



AVIS PUBLIC
Assemblée de consultation écrite
Projet de résolution PPCMOI 20-03-99

Aux personnes intéressées par le projet de résolution concernant le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), visant à permettre l'occupation de l'étage d'un bâtiment mixte comme « *maison de chambres* » au 9 rue de la Rivière.

Avis public est donné de ce qui suit :

Lors d'une séance ordinaire tenue le 3 mars 2020, le conseil municipal a adopté le projet de résolution de PPCMOI 20-03-99 ;

Ce projet de résolution de PPCMOI a pour objectif d'autoriser l'occupation de l'étage d'un bâtiment mixte comme « *maison de chambres* » pour loger 10 travailleurs saisonniers et permettre de déroger au règlement de zonage :

- En autorisant la classe d'usage R7 « *résidentiel maison de chambres* » dans la zone CB-2 ;
- Que cet usage soit saisonnier, soit de la mi-juin à la mi-décembre d'une même année ;
- Par la modification de l'apparence extérieure du bâtiment pour le rendre conforme au Code de construction du Québec ;
- En permettant qu'un bâtiment à vocation mixte soit occupé à l'étage comme « *maison de chambres* » ;
- Par l'absence d'un espace gazonné et paysagé pour la détente alors que le minimum requis est de 13 m²;

En vertu de l'Arrêté numéro 2020-008 de la Ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 22 mars 2020, une consultation écrite aura lieu en remplacement de l'assemblée publique de consultation et de la tenue d'un registre, et du processus régulier d'approbation référendaire. Le conseil municipal a décrété que ce projet était prioritaire par sa résolution 20-04-141 adoptée le 16 avril 2020.

Toutes les personnes et organismes qui désirent s'exprimer au sujet de cette demande de PPCMOI doivent le faire **avant le lundi 4 mai à 16h30**. Vos commentaires et suggestions peuvent être transmis par courriel à guy.coulombe@ville.bedford.qc.ca ou déposés dans la boîte installée à l'extérieur de l'hôtel de ville.

Le projet de résolution de PPCMOI 20-03-99 ainsi qu'une description détaillée de la demande peuvent être consultés sur le site web de la ville au www.ville.bedford.qc.ca

DONNÉ à Bedford, ce 17 avril 2020.

Guy Coulombe
Directeur général

Demande de Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

9 rue de la Rivière

Description du projet : Autoriser l'occupation de l'étage d'un bâtiment à vocation mixte comme « *maison de chambres* » pour accueillir 10 travailleurs saisonniers au 9 rue de la Rivière.



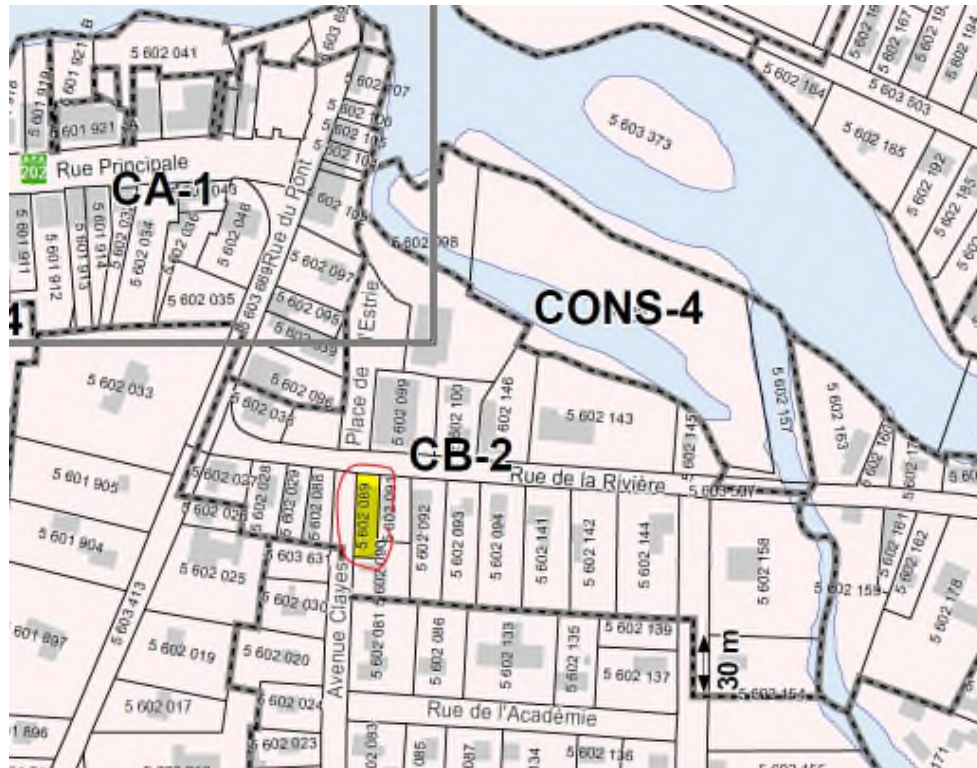
L'occupation du logement situé à l'étage de ce bâtiment comme « *maison de chambres* », signifie que plusieurs individus qui ne sont pas d'une même famille, puissent occuper les lieux, partager des espaces communs, et dormir à raison de trois ou quatre individus par chambre. L'occupation est saisonnière.

Les transformations extérieures* qui seront apportées au bâtiment sont :

- l'ajout d'une porte au rez-de-chaussée sur le mur latéral est;
- la pose d'un garde-corps conforme et d'un treillis intimité sur le balcon arrière;
- le changement de certaines fenêtres à l'étage.

*L'ensemble des transformations extérieures est assujéti au règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Localisation du projet : Le projet se situe dans la zone CB-2 à l'intersection des rues de la Rivière et Claves.



Particularités des occupants :

- Travailleurs saisonniers de la compagnie Bonduelle Canada Inc.;
- Occupation de la résidence de la mi-juin à la mi-décembre uniquement;
- Travailleurs répartis sur trois quarts de travail différents et qui, par conséquent, ne sont jamais tous présents en même temps dans le logement;
- Ces travailleurs circulent à pied ou à vélo et n'utilisent pas de voiture;

En quoi déroge ce projet à la réglementation municipale :

1. La classe d'usage R7 « *résidentiel maison de chambres* » n'est pas autorisée dans la zone CB-2 où se trouve le 9 rue de la Rivière;
2. Cet usage est saisonnier, donc temporaire;
3. Seules les habitations unifamiliales peuvent être occupées comme « *maison de chambres* » et non les édifices à vocation mixte (résidentielle et commerciale);
4. Les dispositions réglementaires applicables aux maisons de chambres n'autorisent pas la modification de l'apparence extérieure des bâtiments alors que certaines transformations doivent être réalisées pour répondre aux exigences du Code de construction du Québec;
5. Cette propriété ne dispose d'aucun espace gazonné et paysagé pour la détente alors que le minimum requis est de 13m²;

Conditions reliées à la demande de PPCMOI :

1. L'autorisation est valide uniquement pour les travailleurs saisonniers de la compagnie Bonduelle Canada Inc. Le PPCMOI devient caduc et sans effet dès que prend fin le bail entre le propriétaire et Bonduelle ;
2. Le propriétaire doit remettre à la ville, au plus tard le 1^{er} mai de chaque année, une copie du bail avec Bonduelle pour démontrer que les besoins de cette dernière existent toujours;
3. Un maximum de 10 travailleurs et de quatre chambres à coucher sont autorisés;
4. En dehors de la période d'autorisation, soit de mi-juin à mi-décembre, le logement ne peut être utilisée comme « *maison de chambres* »;
5. Un treillis intimité devra être installé au pourtour de la galerie arrière située à l'étage;

Processus règlementaire :

Le premier projet de résolution 20-03-99 a été adopté le 3 mars dernier et fait suite au présent document. La demande du promoteur a été modifiée en date du 7 avril 2020 pour réduire le nombre de travailleurs de 18 à 10 et le nombre de chambres de 5 à 4.

En raison de la pandémie de COVID-19, le gouvernement a interdit les assemblées publiques de consultation, y compris toute procédure référendaire sauf lorsqu'elle se rattache à un acte désigné comme prioritaire par les membres du conseil, auquel cas la consultation publique et le processus référendaire sont remplacés par une consultation écrite.

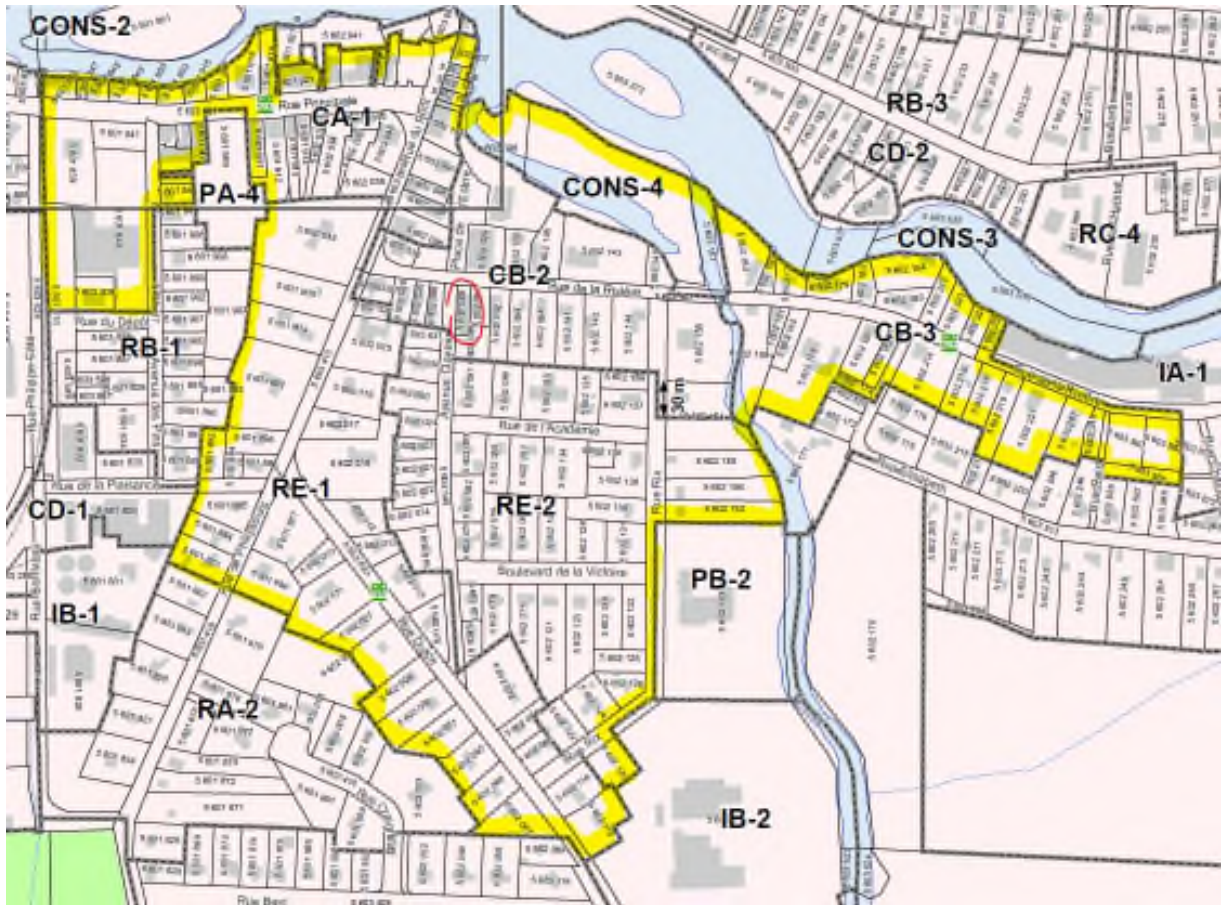
Le conseil estime que l'objet visé par le PPCMOI sert à loger des travailleurs saisonniers du domaine agro-alimentaire qui est un secteur primordial à l'économie et à la population en ces temps d'urgence sanitaire.

Dépôt de vos commentaires :

Toutes les personnes et organismes intéressés à se manifester, déposer ses commentaires ou apporter des suggestions doivent le faire **au plus tard le lundi 4 mai 2020 à 16h30**. Ces commentaires et suggestions peuvent être transmis par courriel à guy.coulombe@ville.bedford.qc.ca ou déposés dans la boîte installée à l'extérieur de l'hôtel de ville.

Secteurs visés :

Les demandes peuvent être reçues de la zone concernée CB-2 et des zones contiguës CA-1, RE-1, RE-2, CB-3 et CONS-4. (voir la carte jointe)



Vous avez des questions sur la demande de PPCMOI, sur la procédure à suivre ou sur les personnes pouvant se manifester?

Communiquer avec judith.martel@ville.bedford.qc.ca

EXTRAIT du procès-verbal

d'une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Bedford, tenue au Centre communautaire Georges-Perron, local de la FADOQ, le mardi le 3 mars 2020, à 19h00.

Sont présents :

Mme et MM. les conseillers/conseillères :

Marie-Pier Tougas Chantal Fontaine
Normand Déragon Marie-Eve Brin

Sont absents : Le maire M. Yves Lévesque et la conseillère Mme Mona Beaulac

Tous membres dudit conseil et formant quorum sous la présidence du maire suppléant, Monsieur Daniel Audette.

Sont également présents : Guy Coulombe, directeur général et secrétaire-trésorier et
Gisèle Messier, adjointe au greffe

Résolution 20-03-99

Premier projet de résolution d'autorisation d'un PPCMOI (Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble) - Transformation d'un bâtiment à vocation mixte en maison de chambres - 9 rue de la Rivière

Considérant la demande d'autorisation d'un projet particulier visant à transformer l'étage d'un bâtiment à vocation mixte en maison de chambres au 9 rue de la Rivière ;

Considérant que le projet consiste à loger, au profit de la compagnie Bonduelle Canada Inc., 18 travailleurs saisonniers étrangers, de la mi-juin à la mi-décembre ;

Considérant que ces travailleurs sont divisés sur trois quarts de travail différents et, par conséquent, ne sont jamais tous au logement en même temps ;

Considérant que l'étage de l'édifice compte actuellement trois chambres à coucher et qu'il est prévu d'aménager trois chambres additionnelles dans l'ancien espace servant autrefois d'entrepôt, pour un total de six chambres ;

Considérant que ces travailleurs étrangers ne possèdent pas de voitures et circulent à pied ou à vélo ;

Considérant que ce bâtiment hébergera également une activité commerciale au rez-de-chaussée qui n'a pas encore été déterminée ;

Considérant qu'aucun plan de transformation intérieure n'a à cette date été déposé ;

Considérant que le mur arrière de l'édifice se trouve situé sur la ligne de propriété et comprend une galerie à l'étage donnant directement sur la résidence voisine ;

Considérant que cette demande va augmenter de façon considérable la densité d'occupation des lieux et générer un va-et-vient plus important ;

Copie certifiée conforme
ce 4 mars 2020



Guy Coulombe
Directeur général et secrétaire-trésorier

EXTRAIT du procès-verbal

d'une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Bedford, tenue au Centre communautaire Georges-Perron, local de la FADOQ, le mardi le 3 mars 2020, à 19h00.

Sont présents :

Mme et MM. les conseillers/conseillères :

Marie-Pier Tougas	Chantal Fontaine
Normand Déragon	Marie-Eve Brin

Sont absents : Le maire M. Yves Lévesque et la conseillère Mme Mona Beaulac

Tous membres dudit conseil et formant quorum sous la présidence du maire suppléant, Monsieur Daniel Audette.

Sont également présents : Guy Coulombe, directeur général et secrétaire-trésorier et Gisèle Messier, adjointe au greffe

Résolution 20-03-99 (page 2)

Considérant qu'il est difficile de prévoir de façon précise l'impact sur le voisinage et l'acceptabilité sociale d'un tel projet ;

Considérant la recommandation favorable du CCU au sujet de cette demande et les conditions greffées à cette recommandation ;

Proposé par la conseillère Marie-Eve Brin
Appuyé par la conseillère Chantal Fontaine

Sur la base des seuls Considérant sans lesquels la demande de PPCMOI ne serait pas acceptable, que ce conseil accorde, tel que recommandé par le CCU, la demande de PPCMOI au 9 rue de la Rivière visant à permettre la transformation de l'étage de l'édifice en maison de chambres ;

Que ce conseil permette de déroger au règlement de zonage comme suit :

1. En autorisant la classe d'usage R7 « résidentielle maison de chambres » dans la zone CB-2 ;
2. Que cet usage soit saisonnier, soit de la mi-juin à la mi-décembre d'une même année ;
3. En autorisant la classe « résidentielle maison de chambres » dans un édifice à vocation mixte (résidentielle et commerciale) ;
4. En permettant l'occupation du logement à l'étage par 18 personnes plutôt que le maximum de 12 prévu ;
5. En permettant que cette propriété ne dispose d'aucun espace gazonné et paysagé pour la détente alors que le minimum requis est de 13 m² ;

Qu'en vertu du règlement 723-17 sur les PPCMOI, les conditions suivantes soient remplies eu égard au projet concerné, sous peine de nullité de la présente résolution :

Copie certifiée conforme
ce 4 mars 2020



Guy Coulombe
Directeur général et secrétaire-trésorier

Ce procès-verbal ne sera officiel qu'après son adoption par le conseil lors de la prochaine séance régulière.

EXTRAIT du procès-verbal

d'une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Bedford, tenue au Centre communautaire Georges-Perron, local de la FADOQ, le mardi le 3 mars 2020, à 19h00.

Sont présents :

Mme et MM. les conseillers/conseillères :

Marie-Pier Tougas Chantal Fontaine
Normand Déragon Marie-Eve Brin

Sont absents : Le maire M. Yves Lévesque et la conseillère Mme Mona Beaulac

Tous membres dudit conseil et formant quorum sous la présidence du maire suppléant, Monsieur Daniel Audette.

Sont également présents : Guy Coulombe, directeur général et secrétaire-trésorier et
Gisèle Messier, adjointe au greffe

Résolution 20-03-99 (page 3)

1. L'ensemble des plans et des documents déposés font partie intégrante de la présente résolution ;
2. Cette autorisation est valide uniquement pour les travailleurs saisonniers étrangers de la compagnie Bonduelle Canada Inc. et que le PPCMOI devient caduc et sans effet dès que prend fin le bail entre le propriétaire et Bonduelle ;
3. Le propriétaire doit remettre à la ville, au plus tard le 1er mai de chaque année, une copie du bail avec Bonduelle pour démontrer que les besoins de cette dernière existent toujours ;
4. Un maximum de 18 travailleurs et de six chambres à coucher est autorisé ;
5. Lorsque cette activité prend fin ou que le propriétaire ne remet pas le bail requis, le PPCMOI devient caduc et sans effet ;
6. En dehors de la période d'autorisation, soit de mi-juin à mi-décembre, le logement ne peut être utilisé comme maison de chambres ;
7. Un treillis intimité devra être installé au pourtour de la galerie arrière de l'étage donnant sur la rue Clayes ;
8. Le bâtiment doit respecter les dispositions réglementaires relatives aux maisons de chambres contenues au règlement de zonage ;
9. Toute modification apportée au bâtiment pour le transformer en maison de chambres doit respecter le Code de construction du Québec.

ADOPTÉE

Copie certifiée conforme
ce 4 mars 2020



Guy Coulombe
Directeur général et secrétaire-trésorier