



AUX PERSONNES HABLES À VOTER AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM CONCERNANT LE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION, OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) POUR UNE DEMANDE AU LOT 4 267 551, 401, CHEMIN KNOWLTON, ZONE URC-3-L14, VILLE DE LAC-BROME

AVIS EST DONNÉ DE CE QUI SUIT :

Lors de la séance ordinaire tenue le **2 juillet 2024**, le Conseil municipal de Ville de Lac-Brome a adopté la résolution numéro 2024-07-206 adoptant le **Second Projet** d'une demande en vertu du Règlement numéro 406 concernant un PPCMOI au lot 4 267 551, 401, chemin Knowlton, zone URC-3-L14.

L'adoption du second projet suit la tenue d'une réunion de consultation le 18 juin 2024.

Le Second Projet contient les dispositions suivantes d'un projet PPCMOI résidentiel qui dérogent des règlements de la ville :

- i) **Autoriser la conversion d'une ancienne résidence d'ainés comme bâtiment résidentiel multifamilial de 42 logements. Le règlement de zonage 596 autorise un maximum de 8 logements dans un bâtiment résidentiel multifamilial dans cette zone.**
- ii) **Maintenir les 53 cases de stationnement actuelles sans redéveloppement. Le règlement de zonage 596 exige 1.5 cases de stationnement par logement pour un usage multifamilial dans cette zone. Un projet de 42 logements requiert normalement 63 cases de stationnement.**

Ces provisions du Second Projet sont assujetties à une Demande de participation à un référendum par les Personnes intéressées de la zone visée et des zones contiguës selon la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE ET LES ZONES CONTIGUËS

Les Personnes intéressées des zones suivantes peuvent faire une Demande que les dispositions du Second Projet soient assujetties à l'approbation de Personnes habiles à voter de la zone visée et les zones contiguës:

La zone visée pour ce projet est la **URC-3-L14**, située au côté sud du chemin Knowlton (Route 104) entre la rue James et le numéro civique 401, ainsi qu'une partie de la rue Mullarkey. Les zones contiguës sont les **UP-6-K14, URA-26-L14, RFB-2-M13, UC-5-L14 et URB-2-L14**. Ces zones comprennent des parties de rues suivantes : Knowlton, Sugar-Hill, Victoria, Elm, James, Kennedy, Glenview, Basin, Hemlock, et Owl

PERSONNES INTÉRESSÉES

Une Personne intéressée est toute personne qui, le **2 juillet 2024**, n'est frappée d'aucune incapacité de voter, et qui remplit les conditions suivantes:

- Être majeure et de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle
- Être une personne physique domiciliée dans la zone visée ou une zone contiguë pour laquelle une Demande valide peut être soumise, et être domiciliée depuis au moins six (6) mois au Québec
OU
- Être propriétaire d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise selon la Loi sur la fiscalité municipale dans la zone visée ou une zone contiguë depuis au moins douze (12) mois;

Condition additionnelle pour tout copropriétaire indivis ou cooccupant non résident d'un établissement d'entreprise :

- Être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou occupants comme celui qui a le droit de signer la Demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant.

Condition pour l'exercice du droit de faire une Demande par une personne morale : toute personne morale doit désigner par résolution, parmi ses membres, administrateurs ou employés, une personne qui, le **2 juillet 2024**, est majeure et de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi.

Sauf dans les cas d'une personne désignée comme représentant d'une personne morale, une personne ne peut pas être considérée comme une Personne intéressée dans plus d'une capacité selon l'Article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

CONSULTATION ET DÉPÔT D'UNE DEMANDE

Le Second Projet peut être consulté et la Demande peut être faite en utilisant le *Formulaire de demande de participation à un référendum* disponible à l'Hôtel de Ville, 122, chemin Lakeside, Lac-Brome (lundi à jeudi de 8h à 16h, vendredi de 8h à 12h) ou sur le site web de Ville de Lac-Brome : ville.lac-brome.qc.ca/fr/vie-municipale/avis-public

La **Demande doit être reçue au plus tard le lundi, 22 juillet à 16h**, soit par courriel au Greffier (owen.falquero@ville.lac-brome.qc.ca), par télécopieur (450-243-5300), en personne à l'Hôtel de Ville, 122, chemin Lakeside, Lac-Brome ou par la poste (122, chemin Lakeside, Lac-Brome, Québec, J0E-1V0). Les personnes transmettant une demande par la poste sont invitées à le faire le plus rapidement possible pour tenir compte des délais de livraison postale.

Pour être valide, une Demande doit :

- i) **indiquer clairement la disposition du Second projet visée par la demande et la zone d'origine du demandeur;**
- ii) **être signée par au moins 12 Personnes intéressées dans une zone avec plus de 21 Personnes intéressées, ou la majorité de Personnes intéressées dans une zone avec moins de 21 Personnes intéressées**

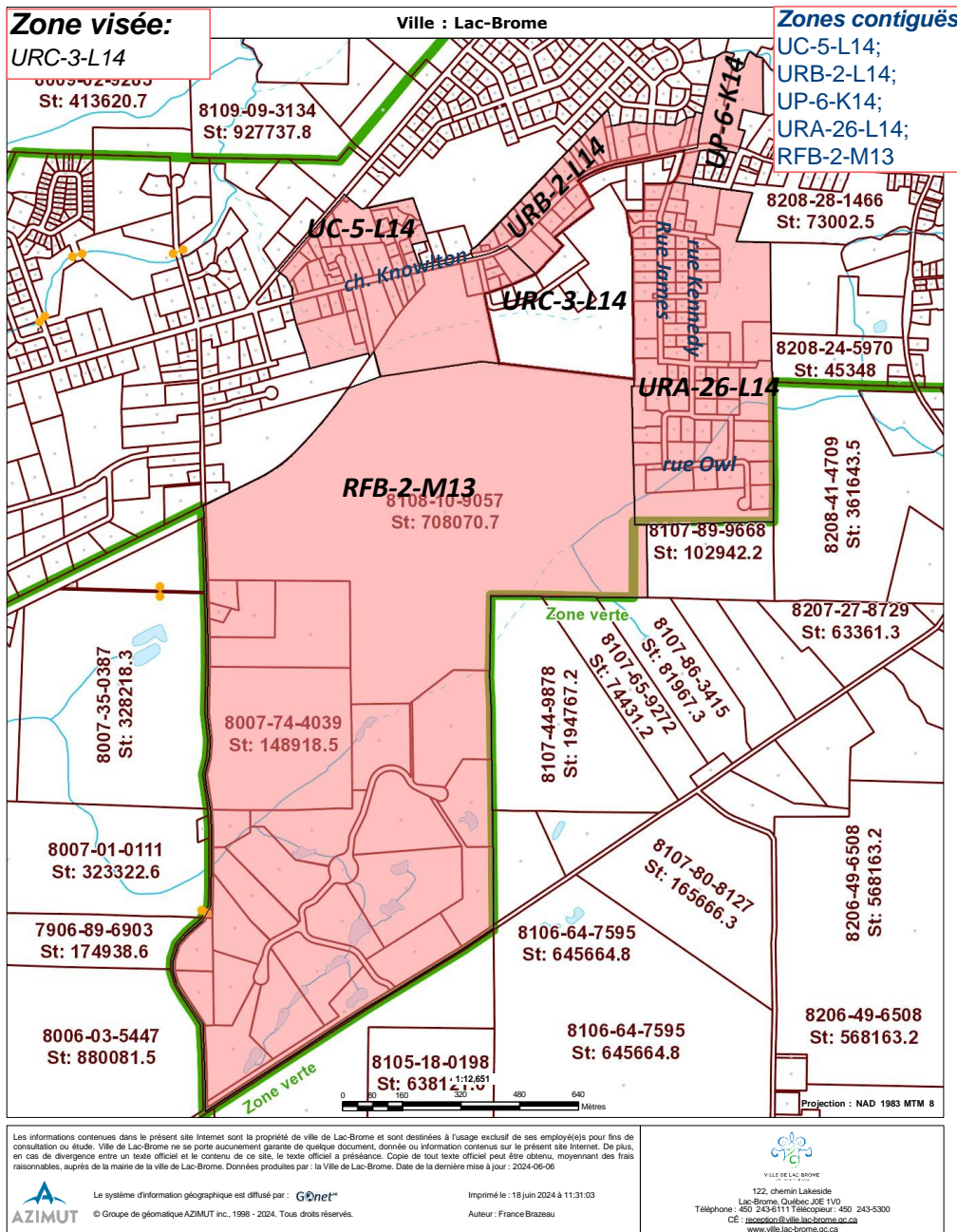
ABSENCE DE DEMANDE

Si les dispositions du Second Projet ne font pas objet d'une demande valide, elles seront réputées avoir été approuvées par les personnes habiles à voter.

Une carte de la zone visée et les zones contiguës est ci-dessous.

Donné à Lac-Brome,
Ce 2 juillet 2024

Owen Falquero, B.A., LL.B., J.D.
Avocat, Greffier



**DEMANDE DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) –
401, Chemin Knowlton, lot 4 267 551, zone URC-3-L14, district de Knowlton-
Victoria**

Second projet

ATTENDU QUE Ville de Lac-Brome a adopté le Règlement 406 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et que celui-ci est en vigueur;

ATTENDU QUE ce règlement permet au Conseil d'autoriser, sur demande et aux conditions qu'il détermine, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ;

ATTENDU QU' une demande de PPCMOI a été déposée afin de permettre la modification du bâtiment existant en multilogement;

ATTENDU QUE tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du Règlement 406 relatif au projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) étaient remis au Service de l'urbanisme et de l'environnement en accompagnement de la demande;

ATTENDU QUE le projet propose deux (2) éléments qui sont dérogoires aux règlements d'urbanisme :

DÉROGATION NUMÉRO 1

ATTENDU QUE le projet propose la conversion d'une ancienne résidence pour personnes âgées en un bâtiment multifamilial comprenant 42 logements;

ATTENDU QUE la grille des spécifications des usages du règlement de zonage no 596 autorise un maximum de huit (8) logements par bâtiment pour la zone concernée;

DÉROGATION NUMÉRO 2

ATTENDU QUE le projet propose le maintien du stationnement actuel sans réaménagement et comprenant 53 cases de stationnement;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no. 596 exige un ratio de 1.5 cases de stationnement par logement pour un usage multifamilial;

- ATTENDU QUE le secteur environnant comprend plusieurs constructions multilogements;
- ATTENDU QUE le projet est essentiellement une reconversion de l'intérieur du bâtiment et ne comporte aucune modification extérieure;
- ATTENDU QUE le projet devrait offrir un minimum d'une case de stationnement par logement et quelques cases pour les visiteurs;
- ATTENDU QU' il serait intéressant que le projet comporte un nombre minimum de logements abordables;
- ATTENDU QUE le projet répond aux critères d'évaluation du règlement de PPCMOI;
- ATTENDU QUE le Comité consultatif d'urbanisme a étudié le projet, considère qu'il respecte de façon satisfaisante les critères applicables du règlement sur les PPCMOI et, par voie de sa résolution CCU-24-025, recommande l'acceptation du projet avec conditions;
- ATTENDU QUE dans la résolution 2024-04-103 le 2 avril 2024, le Conseil a adopté le Premier projet du PPCMOI;
- ATTENDU QU' une assemblée de consultation publique a eu lieu le 18 juin 2024;
- ATTENDU QUE le Conseil a pris connaissance des questions et commentaires des citoyens reçus lors de cette consultation;
- QUE le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent projet;
- QUE le Conseil adopte, en vertu du *Règlement numéro 406 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)*, le Second projet de PPCMOI au 401, chemin de Knowlton, lot 4 267 551, zone URC-3-L14, ayant pour effet d'accorder la demande d'autorisation;
- QUE le Conseil adopte ce Second projet de PPCMOI selon cette entente, les documents soumis par le demandeur avec la demande et selon les engagements écrits du demandeur, et sujet à la condition suivante :
- QUE toute autre disposition réglementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique;

FIN DU DOCUMENT

401 chemin Knowlton



Les informations contenues dans le présent site Internet sont la propriété de ville de Lac-Brome et sont destinées à l'usage exclusif de ses employé(e)s pour fins de consultation ou étude. Ville de Lac-Brome ne se porte aucunement garante de quelque document, donnée ou information contenus sur le présent site Internet. De plus, en cas de divergence entre un texte officiel et le contenu de ce site, le texte officiel a préséance. Copie de tout texte officiel peut être obtenu, moyennant des frais raisonnables, auprès de la mairie de la ville de Lac-Brome. Données produites par : la Ville de Lac-Brome. Date de la dernière mise à jour : 2024-01-15



Le système d'information géographique est diffusé par : **Gonet**[™]
 © Groupe de géomatique AZIMUT inc., 1998 - 2024. Tous droits réservés.

Imprimé le : 14 mars 2024 à 16:17:48
 Auteur : Jean-François Joubert



VILLE DE LAC-BROME
 122, chemin Lakeside
 Lac-Brome, Québec J0E 1V0
 Téléphone : 450 243-6111 Télécopieur : 450 243-5300
 CE : reception@ville.lac-brome.qc.ca
 www.ville.lac-brome.qc.ca

Introduction

Nous vous présentons, en demande de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, une demande de changement de zonage pour le bâtiment sis au 401 Chemin de Knowlton, afin de permettre la transformation de la résidence pour personnes âgées, présentement vacante et non opérante, en immeuble à logement résidentiel.

Cette demande a pour but de permettre le changement d'usage actuel afin de permettre l'usage H34 dans la zone URC-3-L14.

Vous trouverez donc dans les pages qui suivent :

- La mise en contexte du projet actuel;
- La présentation du projet proposé;
- La classification selon le code de construction au moment de la construction;
- L'analyse de conformité sommaire pour le changement d'usage;
- Les plans de l'existant réalisé par Lussier Architecte inc., annexe I
- Les esquisses proposées des nouveaux aménagements, annexe II
- Le certificat de localisation, annexe III

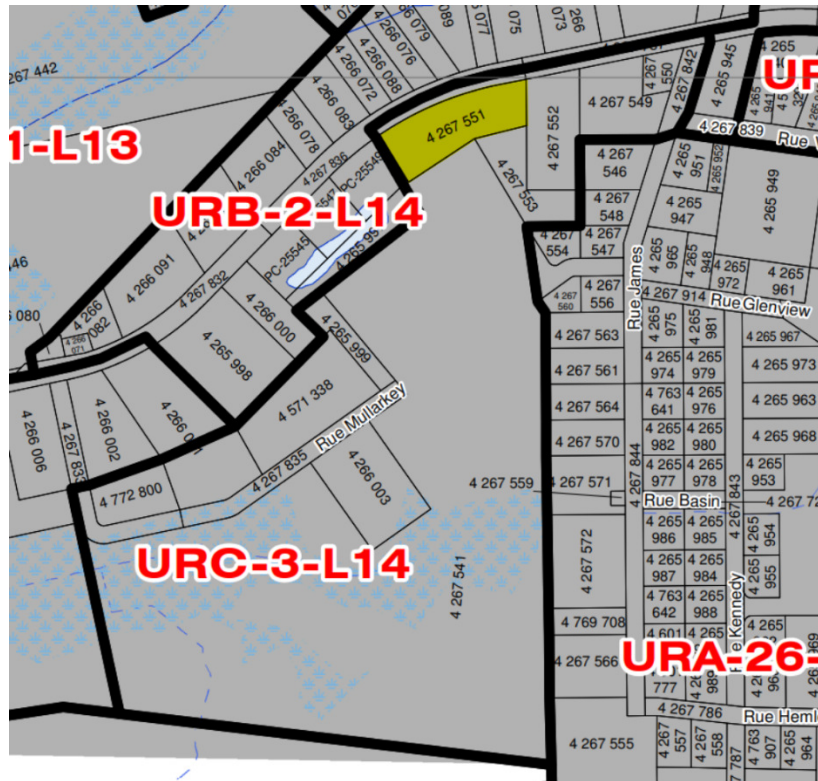
Mise en contexte du projet

Le bâtiment actuel sis au 401 chemin de Knowlton dans la Ville de Lac-Brome, a été construit en 1993 sur le terrain ayant comme cadastre principale le QC-4267551 et matricule 8108-69-1955-2-000-0000. Celui a été agrandi une première fois en 2001 et une seconde fois en 2005. Le bâtiment est actuellement vide et non opérant.



Source: Google Maps 2023

Le lot 4 267 551, sur lequel est construit la résidence actuelle, est situé en zone URC-3-L14. Cette zone permet les usages principaux suivants : H11, H12, H13, H14, H21, H22, H12, H31, H32, H42, H43 et P10. L'usage actuel du bâtiment est une maison pour personnes retraitées, non autonomes et se classe donc dans la catégorie H43.



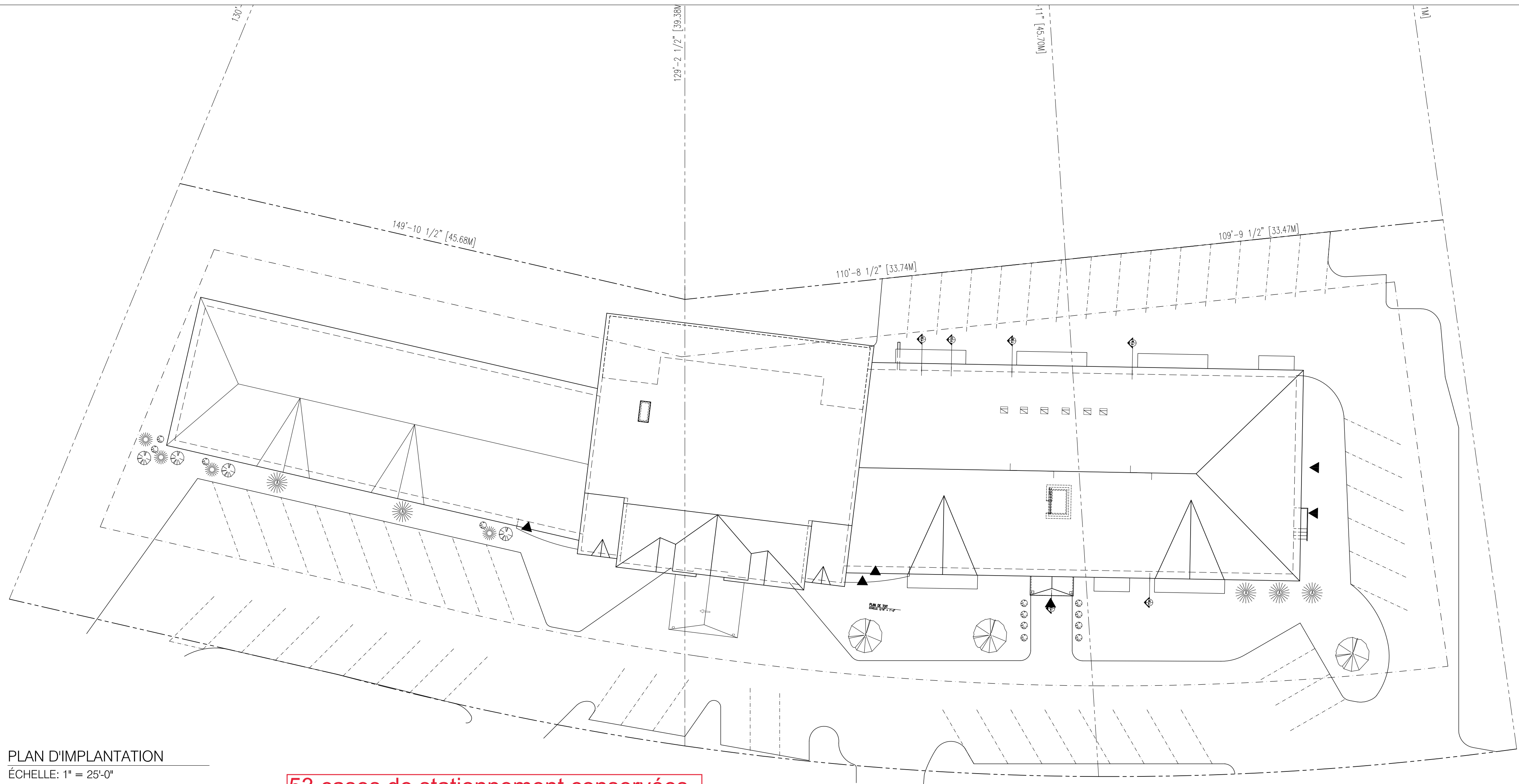
Source: Plan de zonage, Ville de Lac-Brome

Le bâtiment actuel est construit sur deux (2) étages avec un sous-sol. Il comporte soixante-douze (72) chambres locatives ainsi qu'un local non résidentiel. Le bâtiment existant est considéré comme étant deux (2) bâtiments séparés par un mur coupe-feu.

Le sous-sol actuel accueille treize (13) chambres ainsi qu'un local commercial à louer, des dépôts et locaux de rangements pour les locataires, des salles communes telles que la salle-à-manger, un salon et une salle polyvalente. Les salles mécaniques ainsi que la cuisine s'y retrouve aussi.

Au niveau 1, le rez-de-chaussée, on y retrouve vingt-neuf (29) chambres, une salle à manger et un salon commun ainsi que les bureaux de l'administration.

L'aménagement du deuxième étage se compose de trente (30) chambres ainsi que d'un salon commun.



PLAN D'IMPLANTATION
ÉCHELLE: 1" = 25'-0"

53 cases de stationnement conservées



PLAN SOUS-SOL EXISTANT
ÉCHELLE: 1/16" = 1/4"

- circulation et locaux techniques
- unité 1 chambre
- unité 2 chambres
- rangement
- salle d'exercices
- atelier

SECTION DE BÂTIMENT
DU GROUPE B2

SECTION DE BÂTIMENT
DU GROUPE B3



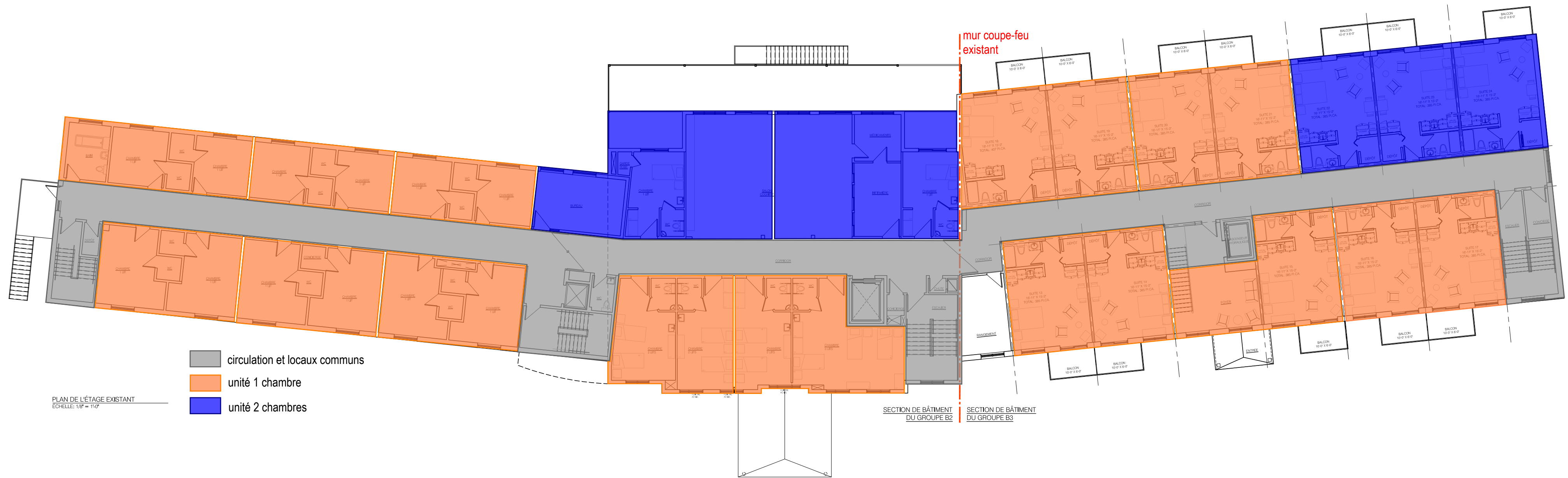
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE EXISTANT
ÉCHELLE: 1/16" = 1/4"

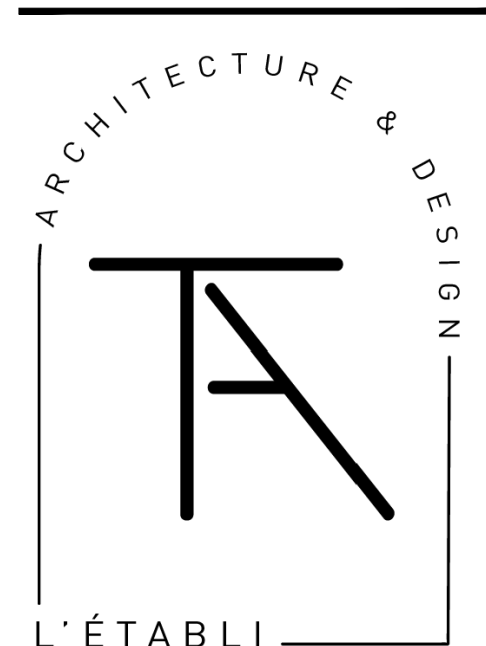
- circulation et locaux communs
- unité 1 chambre
- unité 2 chambres

SECTION DE BÂTIMENT
DU GROUPE B2

SECTION DE BÂTIMENT
DU GROUPE B3

ENTRÉE PRINCIPALE

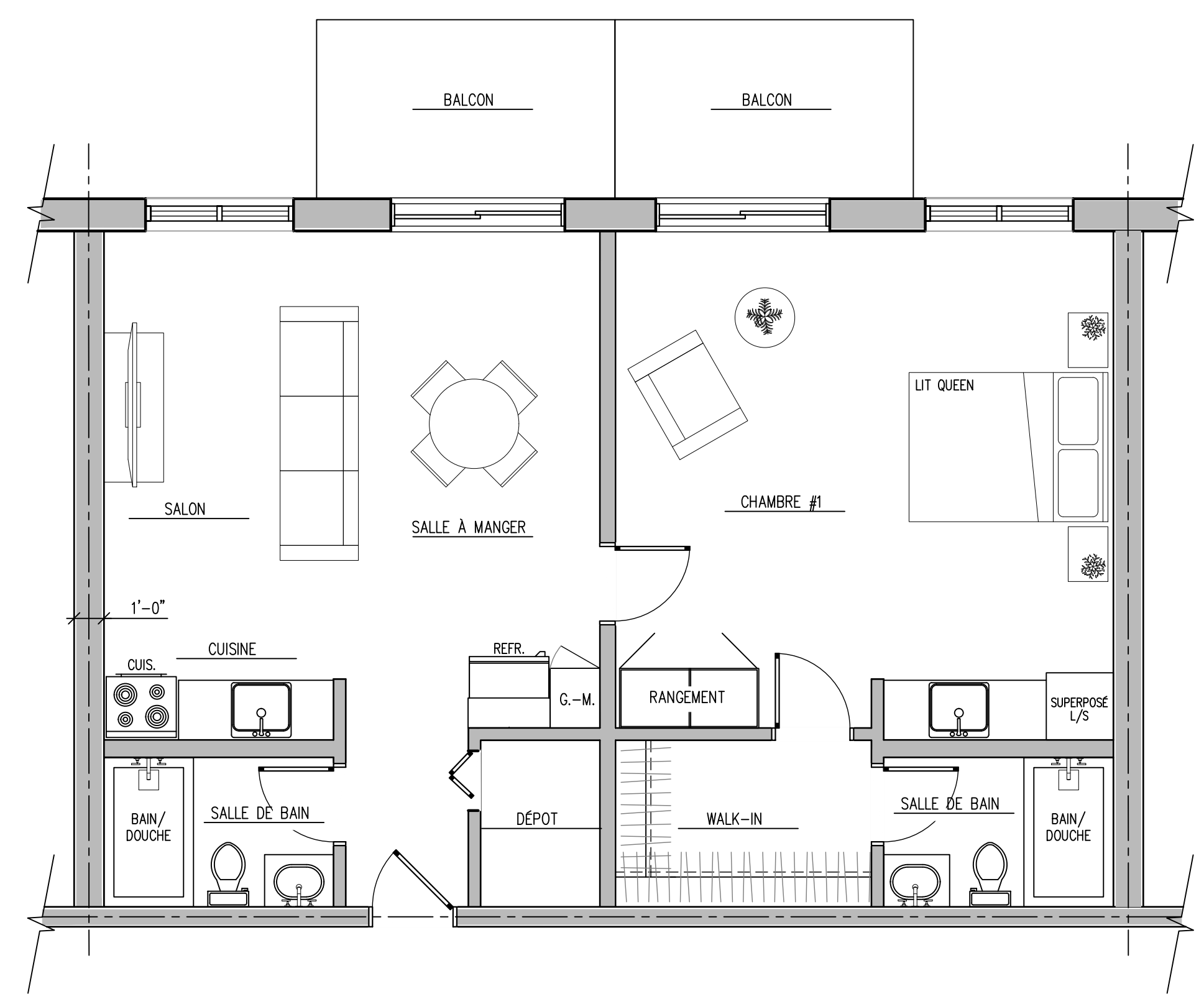




L'ÉTABLI
 455 Avenue Duclos
 Saint-Hyacinthe, Qc J2S 8V1
 T.(844)538-2254
 info@letabli-ad.com

SCEAU PROFESSIONNEL

EN COURS
 PAS POUR CONSTRUCTION
 POUR INFORMATION SEULEMENT



LOGEMENT 3 1/2 TYPIQUE (EXISTANT)
 ÉCHELLE : 1/4" = 1'-0"

NOTES GÉNÉRALES

L'AUTEUR DE CES PLANS SE DÉGAGE DE TOUTES RESPONSABILITÉS CONCERNANT LA RÉALISATION DU PROJET.

L'ENTREPRENEUR DEVRA VÉRIFIER TOUTES LES DIMENSIONS ET CONDITIONS DU SOL ET AVISER L'ÉTABLI POUR TOUTES ERREURS OU OMISSIONS RELATIVES À CETTE VÉRIFICATION AVANT DE DÉBUTER LES TRAVAUX.

LES COTES ONT LA PRIORITÉ SUR LE DESSIN.

LES COTES RELIÉES À UN BÂTIMENT EXISTANT SONT APPROXIMATIVES ET DEVRONT ÊTRE VÉRIFIÉES SUR PLACE.

TOUTS LES ÉLÉMENTS STRUCTURAUX DEVRONT ÊTRE CALCULÉS ET APPROUVÉS PAR UN INGÉNIEUR EN STRUCTURE.

LES EMPATEMENTS DEVRONT ÊTRE MODIFIÉS SELON LA CAPACITÉ DU SOL. AVISER L'ÉTABLI POUR TOUTS CHANGEMENTS OU MODIFICATIONS.

PRÉVOIR UNE FINITION IMPERMÉABLE AUTOUR DE TOUTS LES BAINS ET LES DOUCHES.

LES HÔTTES ET VENTILATEURS MÉCANIQUES DEVRONT ÉVACUER VERS L'EXTÉRIEUR.

L'ENTREPRENEUR DOIT S'ASSURER DES EMPLACEMENTS EXACTS DES NOUVELLES POUTRES ET COLONNES. CES ÉLÉMENTS DEVRONT REPOSER SUR UNE STRUCTURE ADEQUATE.

LE PLOMBIER DEVRA CONCEVOIR LE MEILLEUR RÉSEAU EN TENANT COMPTE DES APPAREILS SUR TOUTS LES NIVEAUX.

L'ÉLECTRICITÉ SERA À CONFIRMER PAR L'ENTREPRENEUR AVEC LES CLIENTS.

POUR LES NIVEAUX DE CHARPENTES, VOIR AUSSI LES PLANS DE STRUCTURES.

LA CONSTRUCTION DEVRA ÊTRE EXÉCUTÉE SELON LES STANDARDS ÉTABLIS, CONFORMÉMENT AUX CODES DU BÂTIMENT EN VIGUEUR SELON LE SITE (FÉDÉRAL, PROVINCIAL, MUNICIPAL).

LES PLANS ÉMIS POUR PERMIS NE SONT PAS RÉPUTÉS ÊTRE SUFFISAMMENT DÉTAILLÉS POUR SERVIR À LA CONSTRUCTION DE L'OUVRAGE. LES PLANS POUR PERMIS DOIVENT ÊTRE UTILISÉS POUR INFORMATION SEULEMENT.

PRÉVOIR :

- 1 - ENTRÉE D'EAU
- 2 - COMPTEUR D'EAU
- 3 - BOÎTIERS D'EXTÉRIEUR(S)
- 4 - ENTRÉE ÉLECTRIQUE
- 5 - SORTIES DE TÉLÉPHONE
- 6 - SORTIES DE CÂBLAGE DISTRIBUION
- 7 - PRISE EXTÉRIEUR 240 VOLTS (VÉHICULES ÉLECTRIQUES)

ÉMISSION

NO.	RÉVISION	PAR	VÉR.	DATE
1	CONCEPT	CC	HLD	08-02-2024
2				
3				
4				
5				
6				

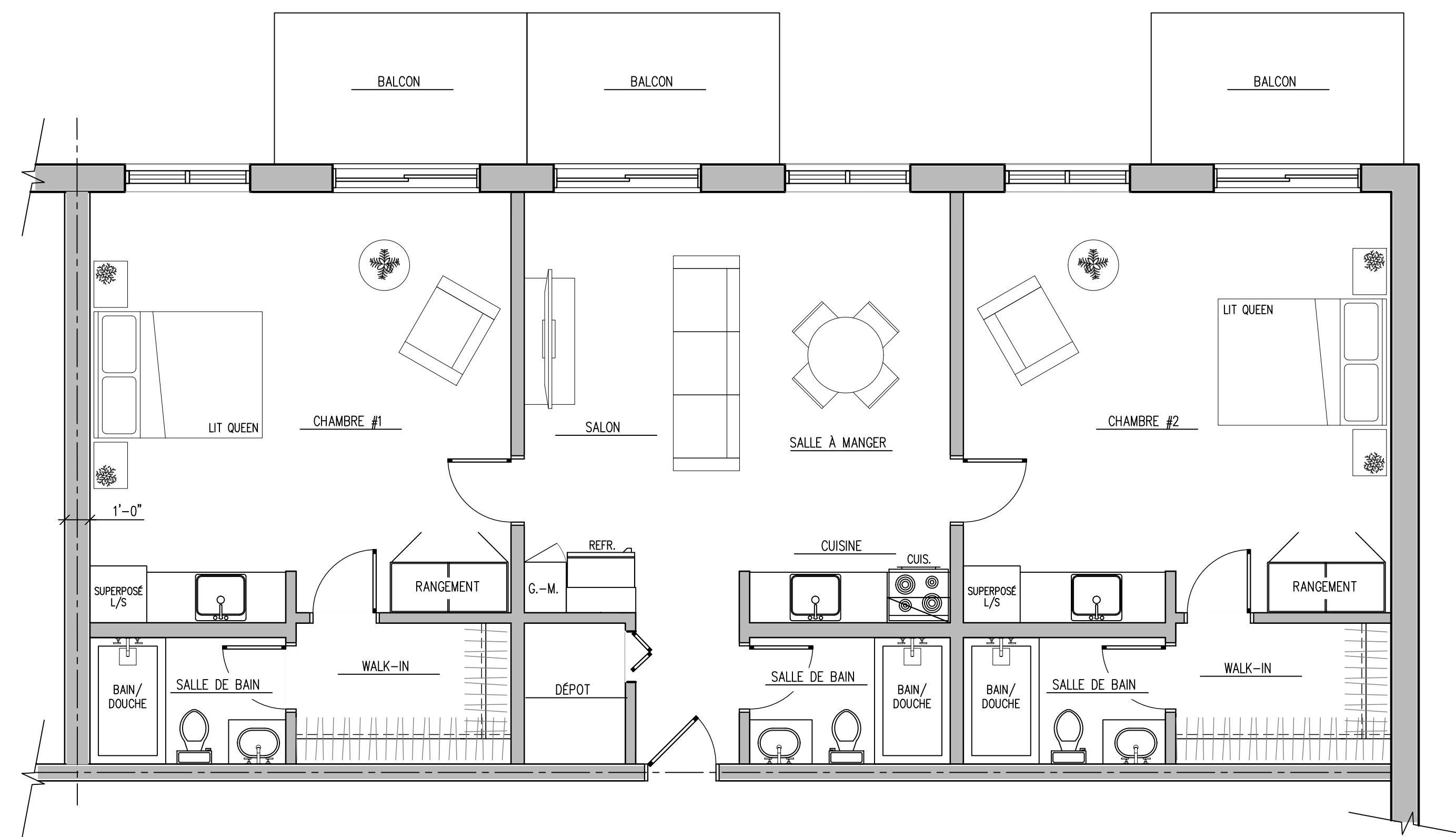
CLIENT
 EXCELSOINS

401 Knowlton Rd
 Knowlton, QC J0E 1V0

PROJET
 RÉNOVATION
 RÉSIDENCE

TITRE DU DESSIN
 PLAN LOGEMENT
 3 1/2 TYPIQUE

ÉCHELLE	1/4" = 1'-0"	DE	A1
DOSSIER	24-115		A2



LOGEMENT 4 1/2 TYPIQUE (EXISTANT)

ÉCHELLE : 1/4" = 1'-0"

NOTES GÉNÉRALES

L'AUTEUR DE CES PLANS SE DÉGAGE DE TOUTES RESPONSABILITÉS CONCERNANT LA RÉALISATION DU PROJET.

L'ENTREPRENEUR DEVRA VÉRIFIER TOUTES LES DIMENSIONS ET CONDITIONS DU SOL ET AVISER L'ÉTABLI POUR TOUTES ERREURS OU OMISSIONS RELATIVES À CETTE VÉRIFICATION AVANT DE DÉBUTER LES TRAVAUX.

LES COTES ONT LA PRIORITÉ SUR LE DESSIN.

LES COTES RELIÉES À UN BÂTIMENT EXISTANT SONT APPROXIMATIVES ET DEVRONT ÊTRE VÉRIFIÉES SUR PLACE.

TOUTS LES ÉLÉMENTS STRUCTURAUX DEVRONT ÊTRE CALCULÉS ET APPROUVÉS PAR UN INGÉNIEUR EN STRUCTURE.

LES EMPATEMENTS DEVRONT ÊTRE MODIFIÉS SELON LA CAPACITÉ DU SOL AVISER L'ÉTABLI POUR TOUTS CHANGEMENTS OU MODIFICATIONS.

PRÉVOIR UNE FINITION IMPERMÉABLE AUTOUR DE TOUTS LES BAINS ET LES DOUCHES.

LES HOTTES ET VENTILATEURS MÉCANIQUES DEVRONT ÉVACUER VERS L'EXTÉRIEUR.

L'ENTREPRENEUR DOIT S'ASSURER DES EMPLACEMENTS EXACTS DES NOUVELLES POUTRES ET COLONNES. CES ÉLÉMENTS DEVRONT REPOSER SUR UNE STRUCTURE ADEQUATE.

LE PLOMBIER DEVRA CONCEVOIR LE MEILLEUR RÉSEAU EN TENANT COMPTE DES APPAREILS SUR TOUTS LES NIVEAUX.

L'ÉLECTRICITÉ SERA À CONFIRMER PAR L'ENTREPRENEUR AVEC LES CLIENTS.

POUR LES NIVEAUX DE CHARPENTES, VOIR AUSSI LES PLANS DE STRUCTURES.

LA CONSTRUCTION DEVRA ÊTRE EXÉCUTÉE SELON LES STANDARDS ÉTABLIS, CONFORMÉMENT AUX COTES DU BÂTIMENT EN VIGUEUR SELON LE SITE (FÉDÉRAL, PROVINCIAL, MUNICIPAL).

LES PLANS ÉMIS POUR PERMIS NE SONT PAS RÉPUTÉS ÊTRE SUFFISAMMENT DÉTAILLÉS POUR SERVIR À LA CONSTRUCTION DE L'OUVRAGE. LES PLANS POUR PERMIS DOIVENT ÊTRE UTILISÉS POUR INFORMATION SEULEMENT.

- PRÉVOIR :
- 1 - ENTRÉE D'EAU
 - 2 - COMPTEUR D'EAU
 - 3 - RÉSISTEUR D'EXTÉRIEUR(S)
 - 4 - ENTRÉE ÉLECTRIQUE
 - 5 - SORTIES DE TÉLÉPHONE
 - 6 - SORTIES DE CÂBLAGE/DISTRIBUTION
 - 7 - PRISE EXTÉRIEUR 240 VOLTS (VÉHICULES ÉLECTRIQUES)

ÉMISSION

NO.	RÉVISION	PAR	VÉR.	DATE
1	CONCEPT	CC	HLB	08-02-2024
2				
3				
4				
5				
6				

CLIENT EXCELSOINS

401 Knowlton Rd
 Knowlton, QC J0E 1V0

PROJET
 RÉNOVATION
 RÉSIDENCE

TITRE DU DESSIN
 PLAN LOGEMENT
 4 1/2 TYPIQUE

ÉCHELLE	1/4" = 1'-0"	DE	A2
DOSSIER	24-115		A2



LOGEMENT 3 1/2 TYPIQUE (NOUVEAU)

L'ÉTABLI

ARCHITECTURE
& DESIGN

455 Avenue Duclos
Saint-Hyacinthe, Qc J2S 8V1
T.(844)538-2254
info@letabli-ad.com

ÉMISSION

NO.	RÉVISION	PAR	VÉR.	DATE
5				
4				
3				
2				
1	ESQUISSE PPCMOI	HLD	HLD	07-02-2024

CLIENT

EXCELSOINS KNOWLTON R

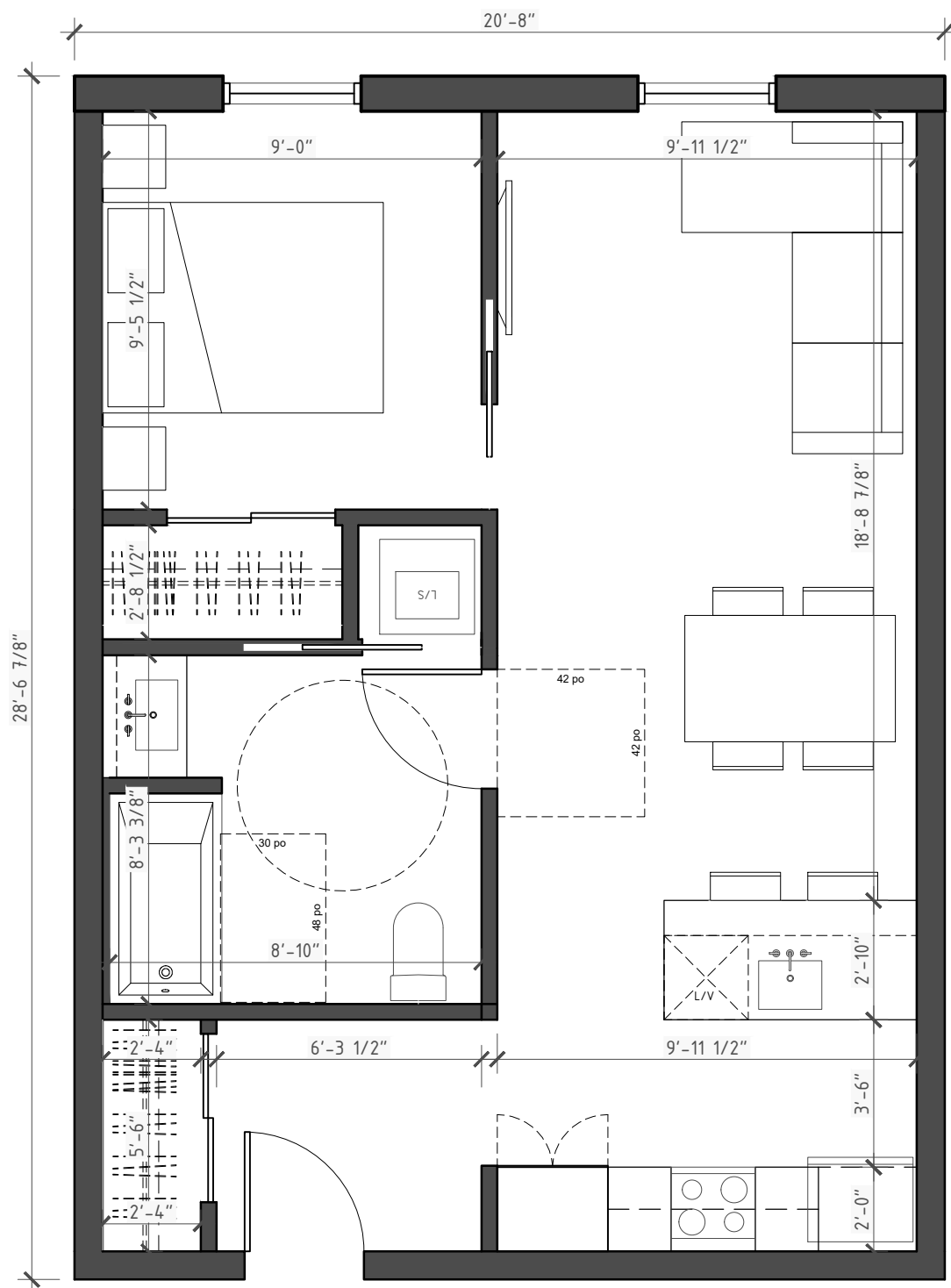
PROJET

401 RUE KNOWLTON

PLAN LOGEMENT
4 1/2 TYPIQUE

A2

A2



LOGEMENT 4 1/2 TYPIQUE (NOUVEAU)

L'ÉTABLI
 ARCHITECTURE
 & DESIGN

455 Avenue Duclos
 Saint-Hyacinthe, Qc J2S 8V1
 T.(844)538-2254
 info@letabli-ad.com

ÉMISSION

NO.	RÉVISION	PAR	VÉR.	DATE
5				
4				
3				
2				
1	ESQUISSE PPCMOI	HLD	HLD	07-02-2024

CLIENT
 EXCELSOINS KNOWLTON

PROJET
 RÉNOVATION
 401 RUE KNOWLTON

PLAN LOGEMENT
 3 1/2 TYPIQUE

A1

A2













