

# Consultation publique sur les projets de plan d'urbanisme et ses règlements connexes

## Mémoire de la Fiducie foncière du mont Pinnacle

6 AVRIL 2021



---

# Introduction

Ce mémoire porte sur la révision du projet de plan d'urbanisme numéro 130-2019 et les cinq règlements qui en découlent, soit les règlements sur le zonage, le lotissement, les permis et certificats, la construction, et les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) présentés en février 2021 par le conseil municipal de Frelighsburg à ses citoyens. Une version préliminaire du projet de Plan avait été rendue publique à l'été 2019.

Ce mémoire inclut également des éléments importants qui ont été soulevés durant l'Assemblée publique de consultation tenue le 23 mars dernier par le maire (M. Jean Lévesque), le directeur général (M. Sergey Golikov), ses conseillers (Bob Lussier, Suzanne Lessard, Lucie Dagenais et Marie-France Moquin), ainsi que l'agence BC2 Groupe Conseil (Benoit Ducharme et David Poirier).

Ce nouveau plan d'urbanisme découle d'un exercice de planification stratégique tenu en 2015 au cours duquel tous les citoyens ont été invités à s'exprimer sur la vision qu'ils et elles souhaitaient pour notre Municipalité. Nous en avons tenu compte.

Nous nous sommes concentrés sur la zone du Pinnacle (soit les zones maintenant nommées CONS-1 et CONS-2), mais certains de nos points concernent également le noyau villageois dans la mesure où celui-ci comporte également des milieux naturels sensibles.

Nous nous exprimons en tant que porte-paroles d'un organisme de conservation qui œuvre depuis trente ans à Frelighsburg à la protection du milieu naturel et regroupe une centaine de membres. Nous sommes affiliés à Corridor appalachien depuis la naissance de cet organisme (2002) qui nous offre assistance technique, conseils et expertises. À ce jour, nous protégeons à perpétuité 364 hectares de milieux naturels dans le corridor écologique du mont Pinnacle et nous offrons à des citoyens de tous âges ainsi qu'à des centaines de jeunes des écoles primaires et secondaires de la région des activités d'interprétation de la nature et de science citoyenne ainsi que des programmes éducatifs en sciences de l'environnement.

Nous sommes collectivement à un moment charnière de l'histoire de notre petite planète alors que les écosystèmes se dégradent à un rythme sans précédent. Il en va de chacune et chacun d'entre nous de prendre les décisions qui nous permettent d'habiter le territoire avec intelligence et respect pour les autres espèces avec qui nous le partageons. La planification urbanistique est au cœur de ces préoccupations et ne peut y échapper.

**Nous souhaitons contribuer positivement à la vision d'avenir de notre municipalité et participer activement à trouver des solutions communes, éclairées et réfléchies face aux défis contemporains posés avec acuité par les changements climatiques.**

---

# Terminologie

Voici quelques notions qui reviendront dans notre mémoire et que nous tenons à bien définir en vue d'une compréhension commune.

**Écosystème** : un ensemble formé par une communauté d'êtres vivants en interrelation avec son environnement. Cette communauté développe un dense réseau de dépendances, d'échange d'énergie, d'information et de matière permettant le maintien et le développement de la vie.

**Biodiversité** : l'ensemble de la variété qui existe à l'échelle des écosystèmes, des espèces, des populations et de la génétique des individus. Elle s'inscrit comme une pierre d'assise de l'équilibre qui régit les écosystèmes et permet leur résilience. Les milieux naturels possédant une biodiversité importante sont plus aptes à se régénérer à la suite de perturbations ponctuelles, et ce, justement en raison de la diversité des organismes vivants qui les composent.

**Écosystème forestier exceptionnel (EFE)** : certaines forêts présentent des caractéristiques assez particulières pour être considérées par le MFFP (Ministère des forêts, de la Faune et des Parcs) comme des EFE en vertu de la Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier. Il en existe trois catégories : les forêts rares, les forêts anciennes et les forêts refuges d'espèces menacées ou vulnérables.

**Connectivité écologique** : la connectivité écologique se présente comme « *le degré auquel un paysage facilite ou restreint le mouvement des organismes entre des fragments d'habitats* ». C'est la définition utilisée dans plusieurs documents de Corridor appalachien notamment son protocole d'identification des corridors et passages fauniques (Gratton, 2014).<sup>1</sup>

**La fragmentation** représente la division des parcelles d'habitats limitant l'accès à des habitats à l'intérieur de grandes superficies et ayant un impact direct sur la connectivité. Les éléments causant ce phénomène sont par exemple l'aménagement de routes, de chemins de fer, d'oléoducs, de terres agricoles ainsi que le défrichement pour des fins résidentielles, commerciales ou industrielles. Autour de ces perturbations, des effets de bordure se font sentir et nuisent à de nombreuses espèces (ex.: l'introduction d'espèces exotiques et envahissantes). Pour limiter la fragmentation, il est nécessaire de conserver de larges parcelles d'habitats que l'on qualifie aussi de noyaux de conservation (Haddad et al., 2015).

**Le réseau écologique** : un réseau écologique est l'interconnexion de plusieurs corridors écologiques qui relient entre elles des zones noyaux par l'intermédiaire de fragments d'habitat.

---

<sup>1</sup> Définition de Taylor, Fahrig, Henein et Merriam (1993), utilisée le plus souvent au Québec.  
Source des deux photos du Mont Pinacle : Michel Bonnette

---

**Services écosystémiques<sup>2</sup>** : ce sont les bénéfices que produisent et soutiennent la biodiversité et les écosystèmes et qui profitent à l'être humain. Dans beaucoup de cas, ils ne sont pas pris en compte dans le système économique ce qui engendre des décisions sur l'utilisation du territoire et des ressources naturelles qui ignorent leur contribution à la qualité de vie des communautés.

**Perturbation anthropique<sup>3</sup>** : il s'agit du dérangement de la faune, dû à un événement généré par l'activité humaine qui provoque une réaction de défense ou de fuite d'un animal ou qui induit directement ou non une augmentation des risques de mortalité animale.

**Effet de bordure (effet-bordure ou effet-lisière)** : phénomène qui se produit lorsque deux habitats naturels très différents se côtoient dans un écosystème. Ce terme est également souvent utilisé pour faire référence aux limites créées entre un environnement naturel et un autre créé artificiellement par l'homme, tel que le défrichement des forêts. Le système écologique peut être sérieusement affecté sur une certaine distance autour des limites. Ces effets créent une fragmentation de l'habitat.

**Zone Tampon** : une zone tampon est une zone située entre deux entités géographiques ou biogéographiques, qui lie et/ou sépare les deux entités.

Dans le domaine de l'environnement, il peut par exemple s'agir d'une ceinture verte urbaine, ou d'une lisière faisant l'objet d'un projet de conservation.

**Résilience** : en écologie, c'est la capacité d'un système vivant à retrouver les structures et les fonctions de son état de référence après une perturbation.

---

<sup>2</sup> Thématique de recherche de Jérôme Dupras et son équipe, Université du Québec en Outaouais.

<sup>3</sup> Défini en 1999 par Triplet et Schricke.

---

# Retour historique sur la zone blanche du Pinnacle (renommée CONS-1 et CONS-2)

## Pourquoi le Pinnacle est-il en zone « blanche » ?

Jusqu'à la fin des années 1980, le Pinnacle était zoné vert. À la fin des années 80, une large portion de son territoire – 800 hectares – passe en zone blanche afin de donner l'aval à un projet de développement majeur qui a suscité une vive polémique dans la population de Frelighsburg et n'a jamais rencontré d'acceptabilité sociale. En ce sens, ce changement de zonage est une « erreur historique ».

## Pourquoi un Plan d'aménagement d'ensemble a été choisi comme outil d'urbanisme en 1994 ?

Au milieu des années 1990, le conseil municipal, préoccupé par la protection du patrimoine naturel exceptionnel qu'est le Pinnacle, a imposé dans cette zone blanche (divisée en trois nominations récréatives distinctes, soit REC-I, REC-II et REC-III) l'exigence d'un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE), dictant des critères précis pour tout projet de développement qui serait envisagé par des promoteurs. Ce plan n'empêche pas le développement, mais il le circonscrit et le balise. Malgré la menace de poursuites légales par un promoteur de l'époque, un référendum en confirme le bien fondé. La Municipalité fait alors face à une poursuite de 5,3 millions (plus d'un million personnellement pour le maire et les quatre conseillers « responsables » de ce plan). La bataille juridique se rend jusqu'en Cour suprême qui statue en 2003 qu'il est légitime pour une municipalité de dicter des balises pour protéger le milieu naturel et que le maire et les quatre conseillers n'avaient aucun gain personnel à obtenir de cette législation.

Au sein d'une zone assujettie à un PAE, un promoteur doit concevoir un plan pour l'ensemble du secteur. Il doit donc s'entendre avec ses voisins s'il n'est pas propriétaire de l'ensemble de la zone, en plus de répondre aux critères édictés dans le plan. Une fois le plan d'aménagement d'ensemble déposé, si le Conseil municipal approuve le projet, il procède à la modification des règlements d'urbanisme afin de pouvoir le mettre en vigueur. Cette modification aux règlements peut être soumise à une approbation référendaire dans la zone visée et les zones contigües.

## Responsabilité des MRC et des municipalités

Considérant les pressions importantes exercées dans le sud du Québec pour des changements d'utilisation des terres, en plus d'une pression supplémentaire exercée par les changements climatiques, les MRC et les municipalités sont des alliées importantes dans le maintien des écosystèmes des territoires et, par le fait même, dans la protection de la biodiversité des régions. Déjà en 2010, dans

---

leur Guide des bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable, Boucher et Fontaine écrivent : « *On reconnaît au milieu municipal un rôle grandissant dans la protection des milieux naturels et de l'environnement. [...] parce que le milieu municipal est responsable de l'aménagement du territoire et qu'il a le pouvoir d'organiser son développement. Il est au cœur des stratégies territoriales pour valoriser la biodiversité. [...] Et, enfin, parce que les municipalités locales et régionales sont les interlocutrices privilégiées de la collectivité, elles portent une part de responsabilité dans l'éducation des citoyens et leur sensibilisation à l'importance de protéger la biodiversité.* »

La MRC Brome-Missisquoi est actuellement (2021) à rédiger un Plan régional sur les milieux naturels (milieux hydriques, milieux humides et milieux forestiers) et leur connectivité. Cet exercice visera notamment à mieux planifier les usages en fonction de la présence des milieux qui seront jugés d'intérêt régional. L'issue de cet exercice sera une référence importante pour notre municipalité pour les années à venir (source : Nathalie Grimard, Directrice du service de la gestion du territoire de la MRC BM) car le Pinnacle est considéré comme d'importance régionale et même nationale (ref. Inventaire de la sensibilité des paysages, Frelighsburg, carte retrouvée sur le site de la municipalité de Frelighsburg).

---

# Les zones CONS-1 et CONS-2 : une richesse à conserver

Les grands massifs forestiers peu ou non fragmentés (ou « noyaux de conservation ») que nous retrouvons dans ces deux zones sont à la base du concept de connectivité des habitats naturels. Comme nous le savons, les massifs forestiers de 200 hectares et plus participent à la conservation de 80% des espèces qu'ils abritent. Ces corridors sont indispensables à la dispersion des espèces floristiques et aux mouvements de la faune sauvage. La survie et les déplacements des mammifères à grand domaine vital tels que l'orignal, l'ours noir, le lynx roux et le pékan sont intimement liés à la disponibilité de tels corridors forestiers entre les noyaux de conservation.

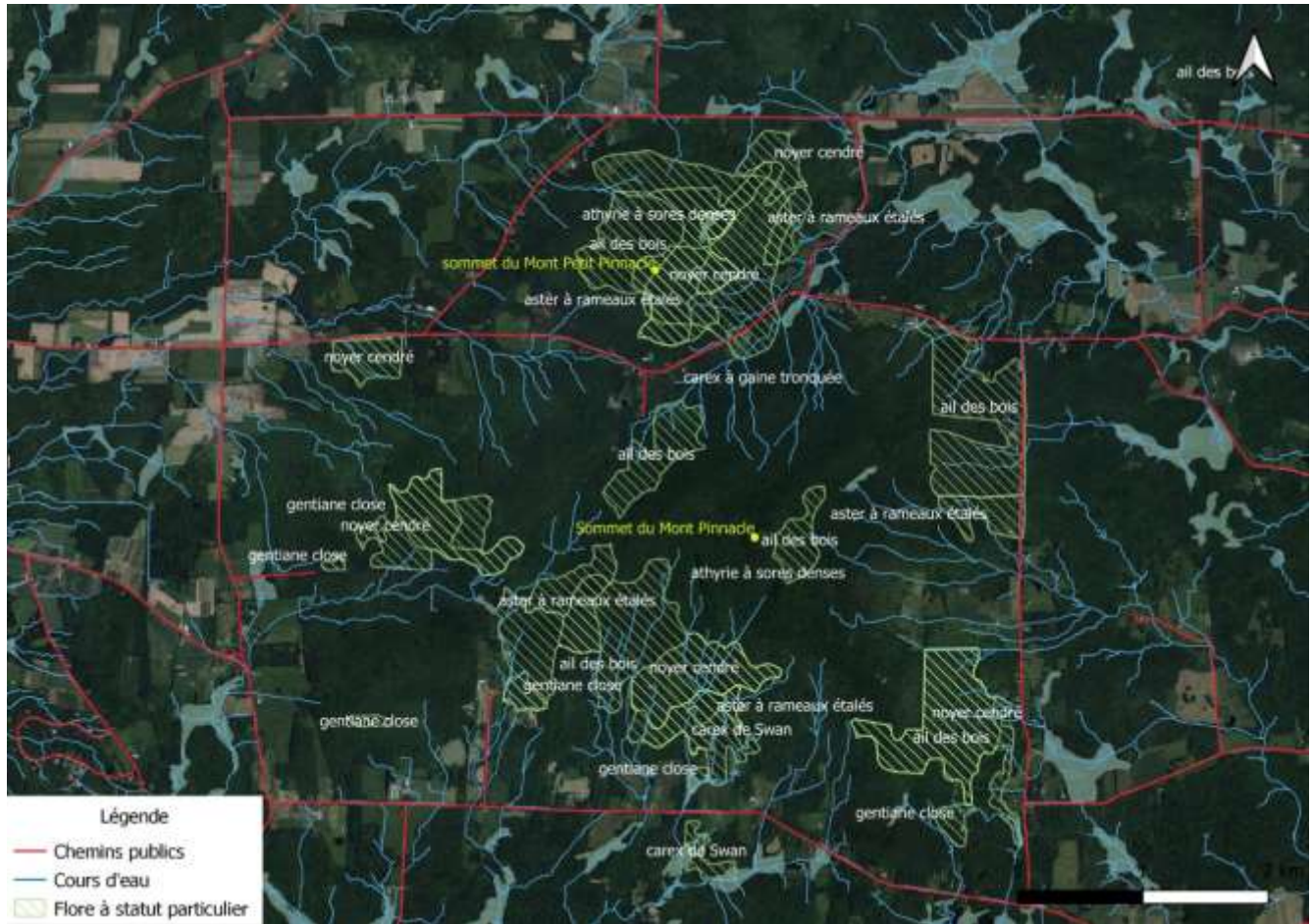
Or, nous savons maintenant que l'une des principales mesures d'adaptation aux changements climatiques est la protection de milieux naturels connectés entre eux<sup>4</sup>.

Dans la zone du Pinnacle, on y retrouve ces principaux mammifères : le cerf de Virginie, l'orignal, l'ours noir, le renard roux, le lynx roux, le coyote, le raton-laveur, le porc-épic d'Amérique, le pékan, le castor, la loutre de rivière et le lièvre d'Amérique. Les forêts servent de refuges à plusieurs espèces d'oiseaux dont le grand pic, le troglodyte, la paruline flamboyante, le dindon sauvage et la chouette rayée. Les oiseaux de forêts d'intérieur, pour leur part, ont besoin de superficies boisées **non fragmentées** pour se reproduire en paix.

**Plusieurs espèces d'amphibiens et de reptiles fréquentent la région du mont Pinnacle et parmi celles-ci, on retrouve des espèces susceptibles d'être désignées menacées et vulnérables, soit la tortue des bois, la salamandre sombre du nord et la salamandre pourpre<sup>5</sup>.**

Un inventaire floristique ainsi qu'une étude sur la valeur écologique et les conflits d'utilisation ont été effectués en 1987 par une biologiste, madame Louise Gratton. D'autres inventaires, études ou observations ont été faites depuis. Les données sont compilées notamment dans la banque du CDPNQ, et des atlas divers. On trouve dans ces deux zones **CONS-1 et CONS-2** plusieurs plantes sur la liste des espèces à **statuts particuliers** (sensibles, vulnérables, ou susceptibles d'être menacées au Québec), telles que la dianthe des montagnes Vertes, l'ail des bois, la cardamine carcajou, le ginseng à cinq folioles, l'atiride à sores denses, le carex à graines tronquées, la gentiane close, le carex de Swan, l'aster à rameaux étalés<sup>6</sup>.

On peut très bien visualiser dans les deux cartes qui suivent la présence persistante de ces espèces à statuts particuliers ainsi que la présence **d'un écosystème forestier exceptionnel (EFE)** à l'intérieur d'une partie de la zone CONS-2.

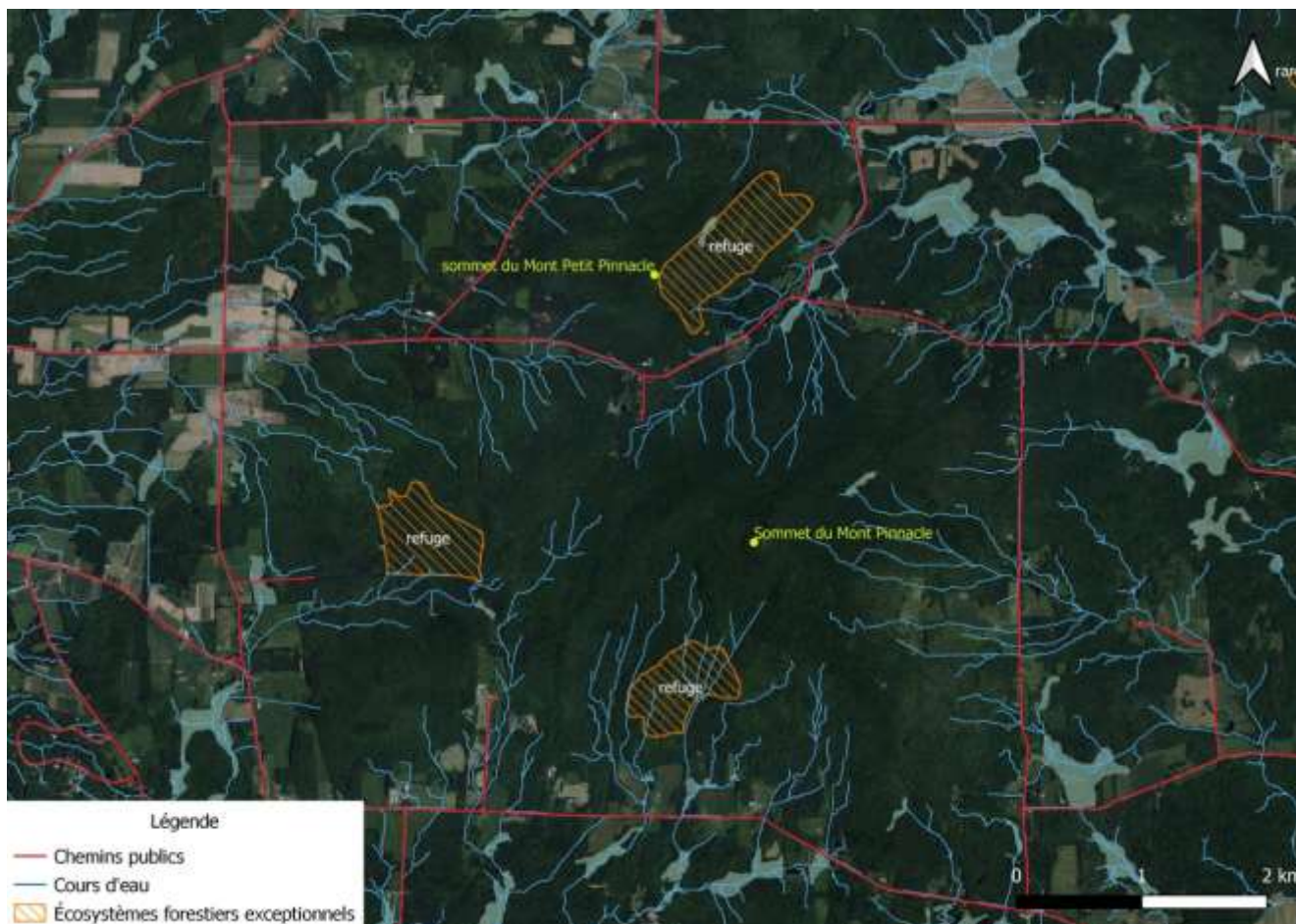


<sup>4</sup> « Changements climatiques et biodiversité du Québec : vers un nouveau patrimoine naturel », Berteaux et al. (2014)

<sup>5</sup> Corridor Appalachien, 2018; Fiducie foncière du mont Pinnacle, 2018 ; Gratton, 1987; Grégoire, 2018, Centre de données sur le patrimoine du Québec (CDPNQ).

<sup>6</sup> Grégoire, 2016; Gratton, 1987 le CDPNQ et Environnement Canada





## L'importance des milieux humides

Si l'on entend souvent dire des forêts qu'elles sont les poumons de la Terre, l'analogie selon laquelle les milieux humides (les étangs, marais, marécages et tourbières) sont les reins des écosystèmes est avérée. En effet, les milieux humides jouent un rôle majeur dans la filtration des polluants et plus spécifiquement dans la purification de l'eau.

Ils sont également de véritables « puits de carbone », ce qui signifie qu'ils emmagasinent davantage de gaz carbonique et d'autres gaz à effet de serre (GES) qu'ils n'en relâchent. Ils contribuent ainsi à atténuer l'effet des changements climatiques.

Ils agissent comme réservoirs lors des périodes de fortes pluies et de crues, puis comme source d'eau pour recharger les aquifères lors des épisodes de sécheresse.

Ils contribuent à la survie de nombreuses espèces, notamment d'anoures, de salamandridés, de poissons, de reptiles et d'insectes, comme ils sont tributaires de la conservation d'écosystèmes abritant des niches écologiques distinctives.

Dans la figure suivante (source Canards Illimités), on peut voir des milieux humides importants dans la zone CONS-2. La limite de 350 mètres (à titre indicatif) a été ajoutée par nous.



La rivière aux Brochets, dont la superficie de son sous bassin versant est évaluée à 555 km<sup>2</sup>, prend sa source à la frontière du Québec et du Vermont dans les eaux du mont Pinnacle et du lac Carmi. Au pied du mont Pinnacle, elle est alimentée par la convergence de plusieurs ruisseaux de montagne, dont le ruisseau Cold.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Tiré du site web du Bassin versant de la rivière aux brochets  
[http://obvbm.org/public/documents/pde/index/portrait/OBVBM\\_PDE\\_Portrait%20-%20Section%201.pdf](http://obvbm.org/public/documents/pde/index/portrait/OBVBM_PDE_Portrait%20-%20Section%201.pdf)

---

## Les bons points proposés :

1. Le passage du zonage « récréatif » à celui de « conservation » pour la zone blanche du Pinnacle.
2. Le ratio de 60% (sauvage)/40% (développé) de non fragmentation du lot exigé pour tout nouveau projet intégré. Dans le cadre d'un zonage avec conservation, il est suggéré que jusqu'à 70% du lot soit gardé sauvage ou intouché. Le pourcentage et la qualité du milieu doivent donc être pris en compte<sup>8</sup>. À Austin, environ 60% de la superficie de l'ensemble du terrain en PAE est laissée sauvage.
3. L'interdiction de tout nouveau développement au-delà d'une certaine altitude. Lors de notre rencontre du 19 mars dernier avec la conseillère Lucie Dagenais, le maire Jean Lévesque et les deux consultants de la firme BC2), le conseil avait déjà pris la décision nous a-t-on dit que le 380 mètres serait abaissé à 350 mètres en tant que limite à un nouveau développement. **Nous saluons cette décision qui tient compte de la carte de sensibilité des paysages qui fait partie des documents mis en ligne par la Municipalité.**
4. La prise en compte des zones de pentes fortes et des crêtes qui y interdisent ou limitent les projets de développement.
5. Le concept de projets intégrés sur le modèle de « développement en grappe » et avec zones de conservation. Dans l'Atlas des paysages de Brome-Missisquoi, on cite l'importance « d'appliquer des principes de type « Growing Greener » ou de design de conservation, et surtout d'implémenter les bases de ces principes aux documents règlementaires (plans d'urbanisme, PIIA, règlements de zonage) ».

---

<sup>8</sup> «Introduction to Growing greener conservation by design», 2009, Natural Land Trusts

---

# Lotissement en grappes axé sur la conservation (zone de CONS-2)

Nous nous sommes inspirés de la démarche structurée proposée par Arendt (1996) pour concevoir un lotissement axé sur la conservation. Certaines de nos plus importantes préoccupations élaborées plus loin dans notre mémoire sont basées sur cette approche.

- Il s'agit d'abord de déterminer les zones prioritaires de conservation : milieux aquatiques et humides, pentes prononcées, zones inondables, etc.

Nous avons donc des préoccupations par rapport au processus et outils choisis par la municipalité pour le choix des zones à potentiel de développement. La délimitation entre CONS-1 et CONS-2 semble être arbitrairement fixée, sans tenir compte des écosystèmes présents.

- Ensuite, la portion de territoire présentant les milieux les mieux préservés ou présentant un intérêt particulier est ciblée comme zones secondaires. Il peut s'agir de boisés, de zones patrimoniales, de paysages d'intérêt, de territoires agricoles.
- En soustrayant du lotissement les zones prioritaires et secondaires de conservation et en tenant compte des zones de vulnérabilité de la nappe d'eau souterraine, les secteurs restants voués au développement sont ainsi délimités. Ces lotissements ne seront pas non plus exempts de répercussions sur la biodiversité. Les zones de conservation seront toujours soumises à certaines perturbations d'origine anthropique. Ces perturbations peuvent, cependant, être réduites en restreignant la plantation d'espèces exotiques, en éliminant les espèces envahissantes et en limitant les activités humaines dans les zones de conservation.

En somme, ce type de projet i.e. le lotissement de conservation permet de répondre aux enjeux de protection de l'environnement, de respect de la capacité de support des écosystèmes et de préservation de la biodiversité, et ce, tout en développant le territoire dans une zone blanche située en milieu naturel.

---

# Préoccupations et recommandations

## **Préoccupation numéro 1 :**

**Projets intégrés de lotissement/manque de connaissances du territoire dans son ensemble du point de vue biophysique.**

Selon la démarche de Arendt (1996) et reprise dans de nombreux documents prônant le design de conservation, *Growing greener*, etc., une bonne planification doit se baser sur des informations pertinentes et vérifiées. La nouvelle réglementation proposée n'est pas basée *a priori* sur une démarche de caractérisation bio-physique du milieu dans son ensemble laquelle permettrait d'identifier d'emblée les zones à haute valeur écologique, les espèces à statut précaires ou menacées, les écosystèmes forestiers exceptionnels, et les milieux humides. Même si plusieurs propriétaires n'ont peut-être pas d'intérêt à développer à court terme, il est important d'encadrer les futurs développements, tout en mettant à jour les données biophysiques du milieu. Tel que mentionné ci-haut, des données existantes (CDPNQ) nous démontrent l'existence de plantes menacées, l'existence d'une forêt classée Écosystème forestier exceptionnel (EFE), ainsi que des animaux à statut précaire. De plus, de nombreux marécages, donc de zones humides occupent une vaste zone dans CONS-2. Le constat est préoccupant quant à planifier du développement dans une zone riche, diversifiée, et le manque de données probantes pour une partie des zones CONS-1 et CONS-2.

## **Recommandation numéro 1 :**

**Avoir une bonne connaissance des ressources du milieu.**

Bien que nous ayons des données préliminaires sur une partie de la zone CONS-2, plus particulièrement le petit Pinnacle, il serait important d'étudier la zone dans son ensemble selon une méthodologie reconnue, afin d'acquérir des connaissances précises et actuelles sur le milieu dans le but de les intégrer à la prise de décision relativement à l'aménagement du territoire. Plusieurs outils numériques et banques de données existantes sont disponibles et permettraient de caractériser ce territoire dans un délai plus que raisonnable. Une cartographie « multicouches » serait très utile à cette fin.

À cet effet, Bergès et collab. (2010) résumant bien les éléments qui ont amené la municipalité d'Austin à pousser plus loin sa démarche, c'est-à-dire à caractériser son territoire, en collaboration avec Corridor appalachien, en amont de la refonte réglementaire :

***La fragmentation et la destruction des habitats qui résultent des activités humaines sont considérées comme des causes majeures de l'érosion de la biodiversité. La réduction de la taille des fragments d'habitats et l'augmentation de leur isolement affecte, à long terme, la viabilité des populations***

---

*d'espèces qui y vivent, étant donné la limitation voire la disparition des échanges entre populations découlant de la création de discontinuités.*

**La refonte réglementaire (dont l'adoption d'un PAE) a fait partie du Plan d'action pour un aménagement durable du territoire de la municipalité rurale d'Austin en 2015-2017, pour lequel la municipalité a remporté un Prix des collectivités durables 2016 de la Fédération canadienne des municipalités.**

Autre exemple : la municipalité d'Hudson caractérise ses milieux naturels depuis 2008. Dans une continuité et à l'échelle de la municipalité, en 2019, elle s'est affiliée à Eco2Urb. Cette boîte de consultants a une approche holistique à la gestion des paysages et des ressources naturelles, et fournit des recommandations ciblées visant à favoriser la résilience des écosystèmes par la diversité et la connectivité. Les démarches et les résultats soutiennent la Ville d'Hudson dans la priorisation de ses milieux naturels pour la conservation selon leur contribution à la biodiversité, la résilience des forêts, l'intégrité écologique, les services écosystémiques, la connectivité, la récréation et l'histoire.

**De plus en plus les municipalités travaillent avec leur organisme de conservation local. La Fiducie et Corridor Appalachien sont ouverts à discuter du partage des coûts d'une telle étude de caractérisation. Les frais pourraient être partagés par la Fiducie, et les données seraient disponibles en 2022. Comme mentionné précédemment, la MRC Brome-Missisquoi est actuellement (2021-) à rédiger un Plan régional sur les milieux naturels (milieu hydrique, milieux humides et milieux forestiers) et leur connectivité. Ces résultats pourront aussi contribuer à la planification dans un avenir rapproché.**

En conclusion, nous sommes d'avis que **cette caractérisation doit précéder le choix des meilleurs outils d'urbanisme pour ces deux zones.** Cette approche globale qui tienne compte de l'ensemble de la zone blanche permettra de trouver un équilibre optimal entre la conservation et le développement pour cet environnement que tous s'entendent à trouver exceptionnel, tout en minimisant la fragmentation du territoire.

---

### **Préoccupation numéro 2 :**

#### **Projets intégrés, fragmentation importante potentielle et effet négatif important sur la biodiversité.**

Lors de la consultation publique tenue le 23 mars dernier à Frelighsburg, il fut impossible de savoir le nombre de projets intégrés dans la zone CONS-2, et conséquemment le nombre de voies d'accès privées pouvant aller jusqu'à 300 mètres, ce qui pourrait créer forcément une importante fragmentation.

De plus, si chacun des propriétaires de la zone CONS-2 décidait de morceler son terrain et de proposer un ou des développements intégrés satisfaisant aux critères énoncés dans le plan proposé, le Conseil municipal ne pourrait les refuser. La réglementation proposée ouvre incidemment la porte à une importante fragmentation potentielle et à la perturbation irrémédiable d'habitats fauniques et floristiques précieux.

### **Recommandation numéro 2 :**

**Terminer la caractérisation du territoire et mieux planifier** le nombre de projets intégrés dans la zone CONS-2, et réduire au maximum le morcellement. De plus, 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.

Par la suite, une carte de lotissements possibles (plan-projet de lotissement/projets intégrés) avec bâtiments et zones sauvages, en tenant compte des caractéristiques du milieu, est nécessaire afin que la population puisse visualiser les projets potentiels, et ainsi pouvoir se prononcer avant tout développement.

---

### **Préoccupation numéro 3 :**

#### **Projets intégrés et taille des lots individuels à 10 000 mètres carrés.**

« Les humains et leurs activités ont un impact sur la faune environnante. Les impacts notamment sur les oiseaux sont ressentis à 100-200 mètres des habitations. En rapprochant les maisons les unes des autres, les zones de perturbations se chevauchent et l'étendue des perturbations diminue ». <sup>9</sup>Densifier permet donc de limiter l'impact des perturbations humaines, tout en gardant l'intimité des propriétaires, et jouissant d'une zone adjacente naturelle en co-propriété.

### **Recommandation numéro 3 :**

**Une taille maximale de 3 000 mètres carrés devrait être prescrite** en zone CONS-2 afin de respecter le concept de développement en grappes axé sur la conservation. Le minimum de la superficie des terrains individuels est de 3 000 mètres carrés (permis par la Loi provinciale sur la qualité de l'environnement), pour les terrains qui ne sont pas desservis par un réseau d'aqueduc ou d'égouts.

---

<sup>9</sup> Tiré de « Cohabiter avec la nature », brochure adaptée et disponible sur le site web de Corridor appalachien).



---

#### **Préoccupation numéro 4 :**

**Altitude de 380 mètres comme limite** permise à la construction en zones CONS-1 et CONS-2. Nous savons qu'à environ 400 mètres la végétation change ([source : Corridor Appalachien](#)) et qu'entre une zone de développement et un noyau de conservation (telle que la zone du petit Pinnacle), il devrait y avoir une zone tampon<sup>10</sup> afin de protéger les habitats sensibles et assurer la connectivité. Il est toujours préférable d'aménager de larges zones de connectivité, et la zone tampon devrait être plus grande si la zone conservée est plus sensible. Nous savons que le petit Pinnacle est classé « Écosystème forestier exceptionnel (EFE) ». Également, un développement à une plus haute altitude (ref. 380 mètres) peut nuire à l'effet visuel par rapport à nos beaux paysages.<sup>11</sup>

#### **Recommandation numéro 4 :**

**Mettre 350 mètres comme limite** à toute nouvelle construction ou aménagement de chemins / rues si on veut tenir compte d'une zone dite tampon entre une zone de développement et un écosystème fragile, limiter la fragmentation et maintenir nos paysages tel que recommandé au rapport [209 du BAPE](#); (source : [Corridor appalachien : mémoire du Mont Orford, 2008](#)). Bien évidemment cette limite ne s'applique pas aux habitations qui sont déjà à une altitude supérieure et qui devraient être reconstruites après un incendie par exemple. Dans ces cas, nous comprenons qu'il s'agirait bien entendu d'un droit acquis.

---

<sup>10</sup> \*ref : Bentrup, G. 2008. Zones tampons de conservation : lignes directrices pour l'aménagement de zones tampons, de corridors boisés et de trames vertes. Gen. Tech. Rep. SRS-109. Asheville, NC: U.S. Department of Agriculture, Forest Service, Southern Research Station. P. 115).

<sup>11</sup> Voir carte des paysages sensibles de la MRC, sur le site web de la Municipalité de Frelighsburg.

---

### **Préoccupation numéro 5 :**

#### **L'abandon du PAE (Plan d'aménagement d'ensemble) comme outil urbanistique.**

Pour toutes les raisons évoquées plus haut, nous sommes très préoccupés par l'abandon du PAE pour la zone blanche du Pinnacle. Cette mesure permettrait au conseil municipal de garder un contrôle sur les projets présentés et à la population de la zone concernée et des zones contigües de pouvoir s'exprimer face à des propositions de développement.

Dès la mise en ligne de la première version du projet de plan d'urbanisme, à l'été 2019, nous avons fait part au conseil municipal de nos préoccupations citoyennes à cet égard. Nous avons été assurés que nous serions entendus sur le sujet et nous vous avons fait confiance. Nous aurions pu dès lors participer activement et positivement à la planification en cours. La situation sanitaire a rendu les communications plus difficiles, mais pas impossibles. La rencontre n'a malheureusement pas eu lieu avant le dépôt du projet de plan et des cinq règlements en février 2021.

Ce qui nous est présenté en date d'aujourd'hui – particulièrement pour la zone CONS-2, n'est pas clair. Malgré la présence d'un PIIA sur les projets de développement à venir, il est impossible de se faire une idée de ce que cette zone pourrait devenir. De plus, il n'existe aucun mécanisme pour les citoyens de la municipalité de s'exprimer sur les projets à venir.

Étant donné l'histoire récente des années 90 et la vive mobilisation citoyenne autour de la défense de l'intégrité de ce joyau reconnu de notre patrimoine naturel, il nous semble primordial que le conseil s'assure de l'acceptabilité sociale de tout nouveau développement de cette zone.

### **Recommandation numéro 5 :**

**Garder le PAE sur la zone blanche** (considérée comme une seule grande zone) du Pinnacle pour un an minimum afin de procéder à la caractérisation du milieu (voir plus haut notre offre de collaboration à ce sujet) qui permettra de mieux planifier et de choisir le meilleur outil urbanistique pour ce secteur. Il serait possible de conserver un PAE ou encore d'avoir pour ce secteur un « Programme particulier d'urbanisme (PPU) ».

---

### **Préoccupation numéro 6 :**

#### **L'abordabilité pour les jeunes familles.**

Lors de la planification stratégique de 2015, il a été souhaité et répété haut et fort que dans le Frelighsburg de demain, il devrait y avoir des espaces pour que de jeunes familles à revenus moyens puissent s'installer dans la municipalité, envoyer leurs enfants à l'école, rajeunir et enrichir le tissu social. Or, il n'y a dans le Plan d'urbanisme proposé aucune mesure qui permette – ou garantisse - cette accessibilité. Dans la zone CONS-2, les superficies minimales des habitations et les normes à rencontrer dans le PIIA nous font douter que les développements à venir seront vraiment abordables.

Dans le noyau villageois, très peu de logements abordables sont planifiés et si on prend l'exemple de « Frelighsburg-en-haut », le plus avancé des trois projets potentiels décrit, il avait été annoncé lors de sa genèse comme un endroit pour des habitations abordables. Il est maintenant clair que ce ne sera pas le cas.

### **Recommandation numéro 6 :**

**Inclure des mesures** incitant tout développeur éventuel à inclure un pourcentage de logements abordables dans sa planification de « projets intégrés » ou autre offre résidentielle, que ce soit au noyau villageois ou ailleurs dans la Municipalité.

---

### **Préoccupation numéro 7 :**

**Dans l'administration municipale, il n'y a aucun expert en environnement.** Nous savons qu'une gestion environnementale de site mal dirigée ou sous la responsabilité d'un seul acteur qui manque de connaissances, de compétences ou de ressources peut mener à plusieurs conséquences négatives sur le milieu. Afin de surmonter ces défis, il est essentiel de travailler avec une ou des ressources compétentes dans le domaine de l'analyse et de la gestion environnementale.

### **Recommandation numéro 7 :**

**Créer un comité consultatif en conservation de l'environnement** au sein du système de gouvernance de la municipalité, i.e. avec un statut de nature permanente et confirmé par résolution du conseil de ville.

Une petite municipalité comme Austin a un Comité consultatif en environnement, et un autre en développement, en plus du CCU. À Eastman, le Comité consultatif en environnement est voué entre autres à la protection du couvert forestier et à l'aménagement durable du territoire.

Il serait aussi pertinent de travailler en partenariat et étroitement avec l'organisme de conservation de la région, soit la Fiducie foncière du mont Pinnacle, laquelle travaille étroitement avec Corridor appalachien.

---

# Quelques points particuliers à corriger ou à préciser

## Points particuliers dans chacun des documents émis par la Municipalité.

*Veillez noter que d'autres questions et commentaires sont soulevés en annexe au mémoire.*

### Projet de Plan d'urbanisme

#### Article 3.3.1 Secteur de la vallée

Nous sommes surpris de cette nouvelle appellation qui ne correspond à aucun usage en cours, aucune tradition locale. Ce secteur se situe de part et d'autre du chemin Pinnacle, traverse la grande zone écologique que forment le Pinnacle et le petit Pinnacle. À notre avis, il n'est pas distinct de l'ensemble de cette zone (renommée « conservation ») et ne devrait pas faire l'objet d'une nomenclature particulière.

#### Article 3.6 Espaces de conservation et de mise en valeur

Cet extrait d'un paragraphe qui concerne notre organisme porte à confusion car les espaces que nous protégeons ne sont pas concentrés en une seule propriété sur le Pinnacle et nos sentiers n'ont pas cette ampleur : « *La Fiducie foncière du mont Pinnacle, organisme à but non lucratif, possède 225 hectares sur le mont Pinnacle sur lesquels un réseau de sentiers a été aménagé. Plusieurs activités éducatives reliées à l'interprétation de la nature sont tenues sur ce site* ».

#### Nous recommandons de le reformuler de la façon suivante :

« La Fiducie foncière du mont Pinnacle, organisme à but non lucratif, est propriétaire d'un terrain de 62 hectares sur le flanc Nord du Pinnacle (qui ne comprend pas le sommet) sur lequel deux courts sentiers d'interprétation de la nature ont été créés. Ce site ponctuellement ouvert au public est dédié exclusivement à l'éducation et à la recherche sur la biodiversité. L'organisme détient également des servitudes de conservation (148 hectares) sur plusieurs propriétés des flancs Est, Sud et Ouest du Pinnacle, et un peu plus de 150 hectares sur deux autres propriétés situées à l'intérieur d'un grand corridor de connectivité au-delà des limites de la zone du Pinnacle ».

#### Article 5.3.2 Il est écrit que l'accessibilité des secteurs de développement résidentiels sera favorisée

par... : « L'autorisation de projets intégrés résidentiels hors périmètre d'urbanisation qui respectent le milieu naturel d'insertion et la très faible densité recherchée ». L'emploi du mot « autorisation » est problématique car nous n'avons aucune idée du nombre de projets possibles?

#### Article 5.3.4 Même commentaire qu'en 5.3.2

---

Article 5.6.1 Le paragraphe qui mentionne notre organisme qui « voit à la protection des milieux naturels du mont Pinacle et des environs » nous semble bien prétentieux. Nous recommandons de le reformuler par ceci : \* Présence d'un organisme de conservation (la Fiducie foncière du mont Pinacle) soucieux de mettre à la disposition de la population des outils d'intendance privée, afin de conserver à perpétuité des espaces naturels.

Article 8.1.2 Les secteurs de pentes fortes i.e. 30% et plus

Vers la fin du paragraphe il est écrit : « De plus, la construction devra être interdite dans ces secteurs. Néanmoins, certains travaux pourront être autorisés, à condition d'être assujettis au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ». Le « devra être » devrait être remplacé par « est ». Le « Néanmoins » nous semble ouvrir la porte à des dérogations. Serait-il possible de préciser?

Article 8.3.5 Les secteurs de conservation du mont Pinacle

La première phrase du texte, inexacte, doit être corrigé par : « Les espaces protégés par la Fiducie foncière du mont Pinacle (décrits au point 3.6), de même que les sommets du mont Pinacle et du petit Pinacle constituent des espaces de conservation. »

Article 12.1.4.1

Il y est dit que le schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC interdit d'ouvrir de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre urbain.

Nous recommandons que le passage complet du SAD soit repris dans son intégralité : (Chap. 3, article 3.1): *Toutes les nouvelles utilisations du sol, les nouvelles constructions ou opérations cadastrales et/ou de morcellement de lots faites par aliénation pour l'implantation de toute nouvelle rue publique ou privée ou prolongement de rues publiques ou privées sont interdites à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation ».*

Cette disposition du SAD nous fait questionner l'autorisation de « voies d'accès » de 300 mètres pour des projets intégrés en zone CONS-2 qui se trouve justement à l'extérieur du périmètre urbain. Ces « voies d'accès » se retrouvent à l'article 155 du Règlement de zonage, ainsi que dans le document « Terminologie ». Pour nous, il s'agit bel et bien de rues privées. Au Règlement de zonage, article 178, il est bien fait mention de « rues » dans la zone CONS-2.

---

## Annexe 1 Terminologie

### Caractérisation environnementale :

En ce moment, le document exigé, réalisé par un professionnel doit contenir les éléments suivants :

- La localisation de l'ensemble des éléments faisant partie du réseau hydrographique (cours d'eau, lacs et milieux humides) ainsi que l'identification de la ligne des hautes eaux, des rives et des mesures de protection applicables;
- La détermination des secteurs de pentes fortes selon les classes suivantes : moins de 30%, 30% à moins de 50%, 50% et plus;
- Localisation des superficies arbustives et arborescentes.

Nous recommandons l'ajout de ces éléments, soit :

- L'inventaire des espèces à statuts particuliers;
- Les écosystèmes forestiers exceptionnels;
- Les habitats fauniques (ou aires d'Intérêt faunique);
- La fragmentation de la propriété.

Nous proposons également que soit mise sur pied une liste de firmes compétentes à procéder à des caractérisations environnementales reconnues par le Ministère de l'Environnement. La MRC et/ou le ministère de l'Environnement pourrait jouer un rôle de recommandation ici.

Cette recommandation est en lien avec l'article 48 du Règlement sur les permis et certificats qui répète ces mêmes éléments et qui devrait être complétée de la même manière.

**Cette caractérisation devrait être exigée, non seulement pour la zone CONS-2, pour les projets intégrés et pour toute nouvelle construction, mais également pour les projets du noyau urbain qui comportent également des éléments naturels particuliers dont on doit tenir compte dans la planification.**

---

## Règlement sur le zonage

### Article 41. Le groupe « CONSERVATION » (CONS)

- la section ne se rapporte qu'à la zone CONS-1, comme si la CONS-2 n'en faisait pas partie.
- la zone CONS-2 n'est pas décrite.
- la description CONS-1 ne mentionne pas un usage résidentiel alors que les grilles CONS-1 et CONS-2 permettent cet usage.

Article 155. « Dispositions à l'ouverture de rues » pour des « *demandes antérieures au 7 juin 2010, pourvu que la construction soit complétée conformément au permis ou certificat émis au plus tard le 7 juin 2012* »? Nous aimerions savoir quelles propriétés détiennent de tels permis et comment est-ce possible que de tels permis ou certificats aient été accordés alors que ce secteur faisait l'objet d'un PAE?

### Article 161. Spa et centres de santé

Nous ne comprenons pas la présence de ce type d'établissement dans la zone CONS-2. Il est dit qu'un seul établissement de cette catégorie pourrait être autorisé, mais en fonction de quel critère sera-t-il accepté? Est-ce que ce sera premier arrivé, premier servi, ou avez-vous des normes d'acceptabilité d'un tel projet? Pourquoi cet usage est-il mentionné spécifiquement?

### Article 162 Dispositions relatives aux fermettes

Les fermettes sont autorisées dans la zone CONS-2, et la garde des animaux de ferme suivants est autorisée sur une superficie minimale de 5 000 mètres carrés. En plus des petits animaux autorisés, il est permis d'ajouter un maximum de 5 animaux de grande taille. Ceux-ci doivent appartenir aux familles suivantes :

1. Équidés (chevaux, ânes, et mules);
2. Ovidés (famille des moutons et chèvres);
3. Ratites (famille des autruches et émeus);
4. Bovidés (famille des bovins et bisons);
5. Cervidés (famille des cerfs et des chevreuils);
6. Suidés (famille des porcs et sangliers).

Tout d'abord, le calcul du nombre d'animaux doit se faire selon les unités animales et non l'animal (1 vache n'égale pas un mouton du point de vue environnemental). Aussi le 5 000 mètres carrés concerne un projet intégré, donc la taille du lot commun? Il faudrait donc préciser.

De plus, si on doit laisser 60-70% en zone naturel/sauvage dans un projet intégré, où sera l'espace pour garder ces plus grands animaux? En fait, il serait irresponsable de permettre ces animaux en zone naturelle. Les cervidés devraient aussi être enlevés de cette liste (maladies transmissibles entre cerfs sauvages et cervidés d'élevage). Ces animaux de grande taille ont plutôt leur place en zone agricole.



---

#### Article 235 Dispositions spécifiques dans les secteurs de pentes fortes de 30% à moins de 50%

Dans les secteurs de pente forte de 30% à moins de 50%, seule la coupe d'éclaircie prélevant un maximum de 20 % des arbres de diamètre commercial et d'essence commerciale sur une période de 10 ans est permise. Nous recommandons que la période soit de vingt (20) plutôt que dix (10) ans. Cependant, nous recommandons que le Conseil valide auprès d'un ingénieur forestier les bonnes pratiques forestières durables.

#### Article 237. Disposition spécifique en bordure de crêtes

Nous recommandons que la période soit de vingt (20) ans plutôt que de dix (10) ans.... Et nous recommandons de revoir la largeur de la bande de part et d'autre de la crête qui est de 20 mètres ce qui est peu, surtout si le terrain est en pente forte. La caractérisation de la pente devra être prise en compte et ajoutée au règlement. Cependant, nous recommandons que le Conseil valide auprès d'un ingénieur forestier les bonnes pratiques forestières durables.

Ceci est en lien avec l'article 262 soit :

*« dans les secteurs de pente forte de 50% et plus et en bordure des crêtes, identifiés à l'annexe C, l'abattage d'arbres est interdit ».*

#### Article 242. Dispositions spécifiques à la zone CONS-1

Nous recommandons que ces critères s'appliquent également à la zone CONS-2?

#### Article 259. Quels sont les « usages suivants » annoncés dans la phrase mais jamais spécifiés?

---

## Règlement sur le lotissement

### Article 20. Rues cadastrées.

Spécifier que les nouvelles rues sont dans le noyau urbain. Sinon, c'est contraire au schéma d'aménagement de la MRC.

Idem pour tout le chapitre 3 « dispositions relatives aux rues ».

### Article 37. Dimensions minimales.

Est-ce que la dimension de 10 000m<sup>2</sup> pour CONS-2 est compatible avec le concept de « développement en grappes » qui groupe les habitations? Il nous semble que non. La dimension d'un terrain individuel d'une superficie de 3 000 m<sup>2</sup> convient à ce type de développement. Au-delà, c'est de l'étalement urbain et occasionne de la fragmentation.

Article 38. La grille identifie que la zone CONS-2 qu'elle sera « partiellement desservie ». Comment la Municipalité compte-t-elle partiellement desservir cette zone éloignée du noyau urbain?

---

## Règlement sur les permis et certificats

Article 21(11). Corriger article 42 pour 48 et celui-ci devrait être révisé et complété tel que nous le proposons plus haut (voir « Caractérisation environnementale » de l'annexe A (terminologie))

Article 22. Conditions spécifiques à tout projet de développement.

Nous suggérons de spécifier que cette section inclut les projets de développement intégrés.

Nous recommandons d'ajouter la possibilité d'un recours à une consultation publique suite à l'analyse du CCU.

Article 30. Renseignements et documents exigés

Article 4) Le plan de lotissement est exigé avec raison pour tous les points mentionnés (i, ii, iii, iv, v, vi) mais il n'y a pas mention de cette exigence dans le cas d'une demande de permis d'une voie d'accès de 300 mètres? Pourquoi?

---

# Conclusion

La zone blanche du Pinnacle comporte une grande biodiversité et des écosystèmes riches, fragiles et uniques au cœur d'un corridor écologique d'envergure dont l'humain fait partie. Depuis un peu plus de trente ans, la défense de son intégrité a fait l'objet de mobilisations citoyennes exemplaires. Il est de la responsabilité de notre Municipalité d'honorer les efforts déployés en ce sens, efforts qui font maintenant la fierté de la région.

Bien que quelques pas aient été franchis dans la bonne direction, le projet de Plan d'urbanisme présenté ne répond pas à nos attentes face au soin particulier à apporter à la planification de cette zone névralgique. Il s'agit à nos yeux d'une planification précipitée, qui ne tient pas compte de la réalité du terrain et qui ouvre la voie à trop de variables inconnues et potentiellement irrémédiables.

En tant qu'organisme de conservation local voué à la protection de la biodiversité, nous sommes prêts à apporter notre concours à la Municipalité pour approfondir l'exercice et accoucher d'une planification plus consensuelle afin de trouver un équilibre viable dans les tensions qui opposent la conservation des milieux naturels et les vellétés du développement résidentiel.

Comme le souligne l'Atlas des paysages de la MRC de Brome-Missisquoi la présence du Pinnacle est vive dans l'imaginaire collectif québécois - par sa forme et les enjeux qu'il a traversés.

**En 2021, pourquoi Frelighsburg ne serait-il pas un exemple à suivre pour habiter le territoire avec bienveillance, respect et gratitude ?**



---

# Annexe : Questions et commentaires additionnels

- **Règlement de zonage art. 41(1)** - Si des projets résidentiels sont permis dans la zone CONS 1, pourriez-vous indiquer en plan dans cette zone les endroits où il y a cette possibilité en bordure de rue existante en tenant compte de toutes les contraintes importantes tels que les pentes, crêtes, altitude de 350m, etc., qui interdisent la construction dans ces cas.
- **Grille des usages CONS 1**, dernière ligne, supprimer la référence à (5) qui n'existe pas pour cette zone.
- **Règlement sur le lotissement - art. 37\*astérisque** sous le tableau - fournir la liste des propriétés bénéficiant d'un droit acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA).
- **Règlement de zonage art. 84 et 85** - les unités d'habitation accessoires (UHA) ouvrent la porte à une densification du noyau villageois. Ces unités devraient être dédiées à un usage favorisant la cohabitation multigénérationnelle, mais permettent-elles également la location à court, moyen et long terme? Ces unités d'habitation accessoires dans les zones énumérées à l'article 85 devraient être situées à une distance maximale du bâtiment principal afin de ne pas fragmenter davantage le milieu naturel. Il est prématuré de se prononcer sur la pertinence de ce type d'habitation en zone CONS-2 en lien avec le manque de clarté sur l'ensemble de la réglementation en zone CONS-2.
- **Règlement de zonage art. 155(2)** - Ouverture ou prolongement de rues à l'extérieur du périmètre urbain - 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.
- **Règlement de zonage - chapitre 14 Usages et constructions dérogatoires protégés par droits acquis** - fournir la liste des usages dérogatoires protégés par droits acquis.
- **Règlement de zonage - Art. 165** enlever le mot "autorisé".
- **Règlement de zonage - Art. 170** corriger la référence à chapitre 7 et non 6.
- **Règlement de zonage – Art. 178 nous recommandons que le Conseil valide auprès d'un ingénieur forestier les bonnes pratiques forestières durables.**
- **Règlement sur le lotissement - art. 19(2).2** - 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?

- **Règlement sur le lotissement - art. 23(1), 39(1) et 68(1)** - ajouter le règlement PIIA spécifiquement dans la liste des règlements cités - Même commentaire aux articles 39(1) et 68(1).
- **Règlement sur le lotissement - Chapitre 6 art. 50** et suivants-*Dispositions relatives aux droits acquis et aux terrains dérogatoires*- fournir la liste des lots dérogatoires protégés par droits acquis ET fournir la liste des terrains existants le 19 juin 1984 qui bénéficient de privilège de lotir selon art. 52.
- **Règlement sur les permis et certificats - art. 30(17)** - corriger les références vers les bons articles.
- **Règlement sur les permis et certificats - art. 31(5)** - supprimer 31(5), c'est la même chose que 31(4).
- **Règlement sur les permis et certificats - art. 31 alinéa 2 et art. 32** - la combinaison de ces deux articles font en sorte que l'article 31 ne s'applique pas aux constructions pour fins agricole sur les terres en culture. Conserver l'art. 32 en mentionnant simplement que l'article 31 ne s'applique à ces constructions.
- **Règlement sur les permis et certificats - art. 39** - 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 + commentaire ci-dessus sur cet article applicable dans les cas assujettis aux PIIA *mutatis mutandis*.
- **Règlement sur les permis et certificats - Section 3 Certificat d'autorisation art. 45 à 67** - 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 + commentaire ci-dessus sur cet article applicable dans les cas assujettis aux PIIA *mutatis mutandis*.
- **Règlement sur les permis et certificats - art. 47(11)** - corriger les références vers les bons articles.
- **Règlement sur les permis et certificats - art. 49(1)c)** - les courbes relevées devraient être à chaque 1 m.
- **Règlement sur les permis et certificats - art. 49(7)** - remplacer "suffisante" par "pertinente".
- **Règlement sur les permis et certificats - art. 49(8), 51(6) et 52(5)** - à quoi fait-on référence en mentionnant "lorsque requis" ? Qui décide que le certificat d'autorisation du ministère est requis

---

? SVP préciser ET même commentaire pour les art. 51(6), 52(5). Dans quelles circonstances le certificat d'autorisation est requis ? Et par qui ? L'inspecteur ?

- **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 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.
- **Annexe A - Terminologie** : Définir la notion de "Unité d'habitation accessoire" - permettent-elles la location par le propriétaire ? le bâtiment construit comme UHA peut-il être acheté par une personne tierce ?