

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

RÉSOLUTION NUMÉRO 15

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 CONSTRUCTION DE DEUX HABITATIONS MULTIFAMILIALES ISOLÉES COMPRENANT 6 ET 9 LOGEMENTS, AYANT 3 ÉTAGES, SUR LE LOT 4 907 006 DANS LA ZONE I-2

CONSIDÉRANT QUE l'entreprise 9516-9876 Québec inc., représentée par monsieur Guillaume Fleury, présente une demande afin de permettre un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) sur le lot 4 907 006 du cadastre du Québec situé dans la zone industrielle I-2;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à permettre la subdivision du terrain en deux lots ainsi que la construction de deux habitations multifamiliales isolées comprenant 6 et 9 logements, ayant 3 étages, avec stationnements extérieurs sur le lot 4 907 006 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE le lot passerait d'une vocation industrielle à une vocation résidentielle;

CONSIDÉRANT QUE le projet est non conforme à certains articles applicables du Règlement de zonage numéro 270-2019 et du Règlement de lotissement numéro 271-2019;

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 (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QU'à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la réalisation de tout projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui passe d'une propriété à vocation industrielle à une vocation résidentielle et 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 respecter les critères d'évaluation établis à la section 1 du chapitre 4 du Règlement;

CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d'urbanisme a évalué le projet en fonction des objectifs et des critères d'évaluation établis à la section 1 du chapitre 4 du Règlement numéro 277-2019 relatif aux PPCMOI et que le projet répond favorablement aux critères d'évaluation;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation préparé par Daniel Collin, arpenteur de la firme Arpentage Nord Sud, dossier numéro 18 035, minute 7158, les plans projet du bâtiment comportant 9 logements portant le numéro de dossier 24BLH124 conçu par Jonathan Boucher, architecte de la firme BLH architectes, et les plans projet du bâtiment comportant 6 logements où l'extérieur sera harmonisé au bâtiment de 9 logements, ont été déposés au comité consultatif d'urbanisme le 9 juillet 2024, tel que prévu à l'article 3.4 du Règlement numéro 277-2019 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), lesquels documents font partie intégrante de la présente résolution, comme annexe « A »;

CONSIDÉRANT QUE le projet maximise l'espace disponible sur le terrain répondant ainsi favorablement aux objectifs établis au sein du Plan d'urbanisme numéro 269-2019, notamment en ce qui a trait à la consolidation du périmètre urbain dans le but de minimiser l'étalement urbain;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'intègre au milieu dans lequel il s'insère, étant dans une zone adjacente à des quartiers résidentiels, et que celui-ci n'augmente pas, mais plutôt diminue les nuisances envers le voisinage, par le retrait entre autres du transport lourd sur le boulevard Breton à cette hauteur;

CONSIDÉRANT QUE le site proposé est bien situé pour ce type de projet, étant à l'extrémité du boulevard Breton et adjacent à la rivière des Pins;

CONSIDÉRANT QUE le projet répond favorablement au principe de complémentarité des

usages présents et autorisés dans le milieu où il s'établit;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation relatifs à une nouvelle construction, notamment que l'implantation d'un bâtiment doit se faire en relation avec l'implantation et la typologie des bâtiments voisins et en reproduisant les caractéristiques dominantes de l'architecture des bâtiments voisins, soit en tenant compte des bâtiments à proximité;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation relatifs aux aires de circulation et de stationnement, compte tenu que les aires sont aménagées de façon à ce qu'elles soient le moins visibles possible de la rue;

CONSIDÉRANT QUE le conseil souhaite que le projet puisse respecter davantage les critères d'évaluation relatifs à l'aménagement du terrain, en tenant compte que l'aménagement du terrain doit mettre en valeur les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants ainsi qu'à la plantation d'arbres, permettant de rehausser l'image du site;

CONSIDÉRANT QUE le demandeur à l'égard du projet désire également inclure une partie du projet au besoin de logements abordables sur le territoire et que le conseil souhaite y inclure une condition à cet effet;

CONSIDÉRANT QUE le demandeur est favorable à reconduire les conditions exigées à la résolution numéro 13 en vertu du Règlement numéro 277-2019 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) soit :

- Le demandeur doit installer une bordure végétale d'une hauteur minimale de 1,20 mètre dans le stationnement séparant le lot 4 907 006 et la partie de lot 4 907 360 du lot 4 907 219;
- Le demandeur doit respecter le critère d'abordabilité de niveau 3 (100 points), soit qu'il y ait au moins 25 % des logements offerts à 30 % maximum du revenu médian des locataires, de l'Assurance prêt hypothécaire (APH) Select de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL);

CONSIDÉRANT QUE, lors de la séance ordinaire du 12 août 2024, 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 règlement 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 15 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 de permettre la subdivision du terrain en deux lots ainsi que la construction de deux habitations multifamiliales isolées comprenant 6 et 9 logements, ayant 3 étages, avec stationnements extérieurs sur le lot 4 907 006 du cadastre du Québec;

QUE l'autorisation concerne le plan d'implantation préparé par Daniel Collin, arpenteur de la firme Arpentage Nord Sud, dossier 18 035, minute 7158, les plans projet du bâtiment comportant 9 logements portant le numéro de dossier 24BLH124 conçu par Jonathan Boucher, architecte de la firme BLH architectes, et les plans projet du bâtiment comportant 6 logements où l'extérieur sera harmonisé au bâtiment de 9 logements, lesquels documents font partie intégrante de la présente résolution comme annexe « A », avec les conditions qui suivent qui ont préséance sur les plans;

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

- Le demandeur doit installer une bordure végétale d'une hauteur minimale de 1,20 mètre dans le stationnement séparant les lots 4 907 006 et la partie de lot 4 907 360 du lot 4 907 219;
- Le demandeur doit faire un aménagement paysager devant la case de stationnement numéro 11;
- Le demandeur doit planter minimalement trois arbres à grand déploiement aux extrémités du stationnement près des cases de stationnements 18 et 28 et au bout des cases 23-24. Les arbres doivent avoir une hauteur minimale de deux mètres à la plantation;

- Une expertise géotechnique devra conclure à la stabilité du site avec l'influence du présent projet projeté conformément à la section 4 concernant les zones de mouvement de terrain du Règlement de zonage numéro 270-2019;
- Le demandeur doit respecter le critère d'abordabilité de niveau 3 (100 points), soit qu'il y ait au moins 25 % des logements offerts à 30 % maximum du revenu médian des locataires, de l'Assurance prêt hypothécaire (APH) Select de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL);
- Le permis doit être délivré pour la construction en même temps du 6 et du 9 logements.

Diego Scalzo,
Maire

Karine Larose,
Greffière

Avis de motion et dépôt du premier projet de résolution : 12 août 2024

Adoption du premier projet de résolution : 12 août 2024

Avis public de consultation : 21 août 2024

Consultation écrite : 21 août au 6 septembre 2024

Consultation publique et adoption du second projet de résolution : 9 septembre 2024

Avis public pour une demande de participation à un référendum : 18 septembre 2024

Adoption de la Résolution : 7 octobre 2024

Certificat de conformité de la MRC d'Arthabaska :

Entrée en vigueur :

Avis public d'entrée en vigueur :

Copie certifiée conforme
Ce xx^e jour d'octobre 2024

Karine Larose,
Greffière