Orford

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL
DE LA MUNICIPALITÉ DU CANTON D'ORFORD
TENUE À LA MAIRIE CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DU *CODE MUNICIPAL DU QUÉBEC*
LE MARDI 2 AVRIL 2024 À 19 H.

À laquelle sont présents :
Madame Marie Boivin, mairesse
Monsieur Richard Bousquet, conseiller
Monsieur Alain Brisson, conseiller
Madame Maryse Blais, conseillère
Madame Roxane Ouellet, conseillère
Madame Martine Javelas, conseillère

Le tout formant quorum sous la présidence de la mairesse, madame Marie Boivin.

Sont également présents :
Monsieur Bernard Lambert, directeur général
Maître Brigitte Boisvert, greffière

Est absent :
Monsieur Jacques Lauzon, conseiller

2024-04-101

DÉCISION DU CONSEIL À L'ÉGARD D'UNE NOUVELLE DEMANDE SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) PRÉSENTÉE PAR M. WILLIAM BELVAL AU NOM DE LA COMPAGNIE 9448-9374 QUÉBEC INC. - LOT NUMÉRO 5 914 981 ET 5 914 982 DU CADASTRE DU QUÉBEC - ZONE C2 - PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION NO 957-2024-1

Considérant qu' une nouvelle demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée en 2024 par MM. William Belval (représentant de la compagnie 9448-9374 Québec inc.) et Carl Carbonneau (urbaniste pour la compagnie BC2) visant les lots numéros 5 914 981 et 5 914 982 du cadastre du Québec, afin de réaliser un projet intégré mixte sur le site;

2024-04-101

Considérant que les requérants demandent à la Municipalité d'autoriser le projet alors que certains éléments de celui-ci dérogent au *Règlement de zonage et lotissement numéro 951*. Plus spécifiquement, la demande de PPCMOI porte sur les dispositions suivantes dérogeant au *Règlement numéro 951* :

Usage

- Pour les trois (3) bâtiments à vocation résidentielle identifiés sur les plans soumis à la Municipalité, autoriser l'usage résidentiel de type habitation multifamiliale isolée de dix (10) unités de logement par bâtiment (annexe 3 du *Règlement numéro 951*);

Terrain et aménagements

- Permettre l'implantation de l'ensemble des bâtiments sur un même lot (art. 4.9.2 et 6.6);
- Permettre le calcul du taux d'implantation sur la propriété entière (art. 4.9.2);
- Permettre un projet intégré sans exiger l'aménagement d'une place publique et de lots à des fins communes (art. 4.25 et 4.26);
- Remplacer les exigences relatives à l'aire naturelle par un taux de verdissement minimal de 20 % sur l'ensemble du terrain du projet intégré calculé après la subdivision pour la contribution pour fins de parcs et d'espaces verts (art. 4.10 et chapitre 10).
- Pour les deux (2) bâtiments à vocation commerciale prévus le plus au sud-est, permettre l'utilisation des allées de stationnement pour les activités de livraison de la marchandise au lieu d'exiger une aire de manutention aménagée conformément à la réglementation (art. 7.28);

Équipements

- Permettre que les circuits de distribution électriques soient aériens sur le site près de l'entrée charretière du chemin Alfred-DesRochers (art.4.29);

Considérant que le terrain visé par la demande est situé dans le cœur villageois, contigu à une intersection stratégique de la Municipalité;

Considérant qu' une étude sur le positionnement commerciale réalisée en 2019 a estimé les besoins commerciaux d'ici 2031. Des recommandations furent présentées à la Municipalité, notamment au niveau de la pertinence de créer à l'endroit visé par le projet un petit pôle de commerces de services de proximité;

2024-04-101

Considérant que les règlements d'urbanisme de la Municipalité identifient le cœur villageois comme étant le principal pôle commercial et de services publics et institutionnels;

Considérant l'importance de favoriser une mixité de certains usages dans le cœur villageois pour y créer un milieu de vie dynamique;

Considérant que le *Règlement sur le plan d'urbanisme et de développement révisé numéro 950* fait notamment mention des objectifs suivants :

- miser sur une offre commerciale stratégique du pôle de Cherry River et favoriser la mise en valeur et le développement des terrains vacants ou à redévelopper;
- identifier la localisation optimale des services, des équipements et des institutions publics afin de répondre adéquatement aux besoins de la population;
- encourager de nouveaux modèles d'habitation ou de regroupements pour mieux répondre aux besoins sociodémographiques;

Considérant que la vision de développement du territoire (*Règlement sur le plan d'urbanisme et de développement révisé numéro 950)* repose sur les principes du développement durable;

Considérant que l'offre en matière de logements locatifs de longues durées (ex. : 1 an) est actuellement déficiente sur le territoire;

Considérant que le *Règlement de zonage et lotissement numéro 951* limite à deux (2) étages et à 12 mètres la hauteur des bâtiments principaux dans la zone concernée (C2) et dans les zones résidentielles contiguës (R23, R26 et R27);

Considérant le cadre bâti dans le secteur concerné;

Considérant les actions réalisées depuis 2022 en lien avec le présent projet (consultation publique, comité impliqué, modifications apportées au projet, etc.);

Considérant que le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé cette demande, incluant les détails de ce projet, en fonction des critères d'évaluation fixés par le *Règlement numéro 957 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*;

Considérant que le CCU recommande au conseil municipal l'approbation de la demande, sous réserve de conditions à imposer à l'égard :

2024-04-101

- des unités de logement afin qu'elles demeurent locatives de longue durée et ainsi éviter qu'elles soient transformées en condominium;
- de la séquence des travaux, afin que les bâtiments résidentiels ne puissent être construits avant que les travaux de construction du bâtiment de l'épicerie n'aient atteint 50 % d'avancement;
- des fils électriques et de communications afin qu'ils puissent être aériens à un seul endroit sur le site, soit près de l'entrée véhiculaire du projet à partir du chemin Alfred-DesRochers. Plus précisément, cet endroit est décrit comme suit : partant du réseau de distribution électrique le long du chemin Alfred-DesRochers, se dirigeant par la suite vers l'est sur le site en question, longeant l'accès véhiculaire (côté sud ou nord de celui-ci) et n'excédant pas le prolongement de la façade ouest (en direction nord) du bâtiment identifié comme étant une épicerie. Ce tracé linéaire est d'au plus 50 mètres de longueur;
- de la partie du terrain à céder à la Municipalité à titre de contribution pour fins de parcs afin d'y inclure le moment venu une plus grande proportion de la cour avant le long du chemin du Parc;
- de la hauteur des bâtiments résidentiels afin qu'elle soit inférieure à 10,0 mètres.

Considérant que les membres du conseil ont pris acte de la recommandation du CCU;

PROPOSÉ PAR : Maryse Blais

D'adopter le premier projet de résolution ayant pour effet d'accepter la demande d'autorisation de PPCMOI 957-2024-1 visant la réalisation d'un projet intégré mixte conformément aux plans soumis à la Municipalité les 4 et 11 mars 2024, le tout pour la propriété mentionnée ci-dessous et comprenant les dérogations au *Règlement de zonage et lotissement numéro 951* et les conditions suivantes :

1. Territoire d'application

La présente résolution s'applique aux lots numéros 5 914 981 et 5 914 982 du cadastre du Québec, situés dans la zone C2.

2. Dérogations autorisées

Malgré le *Règlement de zonage et lotissement numéro 951*, sur les lots identifiés au paragraphe 1, sont autorisées les dérogations suivantes pour un projet intégré :

2024-04-101

Usage

Pour les trois (3) bâtiments à vocation résidentielle identifiés sur les plans soumis à la Municipalité, autoriser l'usage résidentiel de type habitation multifamiliale isolée de dix (10) unités de logement par bâtiment (annexe 3 du *Règlement numéro 951*);

Terrain et aménagements

- Permettre l'implantation de l'ensemble des bâtiments sur un même lot (art. 4.9.2 et 6.6);
- Permettre le calcul du taux d'implantation sur la propriété entière (art. 4.9.2);
- Permettre un projet intégré sans exiger l'aménagement d'une place publique et de lots à des fins communes (art. 4.25 et 4.26);
- Remplacer les exigences relatives à l'aire naturelle par un taux de verdissement minimal de 20 % sur l'ensemble du terrain du projet intégré calculé après la subdivision pour la contribution pour fins de parcs et d'espaces verts (art. 4.10 et chapitre 10);
- Pour les deux (2) bâtiments à vocation commerciale prévus le plus au sud-est, permettre l'utilisation des allées de stationnement pour les activités de livraison de la marchandise au lieu d'exiger une aire de manutention aménagée conformément à la réglementation (art. 7.28);

Équipements

- Permettre que les circuits de distribution électriques soient aériens sur le site près de l'entrée charretière du chemin Alfred-DesRochers (art.4.29);

3. Conditions

Les conditions suivantes, faisant parties intégrantes de la présente décision, doivent être respectées :

I. Phasage des travaux : La charpente des murs des bâtiments résidentiels ne peut être construite avant que les travaux de construction de la charpente des murs des quatre (4) façades du bâtiment de l'épicerie (C1) n'aient été complétés.

II. Phasage des travaux : Les immeubles résidentiels ne peuvent être occupés tant et aussi longtemps que les matériaux de revêtement extérieur n'ont pas été installés sur les murs et le toit du bâtiment de l'épicerie et que les travaux d'isolation thermique du bâtiment C1 (épicerie) ne sont pas complétés.

III. Bâtiment commercial : L'usage principal du bâtiment commercial prévu le plus à l'ouest dans le projet doit correspondre à une épicerie ou un marché d'alimentation;

IV. Logements : Toute identification ou subdivision cadastrale des unités de logement à l'intérieur des bâtiments est prohibée (aucun cadastre vertical visant à créer un immeuble en copropriété);

V. Fils électriques et de communications : Les fils électriques et de communications peuvent être aériens à un seul endroit sur le site, soit près de l'entrée véhiculaire du projet à partir du chemin Alfred-DesRochers. Plus précisément, cet endroit est décrit comme suit : partant du réseau de distribution électrique le long du chemin Alfred-DesRochers, se dirigeant par la suite vers l'est sur le site en question, longeant l'accès véhiculaire et n'excédant pas le prolongement de la façade ouest (en direction nord) du bâtiment identifié comme étant une épicerie. Ce tracé linéaire est d'au plus 50 mètres de longueur;

VI. Contribution pour fins de parcs et d'espaces verts : Le propriétaire du site devra s'engager à céder à la Municipalité une contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux, d'espaces naturels et d'espaces verts de 25 % de la superficie totale du terrain. Les parties du terrain à céder à la Municipalité à titre de contribution devront cependant inclure une plus grande superficie dans la cour avant donnant sur le chemin du Parc, laquelle sera déterminée par le conseil municipal par l'adoption d'une résolution ultérieurement;

VII. Hauteur : La hauteur maximale des bâtiments résidentiels est établie à 10,0 mètres. Le nombre maximal d'étages des bâtiments à l'intérieur du projet est établie à deux (2);

VIII. PIIA : Le projet doit faire l'objet d'une approbation conformément au *Règlement numéro 955 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA);

IX. Aménagement paysager : Le dépôt d'un plan d'aménagement paysager dans le cadre du processus d'approbation du PIIA qui intègre minimalement ce qui suit:

a. Arbres : Le long de la servitude municipale (portion est du site), prévoir majoritairement des conifères dont la hauteur de ceux-ci à la plantation est d'au moins 2 mètres de manière à créer à terme (arbres matures) un écran végétal qui atténuera l'impact visuel sur les trois (3) bâtiments résidentiels du projet (vue à partir des propriétés voisines);

b. Stationnement : Au minimum 20 % des cases de stationnement commercial aménagées à l'extérieur sur le site doivent comporter un matériau de revêtement au sol perméable;

c. Éclairage : Sur l'ensemble du site, incluant sur les bâtiments, l'éclairage extérieur doit être dirigé vers le bas;

d. Conteneurs : L'utilisation de conteneurs semi-enfouis sur le site et les détails des abris ou enclos pour atténuer l'impact visuel sur les conteneurs.

2024-04-101

X. Les plans soumis à la Municipalité les 4 et 11 mars 2024 font partie intégrante de la présente résolution.

Adoptée à l'unanimité

EXTRAIT certifié conforme, le 3 avril 2024

Me Brigitte Boisvert, greffière