

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

Frelighsburg, le 22 janvier 2024

**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 22 janvier 2024, 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
Lou-Gabrielle Vaugeois, Membre citoyenne

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

Invité : Benoit Caron, pour le projet du 11 chemin Ballerina

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

L'ouverture de la séance a eu lieu à 13h04

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par Lise Gagné
Appuyé par Marie Claude Aubin
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 du procès-verbal du 18 décembre 2023
4. Suivi des dossiers
5. Demande de dérogation mineure No.23-048 – 11 chemin Ballerina _
Entrepôts Frigo Frelighsburg
6. Demande de dérogation mineure No.24-001 – 24-27 chemin de la Mine _
Charlotte Davis
7. Demande de P.I.I.A No.24-002 – 5 896 403 rue Principale _ Imaginec Inc
8. Demande de P.I.I.A et dérogation mineure No.24-003 – 6 504 256 chemin du
Pinacle _ Marie-Andrée Lessard
9. Varia
10. Levée de la séance

**3. RATIFICATION DE L'ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 18
DÉCEMBRE 2023**

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

Que : Le CCU adopte le procès-verbal du 18 décembre 2023.

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

Frelighsburg, le 22 janvier 2024

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE NO. 23-046- 11, CHEMIN BALLERINA

CONSIDÉRANT : qu'une demande de dérogation visant à permettre la construction d'un 2^{ème} entrepôt frigorifique et de l'aménagement d'une baie de chargement et déchargement en cour avant a été déposée;

CONSIDÉRANT : que l'article 131 du règlement de zonage 131-2022 stipule que les baies de chargement et de déchargement sont uniquement autorisées dans les cours latérales et arrière;

CONSIDÉRANT : que l'article 43 du règlement de zonage 131-2022 stipule qu'un seul bâtiment principal peut être érigé sur un terrain;

CONSIDÉRANT : que le nouveau bâtiment sera construit à 10 mètres du bâtiment existant;

CONSIDÉRANT : que ce nouveau bâtiment aura comme revêtement extérieur une tôle foncée (éviter noir) de manière à se fondre avec la forêt avec l'ajout d'éléments pour briser la monotonie de la longueur du bâtiment en façade avant (variation du revêtement, lattes de bois espacées, fausse ouverture, enseigne).

CONSIDÉRANT : que le demandeur s'engage à trouver une solution pour briser la monotonie du bâtiment, tel que varier le revêtement, ajouter des lattes de bois, de fausses ouvertures, ou un affichage.

CONSIDÉRANT : que le demandeur s'engage à planter un alignement d'arbres feuillus en façade aux endroits propices à la plantation;

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

EN CONSÉQUENCE : Il est proposé par Lise Gagné
Appuyé par Julie Girard

QUE : Le CCU recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure aux conditions suivantes :

- Que le bâtiment soit implanté à au moins 10 mètres du bâtiment existant
- Qu'un effort soit fait pour contrer la monotonie du nouveau bâtiment, soit par une variation du revêtements, l'ajout de lattes de bois, de fausses ouverture ou d'un affichage.
- Qu'un alignement d'arbres feuillus soit planté en façade à tous les endroits permettant la plantation.

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE NO.24-001 – 24-27, CHEMIN DE LA MINE

CONSIDÉRANT : qu'une demande de dérogation mineure pour l'implantation d'une résidence principale à 554.11 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 maximale à 100m pour la zone AF-1;

CONSIDÉRANT : que les voisins ne seront pas affectés dans leur droit et jouissance de leur propriété;

CONSIDÉRANT : que le site a été choisi de manière à limiter les perturbations humaines sur la faune et la flore et de préserver les paysages;

CONSIDÉRANT : que le site choisi ne nécessite aucune coupe d'arbres;

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

Frelighsburg, le 22 janvier 2024

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

EN CONSÉQUENCE : Il est proposé par Lise Gagné
Appuyé par Hélène Dallaire

Résolu à l'unanimité

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

DEMANDE DE P.I.I.A NO.24-002 – 5 896 403, RUE PRINCIPALE

CONSIDÉRANT : qu'une demande de permis pour la construction d'une résidence unifamiliale a été déposée;

CONSIDÉRANT : que la demande est assujettie au règlement sur les PIIA;

CONSIDÉRANT : que le projet comprend aussi la réorganisation des cases de stationnement du 46, rue principale;

CONSIDÉRANT : que le bâtiment s'intègre harmonieusement sur le site;

CONSIDÉRANT : que le style architectural s'intègre au contexte architectural et patrimonial du village;

CONSIDÉRANT : qu'un porche plus profond et couvrant la largeur de la façade avant donnerait une meilleure volumétrie à la résidence en plus d'être plus fonctionnel;

CONSIDÉRANT : que la fenêtre en bandeau en façade nord n'est pas dans le style des autres ouvertures proposées;

CONSIDÉRANT : qu'une des cases de stationnement se situe en cour avant et vis-à-vis la galerie;

EN CONSÉQUENCE : Il est proposé par Lou-Gabrielle Vaugeois
Appuyé par Hélène Dallaire;

Résolu à l'unanimité

QUE : Le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande aux conditions suivantes :

- Que la fenêtre en bandeau soit remplacée par une ou des fenêtres plus hautes que larges, dans le style des autres ouvertures;
- Que les deux cases de stationnement soient en cour latérale ou en cour avant latérale;
- Que la galerie soit agrandie et soit plus profonde sur toute la largeur de la façade de l'immeuble;
-

Suivant les commentaires du CCU, le demandeur demande de retirer la demande de l'ordre du jour du prochain conseil. Il prévoit apporter des modifications et présenter à nouveau son projet au CCU le mois prochain.

DEMANDE DE P.I.I.A NO.24-003 –6 504 256 chemin du Pinnacle

CONSIDÉRANT : qu'une demande de permis de construction a été déposée;

CONSIDÉRANT : que la demande est assujettie au PIIA;

CONSIDÉRANT : que la demande est accompagnée d'une demande de dérogation mineure pour la hauteur du bâtiment;

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

Frelighsburg, le 22 janvier 2024

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

CONSIDÉRANT : que les luminaires sont de type « up and down »;

EN CONSÉQUENCE : Il est proposé par Marie Claude Aubin
Appuyé par Lise Gagné

Résolu à l'unanimité

QUE : Le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de permis à la condition suivante :

- Que les luminaires soient remplacés par des luminaires dont le faisceau émet uniquement de la lumière en-dessous de la ligne d'horizon;

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE NO.24-004 –6 504 256 chemin du Pinnacle

CONSIDÉRANT : qu'une demande de dérogation mineure pour la construction d'une résidence principale d'une hauteur de 5 mètres a été déposée ;

CONSIDÉRANT : que la grille des usages et normes de la zone CONS-2 de l'annexe 2 du règlement de zonage 131-2022 stipule que la hauteur minimale est de 6.5 mètres;

CONSIDÉRANT : que les voisins ne seront pas affectés dans leur droit et jouissance de leur propriété;

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

EN CONSÉQUENCE : Il est proposé par Marie Claude Aubin
Appuyé par Lise Gagné

Résolu à l'unanimité

QUE : Le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure tel que soumise;

VARIA

Les points Varia demandés en début de réunion sont reportés à la séance suivante par manque de temps et absence de quorum pour en traiter.

LEVÉE DE LA SÉANCE

Il est proposé par Lou-Gabrielle Vaugeois
appuyé par Julie Girard

Il est résolu à l'unanimité de lever la séance à 16h04

La prochaine séance aura lieu le 19 février 2024 à 13h00

Lise Gagné
Présidente

Christophe Savoie
Secrétaire