

À une séance extraordinaire du conseil de la Ville de Waterville, tenue en la salle des délibérations de l'hôtel de ville, à Waterville, le 5 mai 2025, à 19 h 00, conformément aux dispositions de la loi et des règlements, et à laquelle étaient présentes les personnes suivantes, M. Philippe-David Blanchette, M. Gaétan Lafond, M. Karl Hunting, M. Gordon Barnett, Mme Véronique Blais et M. René Bessette, formant quorum sous la présidence de Mme Nathalie Dupuis, mairesse.

5911-2025-05-05

PPCMOI – LOT 6 461 839 – 1000 chemin Val-Estrie – PROJET FINAL

CONSIDÉRANT QUE l'article 145.36 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme stipule que le conseil d'une municipalité peut autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) qui déroge à l'un ou l'autre de ses règlements d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE La Ville a adopté le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 620 et que ce règlement permet au Conseil d'autoriser sur demande et aux conditions qu'il détermine, un PPCMOI;

CONSIDÉRANT QUE les propriétaires de l'immeuble situé au 1000, chemin Val-Estrie (lot 6 461 839) ont soumis une demande de conversion du bâtiment principal actuellement vacant en bâtiment multilogement;

CONSIDÉRANT QUE le lot 6 461 839 est situé dans la zone M-8 et que le seul usage autorisé dans cette zone est les établissements liés à l'éducation;

CONSIDÉRANT QUE les demandes de conversion d'un immeuble dans la zone M-8 doivent être analysées selon les critères du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble no. 620;

CONSIDÉRANT QUE les projets concernant les usages résidentiels sont admissibles à une demande ;

CONSIDÉRANT QU'il y a une pénurie de logements dans la région, la Ville souhaite exploiter le potentiel de transformation de ce bâtiment existant par un usage résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé à l'intérieur du périmètre urbain et qu'il est souhaitable de veiller à la rentabilisation des infrastructures existantes telles que les routes, les réseaux d'aqueduc et d'égout, les réseaux d'électricité et de télécommunication existants de façon à réduire le fardeau fiscal des contribuables et à minimiser les dépenses publiques;

CONSIDÉRANT QUE le projet rencontre les orientations du plan d'urbanisme, notamment l'action suivante : « Encourager des développements domiciliaires de qualité par leur forme, leur diversité et la qualité du bâti. » (art. 5.2 point 1c);

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au plan d'urbanisme en vigueur et ne déroge au règlement de zonage qu'à l'égard des aspects soumis aux processus d'approbation du présent projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE le CCU et le Conseil ont effectué l'analyse du projet selon les critères indiqués à l'article 4.2 du règlement de PPCMOI no. 620;

CONSIDÉRANT QUE le CCU recommande au conseil municipal d'autoriser la demande de conversion de l'immeuble situé au 1000, chemin Val-Estrie (lot 6 461 839) en bâtiment multifamilial, le tout conformément aux documents de présentation du projet, aux plans d'implantation et de construction soumis par le demandeur.

À ces faits,

Il est proposé par le conseiller Karl Hunting
Appuyé par le conseiller Philippe-David Blanchette
Et résolu à l'unanimité

QUE le conseil municipal décrète ce qui suit :

D'adopter la présente résolution à titre de « résolution finale », adoptée en vertu du règlement numéro 620 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) concernant le projet de développement du lot 6 461 839 du cadastre du Québec, sur le chemin Val-Estrie, pour permettre :

Un usage résidentiel comprenant 22 unités de logement dans la zone M-8 alors que l'usage résidentiel est interdit dans la zone.

Sous les conditions suivantes :

- Que l'usage résidentiel soit réalisé uniquement dans le bâtiment principal existant (à cette fin, le bâtiment relié par une passerelle est considéré comme partie intégrante du bâtiment existant);
- Que le bâtiment comprenne une diversité dans la taille des logements afin de répondre aux divers besoins de la population, soit : deux logements de 6 pièces et demie, six logements de 5 pièces et demie, six logements de 4 pièces et demie et huit logements de petite taille (3 pièces et demi ou moins);
- Que la valeur patrimoniale de l'extérieur du bâtiment soit conservée par l'utilisation des mêmes revêtements extérieurs qu'actuellement utilisés (la toiture pourrait toutefois être mise en tôle plutôt qu'en bardeaux d'asphalte si cela est le désir du propriétaire);
- Que le reste du projet soit conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur et qu'un permis municipal soit émis.

Extrait certifié conforme
Sous réserve des approbations
Ce 5 mai 2025



Nathalie Isabelle
Directrice générale et greffière-trésorière