

VILLE DE WARWICK
MRC D'ARTHABASKA
COMTÉ DE DRUMMOND-BOIS-FRANCS
PROVINCE DE QUÉBEC

PROJET DE RÉSOLUTION NUMÉRO 12

DEMANDE EN VERTU DU RÈGLEMENT NUMÉRO 277-2019 RELATIVEMENT AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE AFIN DE PERMETTRE LA RÉALISATION D'UN PROJET COMMERCIAL

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Warwick a adopté le Règlement numéro 277-2019 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de ce Règlement, la Ville peut permettre la réalisation de certains projets spécifiques même si ceux-ci ne sont pas conformes à l'ensemble des dispositions applicables aux règlements de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE l'entreprise Groupe Vallières inc., représentée par messieurs Bruno Grenier du Groupe Électro Kingsey et Bertrand Grégoire du Groupe Grayson, a présenté une demande pour l'immeuble situé au 235, rue Saint-Louis, sur le lot 4 906 001-P situé dans la zone I-7, afin de permettre un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à permettre :

- Que l'intérieur des bâtiments numéros 1 et 2 soit utilisé à des fins d'entreposage et de distribution par le Groupe Électro Kingsey pour une superficie de 80 000 pieds carrés notamment pour entreposer des rouleaux et des roulettes de carton sur palette produits par le groupe Cascades;
- Que la totalité de l'intérieur des bâtiments numéro 3 et 7 soit utilisée à des fins d'entreposage et de distribution par le Groupe Grayson;

CONSIDÉRANT QUE l'usage de « centre d'entreposage pour des fins de distribution » déroge au Règlement de zonage, mais que lorsque située dans la zone I-7, la réalisation de tout projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à un règlement d'urbanisme est régie par le Règlement numéro 277-2019 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et doit être évalué par les divers critères d'évaluation;

CONSIDÉRANT QUE le plan du projet fait partie intégrante de la présente résolution, comme annexe « A »;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme a transmis la demande au comité consultatif d'urbanisme conformément à l'article 3.4 du Règlement numéro 277-2019 relatif aux PPCMOI;

CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d'urbanisme a évalué le projet en fonction des objectifs et des critères applicables fixés dans le cadre du Règlement numéro 277-2019 relatif aux PPCMOI pour la zone I-7;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le projet a pour effet d'améliorer la situation du site sans comporter de nuisances pour les propriétés adjacentes;

CONSIDÉRANT QUE le projet aura des retombées positives sur le milieu économique local et régional, d'autant plus l'incendie majeur survenu le 29 mars au sein du bâtiment principal du Groupe Électro Kingsey et le manque d'espace disponible à effectuer de l'entreposage, mettant à risque des emplois de la région;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit un chargement et un déchargement des marchandises, du dimanche au vendredi, de 7 heures à 17 heures et un volume journalier d'environ 10 remorques, atténuant les sources de nuisances visuelles ou sonores pour les propriétés voisines;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit que le transport lourd ne circulera pas dans le centre-ville, mais exclusivement sur la rue Saint-Louis vers l'ouest et la route 116;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit un espace tampon sur le côté adjacent du quartier résidentiel de la rue Richardson de façon à constituer un écran végétal permettant de dissimuler les activités et de minimiser les impacts envers le voisinage;

CONSIDÉRANT QUE le conseil est d'avis que le projet répond favorablement aux critères d'évaluation pour la réalisation d'un projet dans la zone I-7 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) à l'article 4.4.2;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment numéro 7 a subi de nombreux travaux sans être déclaré à la Ville, notamment l'agrandissement du bâtiment pour la construction d'un quai de chargement, l'ajout d'un plancher de béton, ainsi que la finition intérieure et extérieure du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le conseil est d'avis que le bâtiment numéro 7 a subi des rénovations majeures et qu'en vertu des dispositions 10.2.2 du Code national du bâtiment 2010, le Code national du bâtiment 2010 devrait s'appliquer;

CONSIDÉRANT QUE, lors de la séance ordinaire du 5 juin 2023, en vertu de l'article 356 de la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19), un avis de motion a été donné et un projet de résolution a été déposé;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète ce qui suit :

QUE le préambule ci-dessus fait partie de la présente résolution;

QUE le présent projet de résolution numéro 12 a pour objet de donner une autorisation en vertu du Règlement numéro 277-2019 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble afin d'autoriser l'usage d'entreposage pour des fins de distribution pour les bâtiments numéros 1, 2, 3 et 7, tel que démontré sur le plan de localisation, pour l'immeuble situé au 235, rue Saint-Louis, sur le lot 4 906 001-P dans la zone I-7.

QUE l'autorisation concerne le plan de localisation, lequel document fait partie intégrante de la présente résolution, comme annexe « A »;

QUE des conditions soient exigées pour l'octroi de cette autorisation, à savoir :

- Le chargement et le déchargement des marchandises doivent être effectués uniquement du dimanche au vendredi, de 7 heures à 17 heures avec un volume journalier d'environ 10 remorques;
- Le transport lourd ne doit pas circuler dans le centre-ville, mais exclusivement sur la rue Saint-Louis vers l'ouest et la route 116;
- Les accès donnant sur la rue du Moulin ne doivent pas être utilisés par le camionnage lourd;
- Le bâtiment numéro 7 doit être conforme au Code national du bâtiment 2010 pour l'usage projeté et sa conformité doit être démontrée par des plans ou une attestation signée et scellée par une personne qui est membre d'un ordre professionnel compétent et qui relève du champ de pratique de ce dernier;
- Une bande tampon ayant une profondeur de 6 mètres minimum devra être aménagée sur le côté adjacent du quartier résidentiel de la rue Richardson conformément à l'article 14.12.1.3) du Règlement de zonage numéro 270-2019;
- Un espace libre d'une largeur de 15 mètres devra être conservé afin de donner accès au lot 4 906 046 dans le but éventuel d'y aménager une rue;
- Un contrat de location avec option d'achat de l'immeuble devra être signé et déposé.

Noëlla Comtois,
Mairesse suppléante

Karine Larose,
Greffière

Copie certifiée conforme
Ce 5^e jour de septembre 2023

Karine Larose,
Greffière