



## Procès-verbal du Conseil de Beaconsfield

Procès-verbal de la consultation publique du Conseil municipal de la Ville de Beaconsfield, tenue à l'Hôtel de Ville, 303, boulevard Beaconsfield, Beaconsfield, Québec, le mardi 24 octobre 2023 à 19 h

### ÉTAIENT PRÉSENTS :

Son Honneur le maire Georges Bouelle et les conseillers Dominique Godin, Martin St-Jean, Robert Mercuri, David Newell, Roger Moss, Peggy Alexopoulos

### AUSSI PRÉSENTS :

Patrice Boileau, directeur général, Nathalie Libersan-Laniel, greffière et directrice du greffe et affaires publiques, Dominique Quirk, greffière, adjointe, Denis Chabot, directeur, Aménagement urbain et Patrouille municipale, Mireille Gascon, Chef de division, Urbanisme et Patrouille municipale

#### 1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

---

Son Honneur le maire déclare la séance ouverte.

#### 2. ORDRE DU JOUR

##### 2.1 Adoption de l'ordre du jour de la consultation publique de la Ville de Beaconsfield du 24 octobre 2023 à 19 h

---

2023-10-689 Il est proposé par la conseillère Dominique Godin, appuyé par le conseiller David Newell et **RÉSOLU À L'UNANIMITÉ** d'adopter l'ordre du jour de la consultation publique de la Ville de Beaconsfield du 24 octobre 2023 à 19 h, tel que soumis.

#### 5. PÉRIODE DE QUESTIONS DU PUBLIC

---

La greffière annonce le début de la période de questions.

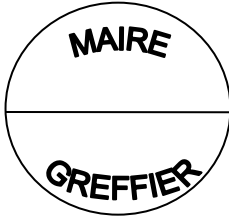
Une résidente aimerait savoir combien de cases de stationnement seront disponibles lorsque le projet du 275, Elm sera terminé.

Denis Chabot répond qu'il y aura 140 cases de stationnement. Il ajoute que le promoteur respecte le pourcentage de stationnement requis pour cette superficie et actuellement il offre plus de cases de stationnements que prescrit le règlement. Mireille Gascon indique qu'il y aura un certain pourcentage de stationnements ajoutés pour les invités et la zone commerciale, elle confirme que le rapport entre la superficie et le nombre de stationnements est au-dessus de ce qui est exigé au règlement.

Un résident partage ses appréhensions face au projet : la circulation, l'intégrité structurelle des maisons du secteur, les aspects culturels et sociaux ainsi que les modifications à la réglementation. Il comprend la nécessité pour la Ville de progresser, quoique le juste équilibre doit être atteint dans un développement visant à préserver l'environnement, le patrimoine et le bien-être des résidents. Il demande au Conseil de considérer, lors du vote sur le projet, que le promoteur demande 18 dérogations alors que les résidents de Beaconsfield doivent respecter les règlements.

Son Honneur le maire confirme que la consultation publique de ce soir vise à établir le cadre dans lequel le promoteur peut travailler et non à confirmer les plans architecturaux. Denis Chabot explique la démarche du PPCMOI et ajoute que les opinions exprimées par les résidents ce soir seront considérées avant de présenter le projet, avec ou sans modification, pour un deuxième vote du Conseil.

Un résident demande, dans l'éventualité où le projet est approuvé, si les unités résidentielles peuvent être exclusivement destinées aux personnes âgées ayant vécu à Beaconsfield ou au moins une proportion significative pourrait être attribuée aux résidents de Beaconsfield. Cela répondrait aux besoins des personnes âgées qui cherchent à réduire la taille de leur domicile tout en voulant vivre dans la communauté à



## Procès-verbal du Conseil de Beaconsfield

laquelle elles ont contribué pendant plusieurs années.

Son Honneur le maire remercie le résident et indique que ses suggestions seront prises en considération. Denis Chabot indique que toutes les unités du rez-de-chaussée sont conçues pour être adaptables à la mobilité réduite. Il ajoute que les unités multifamiliales seront en location et que les maisons de ville seront à vendre. Il conclut en disant que refuser intentionnellement à des personnes d'accéder à la location ou l'achat d'une unité serait considéré comme de la discrimination.

Une résidente demande d'expliquer le processus utilisé pour évaluer l'impact sur la circulation dans un secteur où les rues ont une seule voie dans chaque sens. Elle demande également comment est déterminé qui peut participer au référendum.

Son Honneur suggère à la résidente de consulter l'étude sur le site. La greffière présente une diapositive avec une carte et explique que seules les zones adjacentes au 275, Elm peuvent participer à la procédure d'enregistrement.

La directrice d'une garderie fait part de ses inquiétudes quant à la période de la construction, notamment concernant la qualité de l'air et le bruit. Elle demande si ces éléments peuvent être contrôlés pour réduire l'impact sur les enfants. Elle demande également si les règlements s'adressent aux adultes et aux enfants et qui assure la conformité des travaux. Elle pose ensuite des questions sur les espaces verts donnant sur la garderie.

Denis Chabot indique que des inspecteurs de la Ville visitent les lieux, il ajoute que s'il y a des plaintes des résidents, les inspecteurs seront envoyés sur place. Il indique que les niveaux de poussière et de bruit sont prévus au règlement sur les nuisances. Il ajoute également qu'une rencontre peut être organisée pour rencontrer le promoteur et discuter des différentes façons d'atténuer les inquiétudes lors de la construction.

Un résident demande à obtenir plus de détails sur le promoteur et les projets qu'il a réalisés jusqu'à ce jour afin que les résidents puissent avoir confiance dans le promoteur.

Denis Chabot indique qu'il obtiendra plus de détails du promoteur sur les projets réalisés. Mireille Gascon ajoute qu'avec un PPCMOI, le Conseil peut exiger une condition additionnelle qui fixerait une date de fin des travaux. D'ailleurs, le promoteur a l'obligation de fournir une garantie financière, si la construction n'est pas réalisée selon la condition, il pourrait y avoir une incidence pour recouvrer celle-ci.

Un résident demande si le Conseil a lu le rapport de circulation de 130 pages. Il indique que Woodland est exclu du rapport et que cela l'inquiète.

Son Honneur le maire indique que le Conseil examinera le rapport de plus près. Il ajoute qu'il y a déjà beaucoup de circulation dans le secteur en raison des commerces existants et il indique que ce projet créera un mouvement dans les habitudes de déplacement.

Un résident exprime ses inquiétudes sur le volume de circulation et de stationnement qu'apportera ce projet. Il indique que les stationnements de la Plaza Elm et du parc Shannon sont déjà achalandés le soir.

Son Honneur remercie le résident pour ses commentaires.

Une résidente aimerait être informée de la façon dont le nombre d'unités a été déterminé pour cette superficie. Elle indique que la tendance dans d'autres villes est d'adopter des règlements qui précisent la nécessité d'offrir un certain pourcentage de logements abordables, elle encourage le Conseil à considérer cette option pour encourager la diversité de la population.

Denis Chabot indique qu'à l'origine le promoteur proposait 150 unités et 16 maisons de ville, il a finalement réduit la taille à 117 unités et 13 maisons de ville. Il rappelle la nécessité de considérer qu'un investissement dans un tel projet doit être rentable selon le promoteur.



### Procès-verbal du Conseil de Beaconsfield

Mireille Gascon indique que la réduction du projet permet au promoteur d'offrir plus de cases de stationnement et plus d'espaces verts que le pourcentage demandé au règlement.

Une résidente indique qu'elle ne comprend pas comment le promoteur peut construire un immeuble de plus de 2 étages alors qu'un résident ne serait pas autorisé à ajouter un troisième étage à sa maison.

Son Honneur le maire remercie la résidente pour son commentaire.

La directrice de la garderie demande si une étude d'ensoleillement ou d'ombre a été faite compte tenu de la hauteur du bâtiment. Elle remet également en question les dérogations qui seront autorisées pour le projet alors que lorsque la garderie a fait une demande de construction pour un deuxième cabanon pour entreposer du matériel destiné au développement des enfants, l'installation d'une porte n'a pas été autorisée.

Denis Chabot invite la directrice de la garderie à consulter l'étude d'ensoleillement en ligne.

Un résident appuie le projet, en tant qu'agent immobilier, il discute avec plusieurs résidents âgés tous préoccupés par le manque d'appartements disponibles à Beaconsfield. Il ajoute que les propriétaires de commerces de la Plaza Elm attendent avec impatience les nouvelles installations prévues avec le nouveau projet.

Une résidente demande si les unités locatives génèrent une taxe de bienvenue comme lors de l'achat d'unités condos.

Son Honneur le maire répond que seul l'acheteur d'un immeuble doit payer les droits de mutation.

Un résident s'inquiète du temps qu'il faudra pour réaliser le projet, le bruit, les particules dans l'air, l'odeur du diesel, l'inconfort d'être dans une zone de construction pendant une si longue période.

Son Honneur le Maire répond que tous ces détails seront pris en considération.

Une résidente partage ses inquiétudes face au projet, elle souhaite voir des logements abordables, une accessibilité universelle pour tous les logements et elle encourage la préservation ou la création d'espaces verts. Elle ajoute que les commerces locaux sont un lieu pour établir des liens entre les résidents et elle suggère de limiter les magasins haut de gamme.

Son Honneur le maire fera part de ses préoccupations au promoteur, mais ajoute qu'il appartient au promoteur de déterminer le coût des locations et le prix de vente des unités. Denis Chabot ajoute que plusieurs propriétaires des commerces actuels prévoient rester après la construction.

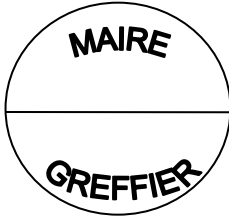
La directrice de la garderie demande si le réseau d'aqueduc sera retravaillé.

Denis Chabot répond que la Ville travaille présentement sur le système d'aqueduc desservant la garderie.

Une résidente se demande si seul le promoteur décidera du choix des locataires. Elle indique qu'il y a peut-être trop d'unités de location.

Son Honneur le maire remercie la résidente.

Une résidente souligne l'importance de discuter d'un projet d'une telle envergure qui aura un impact significatif. Elle ajoute aucune considération n'a été exprimée concernant qu'une garderie soit adjacente au lieu du projet. Ses préoccupations sont la sécurité des enfants, la perte d'intimité et la possibilité que des personnes fument sur les balcons face à la garderie. Elle ajoute que le nombre d'unités de location est très élevé et s'inquiète du fait que les intérêts de la population vulnérable, soit les enfants, n'ont pas été considérés. Elle



### Procès-verbal du Conseil de Beaconsfield

affirme que le vent, l'ensoleillement et la circulation sont définis comme des critères dans le règlement PPCMOI de la Ville mais n'ont pas été abordés pour ce projet. Elle conclut en disant qu'il s'agit d'un projet à très forte densité, qu'il ne répond pas aux critères du règlement PPCMOI de la Ville et ne s'intègre pas à la communauté entourant le projet.

Un résident demande si une étude a été faite sur la capacité des infrastructures d'égouts, car il y a de nombreux refoulements d'égouts sur Westcroft où il habite. Il décrit également une situation concernant un permis qu'il avait demandé pour un cabanon, il avait demandé s'il y avait un processus pour demander une dérogation, mais il n'a pas été informé des options disponibles. Il réclame que la demande du promoteur soit traitée de la même façon que celle d'un résident.

Son Honneur le maire remercie le résident et considérera ses suggestions.

Une résidente suggère de retravailler le projet surtout là où les lots se rencontrent. Elle suggère d'ajuster la hauteur aux limites des lots et de faire une étude de circulation incluant Woodland. Elle ajoute qu'il est important que la communauté accueille et soutienne le projet.

Un résident qui a une fille inscrite à la garderie a des préoccupations concernant la sécurité pendant les travaux, car la cour arrière de la garderie donne sur le projet. Il comprend que seules les personnes vivant dans les zones adjacentes sont autorisées à s'inscrire au registre pour le référendum, il aimerait que tous les parents qui envoient leurs enfants à la garderie puissent voter.

Son Honneur le maire indique que le registre est prescrit par la Loi.

Une résidente remarque que l'étude de circulation est datée du 3 août et suggère de la faire réviser pour y inclure la période de l'année scolaire.

Denis Chabot confirme que les données ont été colligées en mai, mais ont été soumises en août.

Une résidente remercie la Ville d'avoir élaboré des règlements qui créent le bien-être dans notre communauté. Elle explique que sa maison est située au point le plus bas sur Fairway, elle craint de voir un mur d'intimité de 6 pieds au-dessus de sa clôture de 6 pieds et en plus, il y aura tous les autres étages donnant sur sa propriété. Elle indique qu'elle a acheté sa maison alors que le règlement prescrivait un maximum de 2 étages pour un bâtiment, elle craint que la valeur de sa propriété soit diminuée à cause de ce projet de 4 étages.

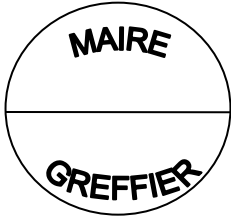
Mireille Gascon indique que le mur d'intimité sera d'une hauteur maximale de 3,2 mètres.

Une résidente indique que des trottoirs sur Fairway et Brighton sont recommandés, elle aimerait savoir s'ils peuvent être aménagés avant la construction et elle aimerait savoir qui paiera la facture.

Un résident demande si d'autres projets ont été soumis qui pourraient respecter les paramètres du règlement. Il demande où iront les commerces actuels pendant la construction. Enfin, il demande que le bâtiment soit mieux entretenu si le projet n'est pas retenu.

Son Honneur le maire indique qu'un seul projet a été soumis. Denis Chabot indique que le projet sera construit par phases et que le promoteur travaillera avec les commerçants de manière à créer le moins de perturbations possible.

La période de questions se termine à 20 h 48.



**Procès-verbal du Conseil de Beaconsfield**

40. RÈGLEMENTATION

- 40.1 Consultation publique sur les effets et conséquences du premier projet de résolution intitulé « Demande d'approbation d'un premier projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) situé au 275, Elm, Beaconsfield (lots projetés 6 555 296 et 6 555 297 du cadastre du Québec) dans la zone C330 du Règlement de zonage 720 (Projet PP 12-1) »
- 

2023-10-690

95. LEVÉE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE

---

Il est proposé par le conseiller Roger Moss, appuyé par la conseillère Peggy Alexopoulos et **RÉSOLU À L'UNANIMITÉ** de lever la consultation publique à 20 h 50.

---

**MAIRE**

---

**GREFFIÈRE**