

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

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION NUMÉRO 16

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 D'UNE HABITATION MULTIFAMILIALE ISOLÉE COMPRENANT 18 LOGEMENTS AYANT 2 ÉTAGES SUR LE LOT 4 906 095 ET UN BÂTIMENT MIXTE COMMERCIAL DE SERVICES FUNÉRAIRES ET RÉSIDENTIEL COMPRENANT 12 LOGEMENTS SUR LE LOT 4 906 094 DANS LES ZONES C-15 ET H-40

CONSIDÉRANT QUE l'entreprise Centres funéraires Grégoire Desrochers Inc., représentée par monsieur Lee Bourassa, présente une demande afin de permettre un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) sur les lots 4 906 094 et 4 906 095 du cadastre du Québec situés dans la zone commerciale C-15 et la zone résidentielle H-40;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à permettre le remembrement du terrain en deux lots ainsi que la construction d'une habitation multifamiliale isolée comprenant 18 logements ayant 2 étages sur le lot 4 906 095 et un bâtiment mixte commercial de services funéraires et résidentiel comprenant 12 logements avec stationnements intérieurs et extérieurs sur le lot 4 906 094 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE les lots passeraient d'une vocation commerciale à une vocation majoritairement 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 commerciale 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 du projet et le plan d'implantation, conçus par Charles Tousignant, arpenteur-géomètre de la firme GéoLT, minute 2626, ont été déposés, 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 les nuisances envers le voisinage par la présence de logements résidentiels et d'un usage commercial de services funéraires;

CONSIDÉRANT QUE le salon funéraire existant devra être démoli afin d'être reconstruit sur le même emplacement et que sa démolition est assujettie au Règlement de démolition numéro 278-2019, étant en zone de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.);

CONSIDÉRANT QUE le site proposé est bien situé pour ce type de projet, en réutilisant l'espace vacant et de stationnement afin d'optimiser un usage présent, soit de centre funéraire, et résidentiel avec l'environnement bâti avoisinant;

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 où l'architecture du bâtiment intègre une dominance de la maçonnerie;

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 qu'elles soient le moins visibles possible de la rue;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte en partie les critères d'évaluation relatifs à l'aménagement du terrain, en tenant compte que l'implantation des nouveaux bâtiments respecte la topographie naturelle du terrain;

CONSIDÉRANT QUE le conseil souhaite toutefois 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;

CONSIDÉRANT QUE le conseil souhaite que le projet puisse respecter davantage les critères d'évaluation relatifs à l'architecture en intégrant des éléments architecturaux assurant une meilleure intégration à l'environnement bâti;

CONSIDÉRANT QUE, lors de la séance ordinaire du 11 août 2025, 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 16 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 construction d'une habitation multifamiliale isolée comprenant 18 logements ayant 2 étages sur le lot 4 906 095 et un bâtiment mixte commercial de services funéraires et résidentiel comprenant 12 logements sur le lot 4 906 094 dans les zones C-15 et H-40;

QUE le plan du projet et le plan d'implantation, conçus par Charles Tousignant, arpenteur-géomètre de la firme GéoLT, minute 2626, ont été déposés, 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 »;

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 à gauche du bâtiment résidentiel séparant les lots 4 906 095 et 4 906 087 incluant sept (7) arbres à grand déploiement dans la bande végétale;
- Le demandeur doit installer une bordure végétale d'une hauteur minimale de 1,20 mètre à droite du bâtiment mixte séparant les lots 4 906 094 et 4 906 093 incluant sept (7) arbres à moyen déploiement dans la bande végétale;
- Le bâtiment mixte doit prévoir des balcons pour les logements situés à l'arrière seulement;
- Les bâtiments doivent posséder des ornements aux fenêtres;
- Le permis doit être délivré pour la construction en même temps du bâtiment résidentiel et du bâtiment mixte.

Diego Scalzo,
Maire

Karine Larose,
Greffière

Avis de motion et dépôt du premier projet de résolution : 11 août 2025
Adoption du premier projet de résolution : 11 août 2025
Avis public de consultation : 13 août 2025
Consultation écrite : 13 août au 5 septembre 2025
Consultation publique : 8 septembre 2025
Adoption du second projet de résolution : 8 septembre 2025
Avis public pour une demande de participation à un référendum :
Adoption de la Résolution :
Certificat de conformité de la MRC d'Arthabaska :
Entrée en vigueur :
Avis public d'entrée en vigueur :

Copie certifiée conforme
Ce xx^e jour du mois d'octobre 2025

Karine Larose,
Greffière