous, ce développement est un réel échec. Il en revient à vous d'établir les règlements pour éviter de commettre de nouveau cette erreur. Mentionner qu'il ne faut pas s'attendre à des maisons à moins de 300 000\$ pour une nouvelle maison et pour nous venir limiter les possibilités en se basant sur la capacité d'achat. Selon nous, le prix d'une maison ne peut pas être un critère puisque l'autoconstruction vient éroder ce montant. Mettre les terrains dans les mains de promoteur est une autre erreur qui risque de ressembler au projet Frelighsburg-en-haut.

Intervenants	Nature du document	Objets	Projets de règlement visés	Demandes, questions, commentaires ¹
				<ul style="list-style-type: none"> Il serait également important de s'assurer qu'une maison sera construite sur chaque terrain. Ainsi nous allons éviter qu'un acheteur devienne acquéreur de plusieurs terrains pour éviter les voisins.
40	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> Location à court terme Spa Zone industrielle 	<ul style="list-style-type: none"> Plan d'urbanisme Règlement de zonage 	<ul style="list-style-type: none"> Je comprends le souhait de développer le noyau urbain pour accueillir davantage de familles. Je m'interroge toutefois sur la valeur ajoutée d'avoir des chalets forêt en plein village, chalets qui pourront être loués à court terme, car contrairement aux informations diffusées lors de l'Assemblée publique, les résidences touristiques pour location en court terme sont possibles pour des résidences secondaires. Donc, dans le cas de ces « chalets urbains », il s'agira de résidences secondaires qui pourront être louées pour du court terme. Lors de l'Assemblée publique, Benoît Ducharme a indiqué qu'un projet de loi était présentement dans les cartons. Serait-il possible d'avoir davantage d'information à ce sujet? L'autre élément questionnable est l'obligation de réserver une zone pouvant accueillir un spa ou un centre de villégiature, et pourquoi la zone de conservation a été identifiée comme lieu pour établir ce type d'établissement. J'estime que lier cet endroit, en face du Pinnacle, à ce type d'établissement est nuisible pour la conservation du milieu. Il me semble que les îlots déstructurés seraient des lieux plus appropriés pour ce genre d'entreprise. Par ailleurs, je nous invite à avoir de la vision. Le plan prévoit une extension modeste de la zone industrielle le long de la route 237 pour y permettre d'accueillir des projets d'industrie de transformation légère, comme de l'agroalimentaire. C'est une bonne chose pour donner une véritable chance à notre municipalité de grandir et de planifier adéquatement son développement. Il serait dommage que cette portion du plan soit abandonnée au profit de l'extension maximale de la zone prévue pour l'ensemble résidentiel (terrain Dwyer).
41	Rapport	<ul style="list-style-type: none"> Développement immobilier Mont Pinnacle Altitude 		<ul style="list-style-type: none"> Je comprends les défis auxquels fait face le village et le besoin d'attirer de jeunes familles entre autres. Je comprends et partage aussi le souci environnemental et de pérennité du paysage. Par contre, je suis fortement en désaccord avec le plan proposé qui viendrait affecter de façon sévère les possibilités de construire sur le terrain actuellement propriété de ma mère Tiziana Tabbia Plomteux, et donc également la valeur des terrains affectés. Mon père au cours de plusieurs décennies passées a mis beaucoup d'effort à maintenir cette forêt en vue de la léguer un jour à nous ses fils. Je suis totalement contre le fait d'imposer une interdiction de construire au-dessus d'une altitude de 350, 380m ou même plus. Je me demande également d'où provient cette valeur d'altitude? Sur quelle base ? Je suis également contre la limite de 300m de longueur de chemin, et pour un seul chemin mentionné. Je crois que d'autres moyens sont à la déjà à la disposition de la ville qui ne viendront pas affecter la valeur de plusieurs terrains. Je suis très d'accord d'avoir un certain encadrement sur les constructions afin d'assurer une intégration non dommageable pour le paysage.

MONTRÉAL

85, RUE SAINT-PAUL O. BUREAU 300
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Y 3V4
514 507 3600

QUÉBEC

622, RUE SAINT-JOSEPH E. BUREAU 300
QUÉBEC (QUÉBEC) G1K 3B9
418 914 1508

MAGOG

790, RUE PRINCIPALE O.
MAGOG (QUÉBEC) J1X 2B3
1 819 570 2184

BC2
—

GRUPE**BC2**.COM