

**Procès-verbal du comité consultatif d'urbanisme
de la Municipalité de Frelighsburg**

Frelighsburg, le 18 décembre 2023

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE BROME-MISSISQUOI**

Une réunion du comité consultatif d'urbanisme (CCU) s'est tenue à l'hôtel de ville de la Municipalité de Frelighsburg, le 18 décembre 2023, à compter de 13h00. Les membres du comité formant quorum sous la présidence de Lise Gagné. Sont présents les membres suivants:

Hélène Dallaire, Membre citoyenne
Julie Girard, Membre citoyenne
Bob Lussier, Membre conseiller
Marie Claude Aubin, Membre conseillère
Lise Gagné, Présidente, présente par vidéoconférence
Yannick Jacques, Membre citoyen

Assistent également à la séance monsieur Christophe Savoie, urbaniste de la municipalité qui agira à titre de secrétaire.

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

L'ouverture de la séance a eu lieu à 13h00

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par Yannick Jacques
Appuyé par Lise Gagné
Résolu à l'unanimité par les membres présents

Le CCU adopte l'ordre du jour tel que présenté ci-bas :

1. Ouverture de la réunion et quorum
2. Lecture et adoption de l'ordre du jour
3. Ratification de l'adoption par courriel des procès-verbaux du 23 octobre et 27-28 novembre 2023
4. Suivi des dossiers
5. Demande de dérogation mineure No.23-046 – 99 chemin McInstosh – Julie Girard
6. Demande de dérogation mineure No.23-047 – 96 chemin du Verger-Modèle – Sophie Edelman
7. Demande de dérogation mineure No.23-048 – 11 chemin Ballerina – Entrepôts Frigo Frelighsburg
8. Demande de P.I.I.A No.23-049 – 24 chemin Garagona – Pierre Jobin
9. Présentation du règlement omnibus

3. RATIFICATION DE L'ADOPTION DES PROCÈS-VERBAUX DU 23 OCTOBRE ET 27-28 NOVEMBRE 2023

Il est proposé par : Hélène Dallaire
Appuyé par : Julie Girard
Résolu à l'unanimité

Que : Le CCU adopte les procès-verbaux du 23 octobre et de l'échange courriel du 27-28 novembre 2023.

**Procès-verbal du comité consultatif d'urbanisme
de la Municipalité de Frelighsburg**

Frelighsburg, le 18 décembre 2023

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE NO. 23-046- 99, CHEMIN MCINTOSH

Pour des raisons de conflit d'intérêts, Julie Girard a quitté la pièce pour le dossier des 99, chemin McIntosh et elle n'a pas participé aux discussions et à la délibération;

CONSIDÉRANT : qu'une demande de dérogation visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment a été déposée;

CONSIDÉRANT : que le bâtiment est localisé à 2.18 mètres de la limite arrière de la propriété;

CONSIDÉRANT : que la grille des usages et norme du règlement de zonage 131-2022 fixe la marge arrière à 16 mètres pour la zone AF-1;

CONSIDÉRANT : qu'une dérogation mineure adoptée le 2 mai 2022 autorisait l'implantation du bâtiment à 2.23 mètres de la limite arrière de la propriété;

CONSIDÉRANT : que le nouveau certificat de localisation localise le bâtiment à 2,18 mètres au lieu de 2.23m

CONSIDÉRANT : que la réglementation cause un préjudice au demandeur et que l'octroi de la dérogation mineure ne causerait pas de préjudice au voisinage;

CONSIDÉRANT : que la demande de dérogation respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

EN CONSÉQUENCE : Il est proposé par Yannick Jacques
Appuyé par Lise Gagné

QUE : Le CCU recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure.

**DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE NO.23-047 – 96, CHEMIN DU
VERGER-MODÈLE**

CONSIDÉRANT : qu'une demande de dérogation mineure pour l'implantation d'une nouvelle résidence principale à 11 mètres de la limite avant de la propriété a été déposée;

CONSIDÉRANT : que la grille des usages et normes du règlement de zonage 131-2022 fixe la marge avant à 20m pour la zone AF-1;

CONSIDÉRANT : que la résidence existante se situe à 4.19 mètres de la limite avant de la propriété;

CONSIDÉRANT : que plusieurs contraintes réduisent les possibilités d'implantation sur le terrain. Notamment, la présence d'un étang au centre du terrain et d'une portion plus humide sur le côté sud;

CONSIDÉRANT : que l'implantation finale de la résidence n'est pas encore déterminée comme étant finale;

CONSIDÉRANT : que ce projet est également soumis au comité de démolition en vertu du Règlement 150-03-2023;

CONSIDÉRANT : que la réglementation cause un préjudice au demandeur et que l'octroi de la dérogation mineure ne causerait pas de préjudice au voisinage;

CONSIDÉRANT : que la demande de dérogation respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

**Procès-verbal du comité consultatif d'urbanisme
de la Municipalité de Frelighsburg**

Frelighsburg, le 18 décembre 2023

EN CONSÉQUENCE : Il est proposé par Hélène Dallaire
Appuyé par Marie Claude Aubin

Résolu à l'unanimité

QUE : Le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation telle que présentée. Comme le demandeur hésite encore entre deux possibilités d'implantation, le CCU ne se prononce pas sur l'implantation finale. Le demandeur peut choisir entre ses deux scénarios d'implantation pourvu que l'implantation respecte une marge de recule d'au moins 11 mètres;

**DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE NO.23-048 – 11, CHEMIN
BALLERINA**

CONSIDÉRANT : qu'une demande de dérogation mineure pour la construction d'un 2^{ème} bâtiment à usage principal a été déposée;

CONSIDÉRANT : que l'article 43 du Règlement de zonage stipule qu'un seul bâtiment principal peut être érigé sur un terrain;

CONSIDÉRANT : que le bâtiment sera utilisé à des fins d'entreposage de pommes comme usage commercial, le même usage que le bâtiment existant;

CONSIDÉRANT : que la proposition d'implantation du nouveau bâtiment additionnel est très près du bâtiment existant. Cette implantation représente un enjeu au niveau de la sécurité incendie et créer une façade imposante;

CONSIDÉRANT : que le demandeur mentionne qu'il est plus facile d'un point de vue de construction et d'assurance de construire un bâtiment supplémentaire;

CONSIDÉRANT : que la dérogation mineure ne causerait pas de précédent majeur puisqu'il n'y pas d'autres propriétés exclusivement à vocation d'entreposage commerciale dans la zone agricole de Frelighsburg;

CONSIDÉRANT : que d'autres configurations d'implantation pourraient être envisagées;

EN CONSÉQUENCE : Il est proposé par Hélène Dallaire
Appuyé par Bob Lussier

Résolu à l'unanimité

QUE : Le CCU recommande au Conseil de refuser la demande de dérogation mineure telle que présentée et invite le demandeur à considérer les options suivantes :

- 1- Agrandissement du bâtiment sur le côté ouest.
- 2- Construction du 2^{ème} bâtiment à 20 mètres du bâtiment existant.

DEMANDE DE P.I.I.A NO.23-049 –24, RUE GARAGONA

CONSIDÉRANT : qu'une demande de remplacement de fenêtres a été déposée;

CONSIDÉRANT : que la demande est assujettie au PIIA;

CONSIDÉRANT : que les fenêtres proposées sont de qualité et s'harmonisent au bâtiment;

CONSIDÉRANT : que la demande respecte les objectifs et critères du PIIA ;

EN CONSÉQUENCE : Il est proposé par Bob Lussier
Appuyé par Hélène Dallaire

**Procès-verbal du comité consultatif d'urbanisme
de la Municipalité de Frelighsburg**

Frelighsburg, le 18 décembre 2023

Résolu à l'unanimité

QUE : Le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure.

RÈGLEMENT OMNIBUS

Le projet règlement omnibus a été présenté au CCU dans le but d'obtenir leurs commentaires. Les membres ont pu apporter leurs commentaires et partager leurs idées. Une version améliorée du projet de règlement omnibus sera rédigée à la suite de ces commentaires et une seconde version sera présentée au CCU lors d'une rencontre ultérieure.

LEVÉE DE LA SÉANCE

Il est proposé par Bob Lussier
Appuyé par Hélène Dallaire

Il est résolu à l'unanimité de lever la séance à 15h40
La présidente a dû quitter la réunion à 15h30 le quorum étant maintenu.

La prochaine séance aura lieu le 22 janvier 2024 à 13h00

Lise Gagné
Présidente

Christophe Savoie
Secrétaire