



## MUNICIPALITÉ DE FRELIGHSBURG

### FOIRE AUX QUESTIONS - PROJETS DE RÈGLEMENT

#### RÉSULTAT DU TRAVAIL DE RÉVISION - SEPTEMBRE 2021

## ZONAGE

- 1. Peut-on avoir 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 (Article 155(2) - Ouverture ou prolongement de rues à l'extérieur du périmètre urbain)?*

Aucun projet ou prolongement de rue n'a pas fait l'objet d'une telle demande.

- 2. Comment a été établi le 380 m d'altitude pour l'interdiction de construire au-dessus de cette altitude?*

L'objectif premier était de préserver l'effet visuel et de protéger nos paysages.

Après réflexion, le Conseil ne restreindra pas les constructions qui respectent les critères du PIIA, la marge de recul avant, les restrictions à l'égard des pentes, etc.

Cependant, aucun projet intégré ne sera permis au-dessus de 350 mètres.

- 3. La vingtaine de propriétaires (liste disponible sur demande) qui perdent leur droit de construire avec la limite sont-ils tous au courant qu'ils perdront ces droits?*

Aucun propriétaire ne perd son droit de construire.

- 4. Que peut-on construire dans les zones CONSERVATION 1 ET 2?*

### Usages autorisés

Habitation unifamiliale isolée, uniquement en bordure d'une rue existante.

Projet intégré, dans certains secteurs seulement de la zone CONSERVATION 2 (sous 350 mètres, avec un frontage minimal de 75 mètres, et en respectant tous les critères du règlement sur les permis et certificats ainsi que le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale).

Aménagement ou construction affectés à des fins d'activités récréatives extérieures tels que : sentier pédestre, sentier de ski de fond, sentier d'interprétation, centre d'interprétation de la nature, belvédère, site de pique-nique, activités éducatives reliées à l'observation de la nature et autres activités similaires.

## FOIRE AUX QUESTIONS - PROJETS DE RÈGLEMENT

Activités de conservation et de mise en valeur de la nature, telles que :

- le nettoyage, l'entretien et l'implantation d'ouvrages écologiques et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu;
- les sentiers récréatifs non motorisés extensifs (sentier pédestre, sentier de ski de randonnée, sentier équestre) planifiés avec des biologistes en respectant les éléments biophysiques en place tels que la conservation des habitats naturels, des arbres matures, des milieux humides et des cours d'eau;
- une réserve forestière;
- une réserve pour la protection de la faune;
- une forêt inexploitée qui n'est pas une réserve.

### Modalités d'implantation

Hauteur maximale d'un bâtiment principal : 11 mètres.

Superficie maximale d'occupation du terrain : 40 %.

Toute construction est interdite dans une bande de 60 mètres située de part et d'autre d'une crête.

Le règlement sur les PIIA s'applique notamment pour toute demande de :

- permis de lotissement;
- permis de construction (construction, transformation, agrandissement) d'un bâtiment principal ou accessoire existant ou projeté, excluant le remplacement de toiture à l'identique;
- permis de déplacement d'une construction;
- certificat d'autorisation relatif à la rénovation d'un bâtiment ayant pour objet la modification de l'architecture extérieure des bâtiments existants;
- certificat d'autorisation relatif à l'installation ou modification d'une enseigne;
- certificat d'autorisation relatif à des travaux de déblai ou remblai;
- permis et certificat pour des ouvrages et constructions en secteur de forte pente.

### Autres dispositions

Il est strictement interdit de procéder à l'abattage d'arbres dans une bande de 15 mètres en bordure des zones CONSERVATION 1 et 2.

Dans les secteurs de pente forte de 30 % à 49 %, seules les coupes d'assainissement, de succession ou de récupération sont autorisées aux conditions édictées au chapitre 13 du règlement de zonage.

Dans les secteurs de pente forte de 50 % et plus et en bordure des crêtes, identifiés au règlement de zonage (annexe C), l'abattage d'arbres est interdit.

En bordure des lacs et des cours d'eau, dans une bande de 15 mètres, calculée à partir de la ligne des hautes eaux ou à partir du haut du talus longeant un cours d'eau ou un lac, l'abattage d'arbres est interdit.

## FOIRE AUX QUESTIONS - PROJETS DE RÈGLEMENT

### **5. *Pouvez-vous expliquer les raisons pour permettre des projets intégrés d'habitation dans la zone CONSERVATION-2?***

Les projets de développement sont déjà permis dans cette zone. La nouvelle réglementation vient les encadrer, avec la mise en place de critères encore plus contraignants, notamment en empêchant la réalisation au-dessus de 350 mètres.

La nuance la plus importante entre l'actuelle réglementation et la réglementation proposée concerne l'acceptabilité du projet. Avec la réglementation actuelle, tout projet de développement serait actuellement soumis à l'approbation des résidents des zones concernées et contiguës soit, à toutes fins utiles, les résidents de la zone du Pinnacle.

La nouvelle réglementation ne requiert pas l'acceptation des résidents de la zone CONSERVATION-2. Elle définit à l'avance tous les critères d'admissibilité et de contraintes d'un éventuel projet intégré et en encadre la réalisation, notamment par l'entremise du Règlement sur les permis et certificats, ainsi que du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Avant de voir le jour, un projet intégré devra ainsi se conformer à des critères d'admissibilité en termes de caractérisation du sol, de lotissement, d'implantation, d'architecture, d'aménagement paysager, ainsi que de localisation et d'aménagement de la voie d'accès.

Une fois toutes les étapes complétées, un tel projet serait alors soumis au Comité consultatif en urbanisme (CCU). Après analyse, le CCU fait ses recommandations au Conseil, qui choisit d'adopter ou non le projet.

### **6. *Quel est le maximum de projets intégrés qui seront permis sur le Pinnacle, et combien de résidences chaque projet pourra-t-il avoir?***

En fonction des dimensions minimales requises et de l'altitude, un maximum de cinq projets pourrait être possible, comportant chacun un maximum de huit maisons.

Ces données sont hautement hypothétiques, car elles ne tiennent pas compte des contraintes des sites.

Une fois les caractérisations environnementales faites, les pentes prises en considération, les zones humides exclues, bref, une fois tous les facteurs influents considérés, les possibilités de construire pourraient être largement restreintes.

### **7. *Quelle grandeur de terrain sera nécessaire pour construire un projet intégré dans la zone CONSERVATION-2?***

Frontage : 75 mètres ou 100 mètres (en présence d'un cours d'eau).

Superficie minimale : 10 000m<sup>2</sup> ou 20 000m<sup>2</sup> (en présence d'un cours d'eau).

## FOIRE AUX QUESTIONS - PROJETS DE RÈGLEMENT

De plus, la superficie minimale exigée du lot privatif d'un projet intégré doit être égale ou supérieure à la somme des superficies minimales exigées pour chaque bâtiment principal selon l'usage auquel il est destiné.

Les superficies et dimensions auxquelles on fait référence sont celles montrées aux « Grilles des usages et des normes » à l'annexe B du règlement de zonage en vigueur.

Le chemin d'accès, non linéaire, est d'une longueur maximale de 300 mètres.

**8. *Sera-t-il possible de servir des repas à la ferme en zone verte comme le prévoit cette disposition de la Loi sur la protection des terres agricoles?***

Oui.

**9. *Serons-nous autorisés à faire des visites guidées payantes de la ferme tel que le prévoit la Loi sur la protection des terres agricoles?***

Oui.

**10. *Pourra-t-on faire des logements au-dessus des garages?***

Oui, la réglementation concernant les lofts au-dessus des garages a été modifiée de façon à permettre l'installation d'une cuisine, dans les zones où cet usage est accepté.

## LOTISSEMENT

**11. *La zone CONSERVATION-1 est identifiée pour une superficie minimale de 3000 mètres carrés. Pourquoi n'est-ce pas 10 000 mètres carrés comme la zone cons 2 et le reste des zones entourant le mont Pinnacle?***

Il s'agit d'une erreur qui a été corrigée.

## PPU CŒUR VILLAGEOIS

**12. *Pourquoi limiter les unités d'habitation accessoires à seulement deux zones du territoire et pourquoi en limiter la superficie?***

Les unités d'habitation accessoires (UHA) ont été autorisées à l'intérieur de deux zones à la suite d'un exercice où les milieux propices, les dimensions de terrains, et les normes d'implantation ont été analysés puisque l'aménagement de cette formule d'habitation implique la construction ou l'aménagement d'un logement à l'intérieur d'un bâtiment accessoire accompagné de règles, notamment en matière de stationnement, couverture végétale, d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux usées.

## FOIRE AUX QUESTIONS - PROJETS DE RÈGLEMENT

Advenant une expérience positive pour les deux zones visées, ce type d'habitation pourrait éventuellement être autorisé dans d'autres zones.

Par ailleurs, la superficie d'implantation a été révisée, afin de permettre de plus grandes unités d'habitation accessoires.

### PIIA

**13. Pourquoi les zones dites « Ilots déstructurés », soit FRE-01 à FRE-12, ne sont-elles pas assujetties au 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 du PIIA.**

Pourquoi le seraient-elles? Le PIIA n'a pas comme fonction d'assujettir tous les usages résidentiels du territoire.

Les secteurs non couverts par le PIIA sont encadrés par les Règlements de zonage et de construction et n'ont pas à être soumis au Comité consultatif en urbanisme.

Le Règlement sur le PIIA s'applique dans le noyau villageois, qui a une identité propre à préserver. Il s'applique aussi dans la zone du Pinnacle, considérant l'impact visuel et environnemental de cette zone.

### PLAN D'URBANISME

**14. Combien de nouveaux habitants le village pourrait-il supporter?**

Les infrastructures (aqueduc et épuration) sont utilisées plus ou moins à moitié.

On évalue à environ 60 le nombre de maisons qui pourraient être bâties dans le cadre des trois projets identifiés au plan d'urbanisme (Frelighsburg en-haut, Nidazo et Écoquartier).

Si on ajoute tous les autres terrains vacants, environ 30 maisons de plus pourraient s'ajouter.

**15. La municipalité envisage-t-elle d'entretenir les sentiers et créer de nouveaux espaces verts où les citoyens pourront se ressourcer et où la biodiversité pourra œuvrer à maintenir notre équilibre? Est-ce que la ville envisage faire l'acquisition de terrains en périphérie du village à vocation sauvage et récréative?**

On ne prévoit pas acquérir ou créer de nouveaux espaces, mais on travaille à maximiser les espaces verts dont on dispose.

## FOIRE AUX QUESTIONS - PROJETS DE RÈGLEMENT

On soutient financièrement et d'un point de vue logistique le comité des sentiers de Vitalité. Le FR2 est d'ailleurs en bonne voie d'être finalisé.

On améliore l'accès au parc Goodhue, on travaille à prolonger le trottoir jusqu'au parc municipal.

On ne met pas non plus de côté l'idée de passerelle qui relierait le haut du village au parc Goodhue.

### ***16. Comment protéger les rives de la rivière aux Brochets et tous ses affluents et milieux humides dans le grand cœur villageois (en aval et en amont)?***

L'article 109 du Règlement de zonage prévoit que l'épandage d'engrais de ferme, de boues liquides ou de fertilisants d'origine chimique est strictement prohibé.

Par ailleurs, sur tout le territoire de la municipalité, toute activité agricole ou de construction est interdite à moins de 15 mètres d'un milieu humide.

L'ensemble du territoire est assujéti à des normes encore plus strictes que celles édictées par le Ministère par souci environnemental, notamment au niveau des milieux humides, bande riveraine, de l'érosion et de la sédimentation potentielle des cours d'eau.

### ***17. Pourrait-on voir d'autres mesures incitatives pour que des propriétaires donnent un droit de passage pour de la randonnée? (exemple du FR1).***

La Municipalité a peu d'outils pour encourager un propriétaire à aménager des sentiers sur sa propriété. Il s'agit surtout de trouver les propriétaires prêts à donner une forme d'accès (permettre un passage) à une partie de leur terrain. Aucune loi ne permet pour l'instant à une Municipalité d'obliger un propriétaire à rendre sa propriété accessible à tous.

### ***18. Y a-t-il des règlements stricts pour contrer l'érosion que crée chaque nouveau projet immobilier? Est-ce qu'un plan de gestion des eaux de ruissellement accompagne chaque nouvelle construction, nouveau développement (bassins de rétention d'eau et végétalisation autre que du gazon)?***

Oui.

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) propose aussi des objectifs et critères applicables notamment au secteur du Mont Pinnacle et aux secteurs de fortes pentes afin d'éviter qu'une opération cadastrale, l'aménagement d'un terrain ou la construction d'un bâtiment ne viennent inutilement perturber un terrain.

Ci-après quelques-uns des critères inscrits au règlement sur les PIIA :

- le projet tient compte des espaces verts, de l'ensoleillement, de la végétation en place et des percées visuelles;
- l'emplacement des constructions devrait être choisi en fonction de la nature du sol, des pentes et des boisés à conserver, afin de minimiser les travaux de déblai-remblai;

## FOIRE AUX QUESTIONS - PROJETS DE RÈGLEMENT

- l'implantation d'un bâtiment devra tenir compte des perspectives visuelles et assurer les angles de vue des bâtiments voisins appartenant à d'autres propriétaires;
- la conservation maximale du couvert végétal et forestier est priorisée;
- un couvert boisé entre les bâtiments et la rue y donnant accès est recommandé;
- toute intervention doit être planifiée de manière à s'éloigner le plus possible des secteurs de pente, et ce, tout en minimisant les endroits remaniés ou décapés;
- toute intervention doit, dans la mesure du possible, respecter le drainage naturel (patrons d'écoulement) du milieu afin d'entraîner le minimum d'impact sur les eaux de ruissellement et le transport de sédiments;
- l'abattage d'arbres nécessaire à l'implantation de tout travail, ouvrage ou construction, incluant l'accessibilité pour la machinerie, doit être limité au minimum requis afin de maintenir le plus haut pourcentage de couverture forestière possible;
- dans le cas de travaux de remblai et de déblai, la stabilisation des sols doit être assurée par des semis de reboisement ou par la plantation de plantes indigènes que l'on retrouve dans le secteur. La pente des talus doit être inférieure à 30 % afin de favoriser la régénération de la végétation.

### *19. Avons-nous une vision à long terme pour garder l'esthétisme et la nature au cœur du village?*

Le PIIA qui s'applique dans le village contribue à préserver l'esthétisme du village. D'autres éléments sont envisagés, notamment la création d'un lien rejoignant le haut du village et le parc.

Le développement des projets intégrés sous forme de cohabitat permettra aussi de préserver l'esthétisme et de donner plus de place à la nature au sein du noyau.

### *20. Peut-on empêcher la plantation d'allées d'arbres en bordure de routes pour préserver l'accessibilité aux paysages?*

Oui, c'est fait. Aucune plantation d'allée de conifères n'est permise en bordure des chemins.

## QUESTIONS DIVERSES

### *21. When considering costs, would it not make more sense to consider one development rather than the 3 geographically dispersed projects that would in turn require additional new infrastructure?*

Les infrastructures sont payées par les promoteurs.

### *22. Would it make more sense to "stage" these developments over 25-years?*

Cela se fera de façon naturelle.

**23. Has the town considered keeping the present fire station AND joining with Dunham in a second existing (rented?) facility in order to provide the extra space while eliminating the big cost of a new local facility? Wouldn't such an approach also keep insurance rates where there are today?**

Les installations actuelles ne sont pas conformes. Par ailleurs, afin de diminuer les coûts, la municipalité a signé une entente avec Dunham à l'effet de construire une caserne satellite.

**24. Would it be possible for oblige developers to share the costs of the new infrastructure?**

C'est ce qui est fait. Le coût des nouvelles infrastructures est entièrement à la charge des promoteurs.

**25. Peut-on réglementer le bruit?**

Le règlement sur les nuisances permet de réglementer le bruit. La gestion du bruit émanant par exemple de motos non conformes relève de la Sureté du Québec.

**26. Peut-on mettre en place des barèmes, voire réglementer, afin de protéger les paysages de Frelighsburg qui font sa marque de commerce et qui contribuent grandement au bien-être de sa population?**

Les articles suivants du règlement de zonage viennent encadrer l'aménagement des terrains, la protection de composantes naturelles et les interventions qui pourraient avoir un impact sur les paysages :

- Article 60 - Aménagement extérieur des terrains;
- Article 71 - Préservation des arbres;
- Article 72 - Restriction de plantation;
- Articles 229 à 242 - Dispositions relatives à l'abattage d'arbres;
- Articles 243 à 250 - Dispositions relatives à la conservation d'un couvert arborescent ou arbustif;
- Articles 253 à 256 - Dispositions relatives au remaniement du sol et au contrôle de l'érosion;
- Articles 257 à 262 - Dispositions relatives aux secteurs de pente forte et aux crêtes.

Aussi, l'Atlas des paysages de Brome-Missisquoi fait désormais partie intégrante du règlement de zonage à titre de référence pour la plantation et la préservation des paysages (disponible sur le site web de la MRC Brome-Missisquoi : [https://mrcbm.qc.ca/fr/amen\\_outils.php](https://mrcbm.qc.ca/fr/amen_outils.php)).

Par ailleurs, le PIIA qui s'applique dans les secteurs du noyau villageois et du Pinnacle permet de protéger le paysage. Le nouveau règlement empêchant la plantation de conifères en bordure de chemins contribue aussi à cela.

**27. Peut-on réglementer la pollution lumineuse d'un développement?**

Absolument, ce critère a été ajouté au règlement.



## FOIRE AUX QUESTIONS - PROJETS DE RÈGLEMENT

**28. Est-il envisagé d'asphalter le chemin du Pinacle, en tout ou en partie ? Le cas échéant, quel serait le processus de consultation?**

Non.

**29. Comment se fait la sélection des membres du CCU? Y a-t-il un lien sur le site de la ville?**

Au besoin, un appel de candidatures est effectué, via Le Messenger et le site Internet.

Le Conseil choisit les candidats, qui sont nommés pour un terme de deux ans.

**30. Dans le noyau villageois, est-ce qu'il y aura l'extension du trottoir?**

Depuis la consultation publique, le trottoir a déjà été prolongé. Le Conseil travaille à poursuivre cette extension jusqu'au parc municipal.

**31. Remboursement taxe de bienvenue, ou crédit de taxes pour de jeunes familles?**

Afin d'aider les jeunes familles à s'installer, le règlement prévoit que 30 % du développement sera placé sous la gestion d'un organisme en protégeant l'accessibilité (non tributaire de la flambée des prix) dans le secteur de l'écoquartier.

**32. Why not consider imposing a bylaw (with penalties) that permits developers to only cut a clearly defined minimum of trees? Also consider preventing developers from simply designating a remote corner wood lot (that is perhaps unsuitable for development) as their contribution to green spaces – shouldn't the green areas be spaced throughout the development to preserve wet areas and avoid the "Ville Brassard" look?**

C'est déjà prévu ainsi.

**33. Comment règle-t-on le problème d'Airbnb? Quelle est la réglementation?**

Chaque résidant qui souhaite offrir sa maison sur une telle plateforme a l'obligation d'obtenir une autorisation auprès de la Corporation touristique. Pour ce faire, il doit déposer sa demande auprès de la Municipalité, qui émettra le permis.

À noter : les unités d'habitation résidentielle maintenant permises dans certains secteurs, de même que les logements supplémentaires, ne pourront être offertes sous cette forme de location.

**34. Peut-on demander une approbation référendaire sur l'ensemble du territoire pour les projets de développement dans la zone CONSERVATION?**

Actuellement, la législation québécoise en place ne permet pas qu'un projet conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur puisse être soumis pour approbation référendaire.

## FOIRE AUX QUESTIONS - PROJETS DE RÈGLEMENT

Des outils, tels que le règlement sur les PIIA, permettent qu'un groupe de citoyens et le conseil municipal analysent un projet sur la base d'objectifs et critères préalablement définis et acceptés.

Le conseil pourrait cependant tenir une consultation publique afin d'entendre l'ensemble des résidents au sujet d'un projet intégré qui se tiendrait dans cette zone.

### AUTRES CHANGEMENTS

Le terme « gazon » a été remplacé par « surface composée d'espèces végétales indigènes ».

La pruche a été ajoutée comme variété de bois pouvant rester à l'état naturel.

Toute construction est interdite dans une bande de 60 mètres située de part et d'autre d'une crête, plutôt que 20 mètres.

La section 12.2.6.1 a été supprimée du plan d'urbanisme.

Un critère stipulant que les aires de stationnement sont aménagées de manière à être visuellement en retrait de la voie publique a été ajouté au PIIA.

La fibre de bois (de couleur mate) a été ajoutée à la liste des matériaux de revêtement permis.