



Avis public
Assemblée publique aux fins de consultation
Projet de résolution PPCMOI no 20-08-253

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 construire une habitation multifamiliale de 16 logements répartis sur 3 étages sur le lot 6 330 564 à l'intersection des rues Élisabeth et Champagne et à aménager des espaces de stationnement du côté ouest de la rue Champagne, sur le lot 5 603 672 ;

Avis public est donné de ce qui suit :

Lors d'une séance ordinaire tenue le 4 août 2020, le conseil municipal a adopté le projet de résolution PPCMOI no 20-08-253 ;

Ce projet de résolution de PPCMOI a pour objectif de construire une habitation multifamiliale de 16 logements répartis sur 3 étages sur le lot 6 330 564 et d'aménager des espaces de stationnement sur le lot 5 603 672 et permettre de déroger aux règlements de zonage et de lotissement :

1. En autorisant la classe d'usage « Résidentiel multifamilial (R4) » dans la zone IA-1 ;
2. En permettant la construction d'un bâtiment de 3 étages alors qu'un maximum de 2 étages est autorisé dans cette zone ;
3. En permettant une marge de recul arrière de 6,10 mètres pour le bâtiment principal alors que le minimum est de 7,6 mètres ;
4. Par l'aménagement de 2 cases de stationnement dans la cour avant ;
5. En permettant que des cases de stationnement soient situées sur un terrain autre que celui de l'usage desservi à savoir sur le lot 5 603 672 ;
6. Par l'implantation du stationnement aménagé sur le lot 5 603 672 à une distance de 1,22 mètre de la ligne de propriété Ouest alors que le minimum est de 2,5 mètres.
7. En permettant la construction d'une habitation multifamiliale de 16 logements sur un terrain d'une superficie de 1 995,7 m² alors que le minimum est de 2 960 m² ;

Une assemblée publique de consultation aura lieu **mercredi, le 19 août 2020 à 19h00** à la salle Arlène-Murray du Centre communautaire Georges-Perron au 14 rue Philippe-Côté. Au cours de cette assemblée, le maire expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

En parallèle et conformément aux dispositions de l'Arrêté numéro 2020-049 du 4 juillet 2020, le projet de résolution de PPCMOI 20-06-198 ainsi qu'une description détaillée de la demande peuvent être consultés sur le site web de la ville au www.ville.bedford.qc.ca dans la rubrique Avis public. Toujours selon les dispositions de l'Arrêté numéro 2020-049, les citoyens peuvent participer à une consultation écrite d'une durée de 8 jours. Toute personne ou tout organisme qui désirent s'exprimer au sujet de cette demande de PPCMOI par écrit doivent le faire **avant mercredi le 19 août à 16h30**. Vos commentaires et suggestions peuvent être transmis par courriel à guy.coulombe@ville.bedford.qc.ca, par courrier adressé à Guy Coulombe au 1 rue Principale Bedford J0J 1A0 ou déposés à l'hôtel de ville à cette même adresse.

Le projet de résolution 20-08-253 ainsi qu'une description détaillée de la demande font partie intégrante de ce document et peuvent également être consultés à l'Hôtel de Ville de Bedford au 1, rue Principale, durant les heures normales de bureau.

Ce projet de résolution contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire

DONNÉ à Bedford, ce 10 août 2020.

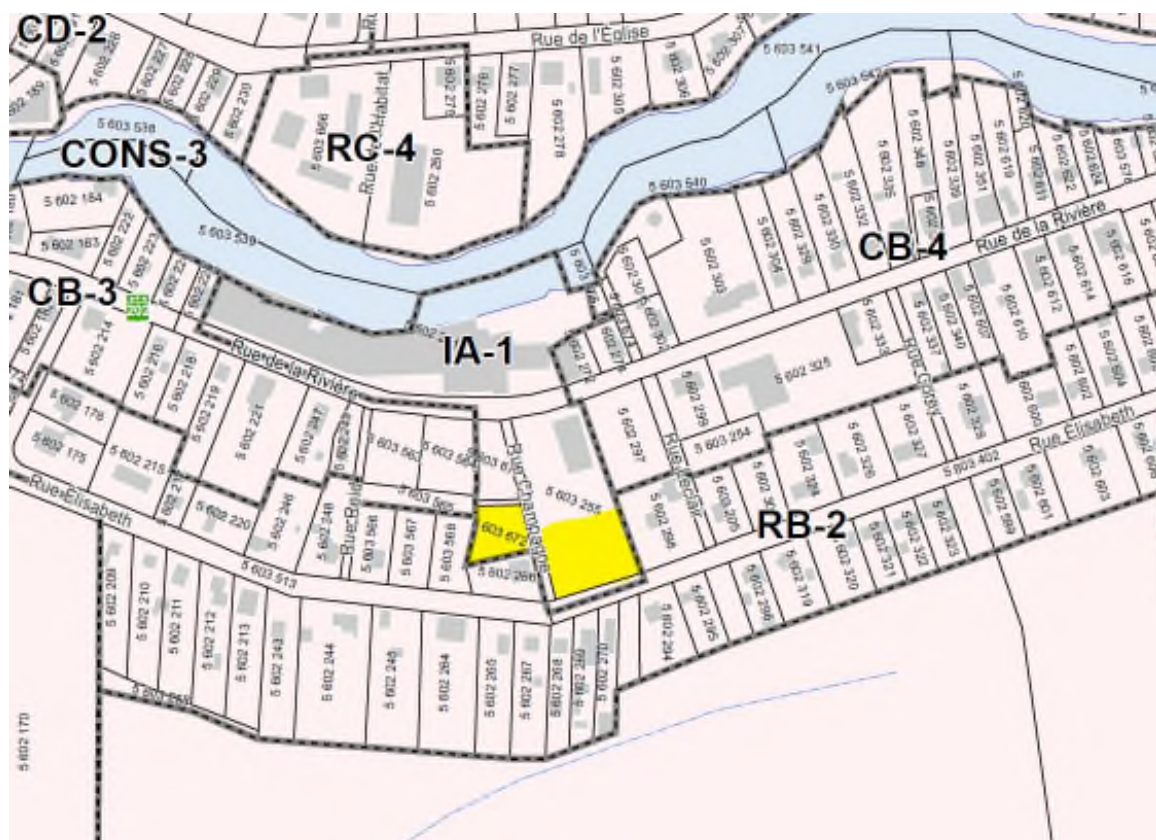
Guy Coulombe
Directeur général

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

Lots 6 330 564 et 5 603 672, à l'intersection des rues Élisabeth et Champagne

Localisation du projet

Le projet se situe dans la zone industrielle IA-1 à l'intersection des rues Élisabeth et Champagne où le zonage permet la construction de bâtiments industriels, dont, entre autres, des bâtiments d'entreposage de deux étages sans qu'il y ait de restriction de hauteur. Le bâtiment serait à une distance de 7,6 m de l'emprise de la rue Élisabeth et de la rue Champagne.



Description du projet

Autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de 16 logements répartis sur 3 étages sur le lot 6 330 564 à l'intersection des rues Élisabeth et Champagne et aménager des espaces de stationnement du côté Ouest de la rue Champagne, sur le lot 5 603 672.



ELEVATION AVANT
Echelle : 1/8" = 1'-0"

*Façade avant du bâtiment proposé
Rue Élisabeth*



ELEVATION LATÉRALE

ÉCHELLE : 3/32"=1'-0"

*Façade latérale du bâtiment proposé
Rue Champagne*



ELEVATION ARRIÈRE

ÉCHELLE : 3/32"=1'-0"

Vue arrière du bâtiment proposé

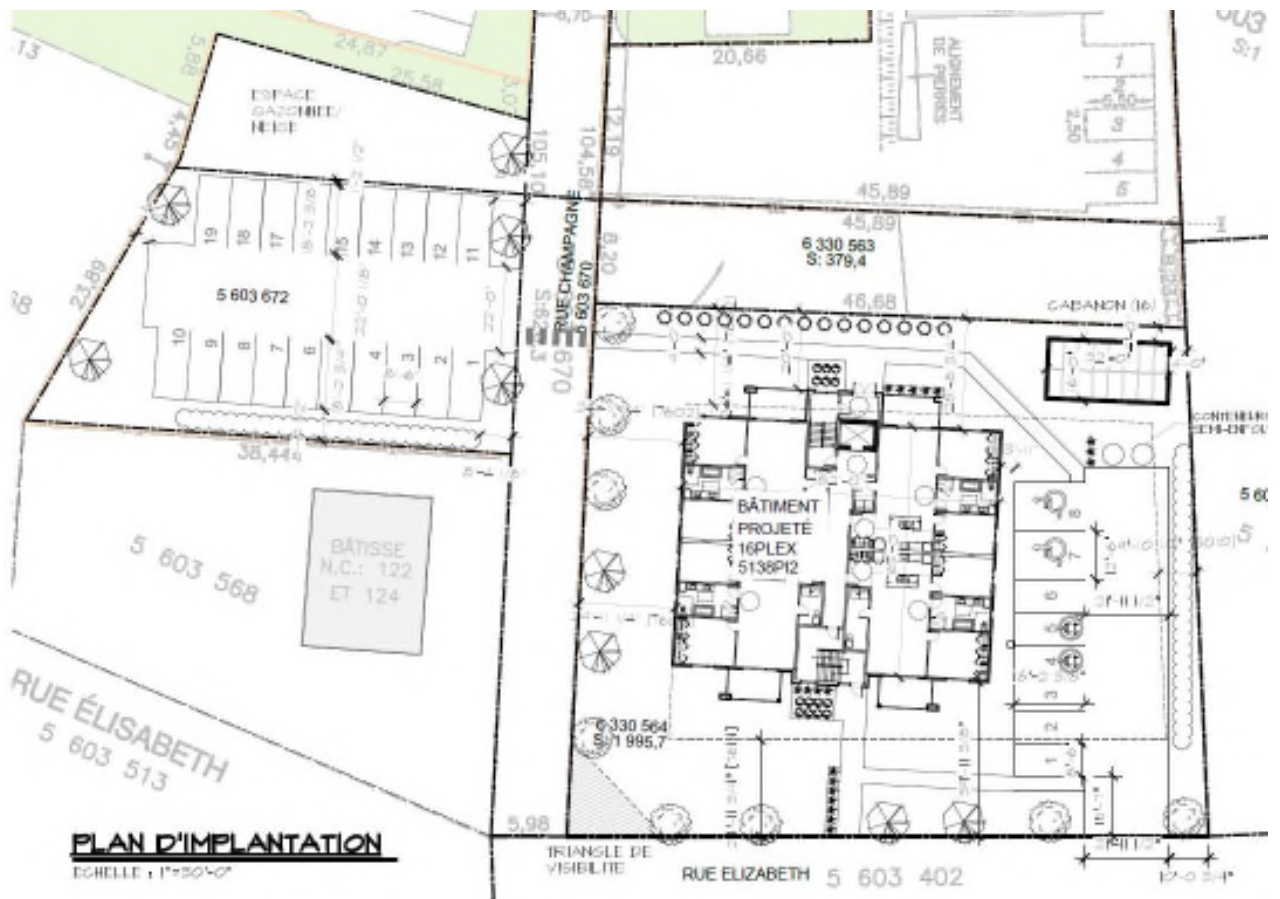
Le projet inclut la construction d'une remise de 4,88 m x 9,76 m (16 pi x 32 pi) dans la cour arrière et l'installation de deux conteneurs semi-enfouis pour les déchets et le recyclage.

Des trottoirs seront aménagés afin de faciliter le déplacement des usagers de l'immeuble vers les stationnements. L'éclairage des stationnements sera contrôlé afin de ne pas nuire au voisinage.

La circulation des véhicules se fera majoritairement à partir de la rue Champagne en raison de la localisation du principal stationnement et de l'emplacement de l'ascenseur accessible par l'arrière de l'immeuble.

Le bâtiment proposé se trouve implanté à 12,17 m (39.9 pi) de l'emprise de la rue Élisabeth et à 7,6 m (24.9 pi) de l'emprise de la rue Champagne.

La superficie totale des deux lots faisant partie du projet de PPCMOI est de 2 899,3 m² (31 196.5 pi²).



Réponses à certains questionnements légitimes :

A) Architecture trop moderne du bâtiment par rapport aux autres bâtiments du quartier

Par sa nature, ce critère est subjectif et souvent en fonction du goût. Une mixité semblable, soit de moderne et de bâtiments plus âgés est constatée sur la rue Campbell. Les photos suivantes présentent une situation concrète sur le territoire de la Ville.



B) Volumétrie du bâtiment trop importante

La volumétrie du bâtiment proposé se compare avec celle du 8 plex de la rue Campbell. En effet, la hauteur est similaire soit de 32 pieds chacun, plus leur toiture respective, de 5/12 pour le 8 plex et de 4/12 pour le 16 plex. Les largeurs de façade sont respectivement de 52,5 pi pour le 8 plex et de 62 pi pour le 16 plex. Bien entendu, c'est la profondeur des bâtiments qui varie de façon importante étant donné que l'un regroupe le double d'appartement que l'autre. La profondeur du 8 plex est de 12,5 m (41 pi) et celle du 16 plex est de 22,7 m (74,5 pi).

Par ailleurs, depuis le début, la Ville a la préoccupation d'atténuer l'impact visuel du bâtiment en contrôlant les types d'arbres devant être plantés ainsi que leur calibre. Cette préoccupation se reflète également dans l'environnement actuel. Par les accès Est ou Ouest de la rue Élisabeth, la végétation actuelle limite déjà la vue sur la surface du terrain ciblé pour la

réalisation du projet. Ce sont 7 résidences de la rue Élisabeth et une de la rue Champagne qui possèdent une vue sur le projet. Actuellement, le lot est utilisé à des fins de stationnement, il est gravelé et son arrière-plan est bordé par le Bedford Loft et l'Atelier Tréma.



Rue Élisabeth direction est



Rue Élisabeth direction ouest



Rue Champagne

Rue Elisabeth

Rue Leclain

C) Dérangement résultant de la gestion des stationnements disponibles sur la rue Élisabeth

Ce type de dérangement ne peut être attribuable au projet, c'est pour cette raison que la présentation de projet précédente n'en faisait pas mention. Cela étant dit, des situations dérangeantes se sont bel et bien produites de façon sporadique dans le passé. La cause : la tenue d'événements dans la grande salle du Bedford Loft. Selon le propriétaire du Bedford Loft, la grande salle sera convertie en loft à court terme. De plus, le propriétaire a l'obligation de rendre disponibles 136 places de stationnement pour ses activités. De ce nombre, 77 sont à construire. Le taux d'occupation du bâtiment étant suivi annuellement, la construction des 77 espaces sera exigée lorsque nécessaire.

D) Un deuxième processus de présentation du projet : le choix du conseil

Le conseil a choisi de proposer au promoteur d'entamer un nouveau processus de PPCMOI puisqu'il considère que le contexte de la COVID et la consultation écrite n'ont pas permis d'offrir un contexte adéquat afin de communiquer correctement les avantages liés au projet.

Le conseil constate qu'un bon nombre de nos aînés quittent le Pôle de Bedford pour aller s'installer dans des logements qui offrent des services et une qualité de vie qui ne sont pas disponibles sur le territoire. Ce projet offre une réponse à ce besoin en offrant des logements de qualité avec un ascenseur. Ainsi, il permet à certaines personnes de garder leur autonomie tout en restant dans leur milieu, près des gens qu'ils ont l'habitude de côtoyer depuis des années.

Le conseil considère également que de permettre un usage à des fins résidentielles sera moins dommageable que de maintenir un droit d'usage industriel. La réalisation du projet permet d'assurer une homogénéité résidentielle sur la rue Élisabeth et écarte la possibilité qu'un usage dérangeant s'installe en toute conformité avec la réglementation actuelle.

Finalement, le conseil considère que le projet s'intègre bien dans la trame de la rue Élisabeth, et ce autant en matière de modernité architecturale qu'en volumétrie. La présence d'un stationnement gravelé et du 110, rue de la Rivière en arrière-plan, ne sont pas considérés comme des actifs esthétiques avantageux pour les résidents de la rue Élisabeth ou de la rue Champagne.

En quoi déroge ce projet à la réglementation municipale :

1. La classe d'usage (R4) « *Résidentiel multifamilial* » n'est pas autorisée dans la zone IA-1 où se trouve les lots 6 330 564 et 5 603 672 ;
2. Le bâtiment possède 3 étages alors qu'un maximum de 2 étages est autorisé dans cette zone ;

3. La marge de recul arrière du bâtiment principal est de 6,10 m (20 pi) alors que le minimum requis est de 7,6 m (24.9 pi) ;
4. Deux cases de stationnement seront aménagées dans la cour avant donnant sur la rue Élisabeth alors que c'est interdit ;
5. Certaines des cases de stationnement desservant le projet sont situées sur un terrain autre que celui de l'usage desservi ;
6. Le stationnement aménagé sur le lot 5 603 672 se trouve à une distance de 1,22 m (4 pi) de la ligne de propriété Ouest alors que le minimum requis est de 2,5 m (8 pi) ;
7. Le lot utilisé pour la construction de l'habitation multifamiliale a une superficie de 1 995,7 m² (21 473.7 pi²) alors que le minimum requis est de 2 960 m² (31 849.6 pi²).

Conditions reliées à la demande de PPCMOI :

1. Les plans préliminaires, réalisés par J. Dagenais architecte et associés, datés du 21 mai 2020 portant le numéro de dossier AR19-2936 et modifiés en date du 26 mai 2020 et les documents déposés dans le cadre de la demande de PPCMOI font partie intégrante du projet ;
2. Les lots 6 330 564 et 5 603 672 sont indissociables du PPCMOI de sorte qu'ils doivent être maintenus en tout temps, 19 cases de stationnement sur le lot 5 603 672 comme seul usage autorisé devant desservir le lot 6 330 564 ;
3. L'immeuble doit être desservi par des conteneurs semi-enfouis pour les déchets et le recyclage ;
4. Les arbres à planter doivent être à grand déploiement pour atténuer l'impact visuel du bâtiment. Les arbres de formes fastigiée, pyramidale, colonnaire et conique sont interdits, dont le « Quercus Robur Fastigiata » ;
5. Les arbres à planter dans les cours avant donnant sur les rues Champagne et Élisabeth doivent respecter un calibre minimal de 50 mm;
6. La haie de cèdres existante sur le côté Est de la propriété doit être conservée et protégée lors de la réalisation des travaux de construction afin de maintenir en vie et en santé les végétaux formant cet important écran visuel et diminuer ainsi l'impact sur les bâtiments voisins ;
7. Le revêtement extérieur de la remise doit être de la même couleur que le revêtement horizontal du bâtiment principal et ses portes devront être de la même couleur que celle des portes de l'édifice.

Processus réglementaire :

Le premier projet de résolution 20-08-253 relatif à cette demande de PPCMOI a été adopté lors de la séance du conseil du 4 août dernier et est joint au présent document.

Dans le cadre des mesures évolutives prises en raison de la pandémie de la COVID-19, le gouvernement permet, à nouveau, la tenue d'assemblées publiques de consultation (Réf. : Arrêté numéro 2020-049 du 4 juillet 2020) qui se tiendra le **19 août 2020 à 19 h**. L'Arrêté numéro 2020-049 du 4 juillet 2020 demande également qu'une présentation de projet soit faite et qu'une consultation écrite d'une durée de 8 jours se fasse en parallèle.

Dépôt de vos commentaires :

Toutes les personnes et organismes intéressés à se manifester par écrit pourront déposer ses commentaires ou apporter des suggestions d'ici le **19 août 2020 à 16h30**. Ces commentaires et suggestions peuvent être transmis par courriel à guy.coulombe@ville.bedford.qc.ca, par courrier adressé à Guy Coulombe au 1 rue Principale, Bedford J0J 1A0 ou déposés à l'hôtel de ville à cette même adresse. Toutes les personnes et organismes intéressés à se manifester lors de la consultation publique, pourront le faire en se présentant à la salle Arlène-Murray du Centre communautaire Georges-Perron, au 14 rue Philippe-Côté, à Bedford le **19 août 2020 à 19h**.

Secteurs visés :

Les demandes peuvent être reçues de la zone concernée IA-1 et des zones contiguës CONS-3, CB-4, RB-2 et CB-3.



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

Veillez communiquer avec M. Samuel Grenier à l'adresse courriel inspection@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 4 août 2020, à 19h00.

Sont présents :

Mme et MM. les conseillers/conseillères :

Daniel Audette	Marie-Pier Tougas
Chantal Fontaine	Normand Déragon
Marie-Eve Brin	Mona Beaulac

Tous membres dudit conseil et formant quorum sous la présidence du maire, Monsieur Yves Lévesque.

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

Résolution 20-08-253

Demande de PPCMOI – Construction d'un 16Plex rue Élisabeth

Considérant la demande d'autorisation d'un projet particulier visant à construire une habitation multifamiliale de 16 logements répartis sur 3 étages sur le lot 6 330 564 à l'intersection des rues Élisabeth et Champagne et à aménager des espaces de stationnement du côté ouest de la rue Champagne, sur le lot 5 603 672 ;

Considérant la demande de PPCMOI datée du 11 mai 2020, les plans préliminaires réalisés par J. Dagenais architecte et associés datés du 21 mai 2020 portant le numéro de dossier AR19-2936 et modifiés en date du 26 mai 2020 ;

Considérant que le projet inclut la construction d'une remise de 16' x 32' et l'implantation de deux conteneurs semi-enfouis pour les déchets et le recyclage ;

Considérant que l'immeuble est desservi par 8 espaces de stationnement adjacents au bâtiment et 19 espaces additionnels sur le lot 5 603 672 pour un total de 27 cases ;

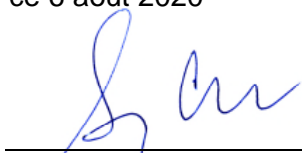
Considérant que des trottoirs seront aménagés afin de mieux desservir les usagers des deux stationnements et que l'éclairage des stationnements sera contrôlé afin de ne pas nuire au voisinage ;

Considérant qu'il s'agit d'un concept architectural de qualité, que les matériaux de revêtement extérieur ont été choisis avec soin et que le projet s'intègre bien dans le site de l'ancienne usine Excelsior ;

Considérant que l'achalandage des véhicules se fera à partir de la rue Champagne et non de la rue Élisabeth en raison de l'emplacement du principal stationnement et de l'ascenseur de l'immeuble ;

Considérant que ce bâtiment de 3 étages aura un impact visuel important sur le secteur et les bâtiments voisins qui sont de plus petite envergure ;

Copie certifiée conforme
ce 6 août 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 4 août 2020, à 19h00.

Sont présents :

Mme et MM. les conseillers/conseillères :

Daniel Audette	Marie-Pier Tougas
Chantal Fontaine	Normand Déragon
Marie-Eve Brin	Mona Beaulac

Tous membres dudit conseil et formant quorum sous la présidence du maire, Monsieur Yves Lévesque.

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

Résolution 20-08-253 (page 2)

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

Considérant que depuis la rencontre du CCU, des plans révisés en date du 26 mai 2020 ont été déposés pour répondre à certaines des recommandations des membres.

Proposé par la conseillère Marie-Pier Tougas
Appuyé par la conseillère Marie-Eve Brin

Que ce conseil accorde la demande de PPCMOI visant à construire une habitation multifamiliale de 16 logements répartis sur 3 étages sur le lot 6 330 564 et d'aménager des espaces de stationnement sur le lot 5 603 672 ;

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

1. En autorisant la classe d'usage « Résidentiel multifamilial (R4) » dans la zone IA-1 ;
2. En permettant la construction d'un bâtiment de 3 étages alors qu'un maximum de 2 étages est autorisé dans cette zone ;
3. En permettant une marge de recul arrière de 6,10 mètres pour le bâtiment principal alors que le minimum est de 7,6 mètres ;
4. Par l'aménagement de 2 cases de stationnement dans la cour avant ;
5. En permettant que des cases de stationnement soient situées sur un terrain autre que celui de l'usage desservi à savoir sur le lot 5 603 672 ;
6. Par l'implantation du stationnement aménagé sur le lot 5 603 672 à une distance de 1,22 mètre de la ligne de propriété Ouest alors que le minimum est de 2,5 mètres.

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

1. En permettant la construction d'une habitation multifamiliale de 16 logements sur un terrain d'une superficie de 1 995,7 m² alors que le minimum est de 2 960 m² ;

Copie certifiée conforme
ce 6 août 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 4 août 2020, à 19h00.

Sont présents :

Mme et MM. les conseillers/conseillères :

Daniel Audette	Marie-Pier Tougas
Chantal Fontaine	Normand Déragon
Marie-Eve Brin	Mona Beaulac

Tous membres dudit conseil et formant quorum sous la présidence du maire, Monsieur Yves Lévesque.

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

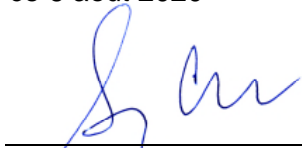
Résolution 20-08-253 (page 3)

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 :

1. Les plans préliminaires, réalisés par J. Dagenais architecte et associés datés du 21 mai 2020 portant le numéro de dossier AR19-2936 et modifiés en date du 26 mai 2020 et les documents déposés dans le cadre de la demande de PPCMOI font partie intégrante de la présente résolution ;
2. Les lots 6 330 564 et 5 603 672 sont indissociables du PPCMOI de sorte que doivent être maintenus en tout temps, 19 cases de stationnement sur le lot 5 603 672 comme seul usage autorisé devant desservir le lot 6 330 564 ;
3. L'immeuble doit être desservi par des conteneurs semi-enfouis pour les déchets et le recyclage ;
4. Les arbres à planter doivent être à grand déploiement pour atténuer l'impact visuel du bâtiment. Les arbres de formes fastigiée, pyramidale, colonnaire et conique sont interdits, dont le « Quercus Robur Fastigiata » ;
5. Les arbres à planter dans les cours avant donnant sur les rues Champagne et Élisabeth doivent respecter un calibre minimal de 50 mm ;
6. La haie de cèdres existante sur le côté est de la propriété doit être conservée et protégée lors de la réalisation des travaux de construction afin de maintenir en vie et en santé les végétaux formant cet important écran visuel et diminuer ainsi l'impact sur les bâtiments voisins ;
7. Le revêtement extérieur de la remise doit être de la même couleur que le revêtement horizontal du bâtiment principal et ses portes devront être de la même couleur que les portes de l'édifice.

ADOPTÉE

Copie certifiée conforme
ce 6 août 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.