



PUBLIC NOTICE

TO QUALIFIED VOTERS HAVING THE RIGHT TO SIGN AN APPLICATION FOR THE HOLDING OF A REFERENDUM CONCERNING A SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION OR OCCUPANCY PROPOSALS FOR AN IMMOVABLE (SCAOPI) APPLICATION FOR LOT 4 267 551, 401 KNOWLTON ROAD, zone URC-3-L14, TOWN OF BROME LAKE

PUBLIC NOTICE is hereby given:

At a sitting of Council held on July 2, 2024, the municipal council of Town of Brome Lake adopted resolution 2024-07-206 adopting the **Second Draft Project** for an application submitted in accordance with By-Law number 406 regarding a SCAOPI on **lot 4 267 551, 401 Knowlton Road, zone URC-3-L14.**

The adoption of the Second Draft Project follows a consultation meeting held on June 18, 2024,

The Second Draft Project concerns the followings provisions of a SCAOPI residential development project that derogate from the town's bylaws:

- i) **to authorize the conversion of a former senior's residence into a multi-family residential building comprising 42 dwelling units. Zoning Bylaw no. 596 authorizes a maximum of 8 dwelling units per building in the zone concerned;**

- ii) **to maintain the existing parking lot with 53 parking spaces and no redevelopment. Zoning Bylaw no. 596 requires a ratio of 1.5 parking spaces per unit for a multi-family use. A 42 dwelling unit project would normally require 63 parking spaces**

These provisions are subject of an Application for the Holding of a Referendum by Interested Persons of the target zone or contiguous zones, in accordance with *An Act Respecting Elections and Referendums in Municipalities*.

DESCRIPTION OF TARGET AND CONTIGUOUS ZONES

Interested Persons of the following zones may make an Application that the provisions of the Second Draft Project be subject to the approval by referendum by Qualified Voters of the **target Zone and contiguous zones**.

The target zone for this project is zone **URC-3-L14**, situated on the south side of Knowlton Road (Route 104) between James Road and civic number 401, as well as parts of Mullarkey Road. The contiguous zones are **UP-6-K14, URA-26-L14, RFB-2-M13, UC-5-L14, and URB-2-L14**. These zones include parts of the following roads : Knowlton, Sugar Hill, Victoria, Elm, James, Kennedy, Glenview, Basin, Hemlock, Owl

INTERESTED PERSONS

An Interested Person is anyone not subject to a voting disqualification and who meets the following conditions on July 2, 2024:

- Be of full age, of Canadian citizenship and not be under curatorship;
AND
- Be domiciled in a target zone or contiguous zone from which a valid Application can be submitted and be resident in Québec for a minimum of six (6) months;
OR
- Be during the previous twelve (12) months the owner of an immovable or occupant of a business establishment according to *An Act Respecting Municipal Taxation*, in a target zone or contiguous one from where may be submitted an application.

Additional conditions for undivided co-owners of a building or co-occupants of a business establishment:

- Be designated, by means of a power of attorney signed by the majority of the co-owners or co-occupants, as being the person having the right to sign the application in their name and be entered on the referendum list, when applicable.

Condition for the exercise of the right to sign an application by a moral person: every moral person must designate among its members, directors and employees, by resolution, a person who, on July 2, 2024, is of full age and is a Canadian citizen, is not under curatorship and is not subject to any inability to vote under the Law.

Except in the case of a person designated as the representative of a moral person, no person may be considered as a person interested in more than one capacity in accordance with section 531 of *An Act Respecting Elections and Referendums in Municipalities*.

CONSULTATION AND MAKING A VALID APPLICATION

The Second Draft Project may be consulted and the **Application** can be made using the *Application for the Holding of a Referendum* form available at Town Hall, 122 Lakeside Road, Brome Lake (Monday to Thursday from 8:00 am until 4:00 pm, Friday 8:00 am until noon), or on the Town of Brome Lake website: www.ville.lac-brome.qc.ca/municipal-life/public-notices

The **Application must be received at latest Monday, July 22, 2024, at 4 pm**, either by e-mail to the Town Clerk (owen.falquero@lacbrome.ca), by fax (450-243-5300), in person at the Town Hall, 122 Lakeside Road, Brome Lake, or by mail (122 Lakeside Road, Lac-Brome, Québec, J0E-1V0). People using the mail are invited to send the Application as soon as possible and to take into account possible delays in mail delivery.

The Application must:

- Clearly indicate the provision to which the Application refers and the zone from which it originates;
- **Be signed by at least 12 Interested Persons in a given zone with more than 21 Interested Persons, or be signed by the majority of Interested Persons in a zone with fewer than 21 Interested Persons.**

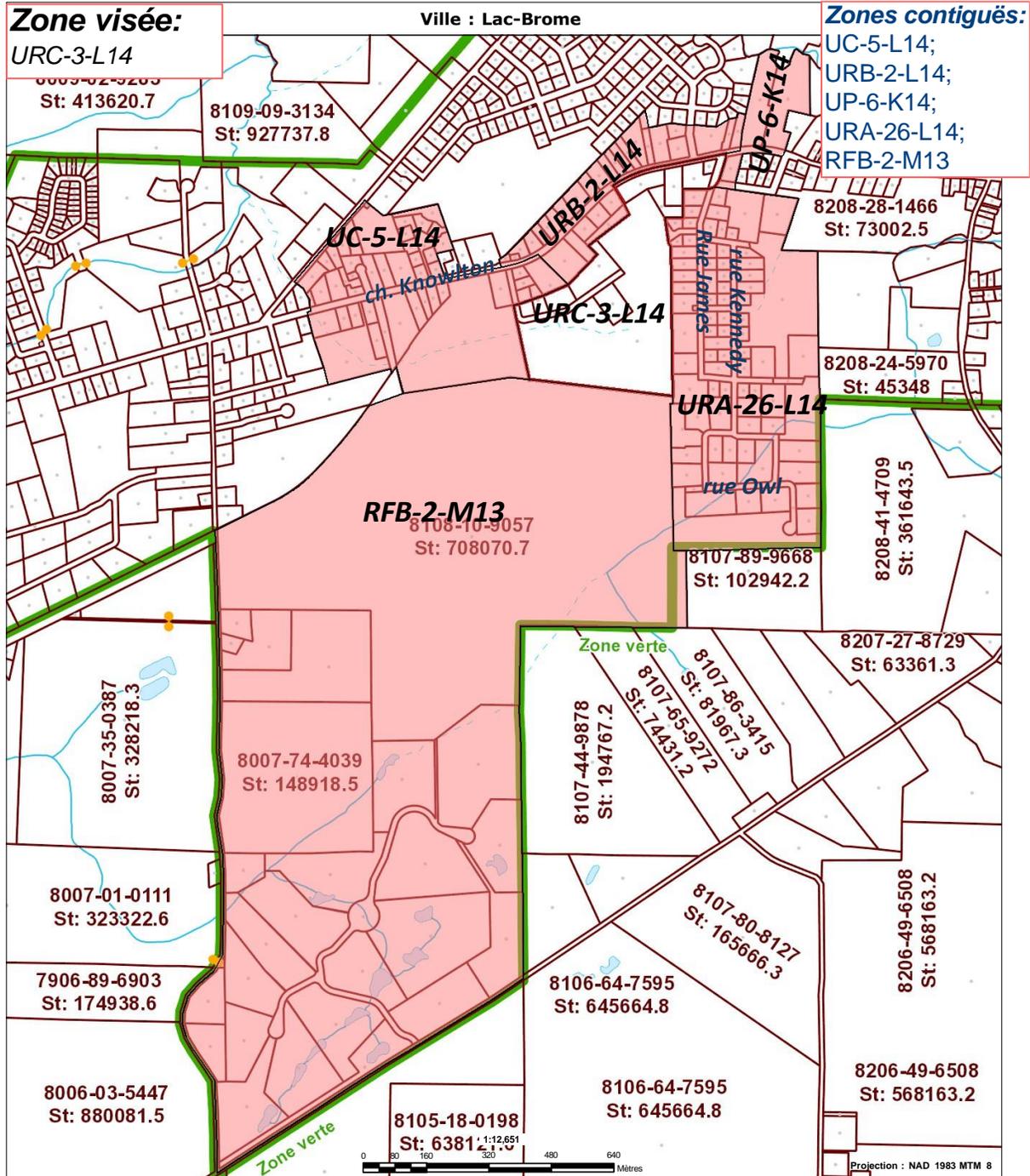
ABSENCE OF AN APPLICATION

Provisions of the Second Draft Project not having been the subject of a valid Application may be included in a resolution that will not have to be approved by the Interested Persons.

The illustration of the target zone and contiguous zones is presented below.

Given at Brome Lake,
This July 2, 2024

Owen Falquero, B.A., LL. B., J.D.
Attorney Town Clerk



**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

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.

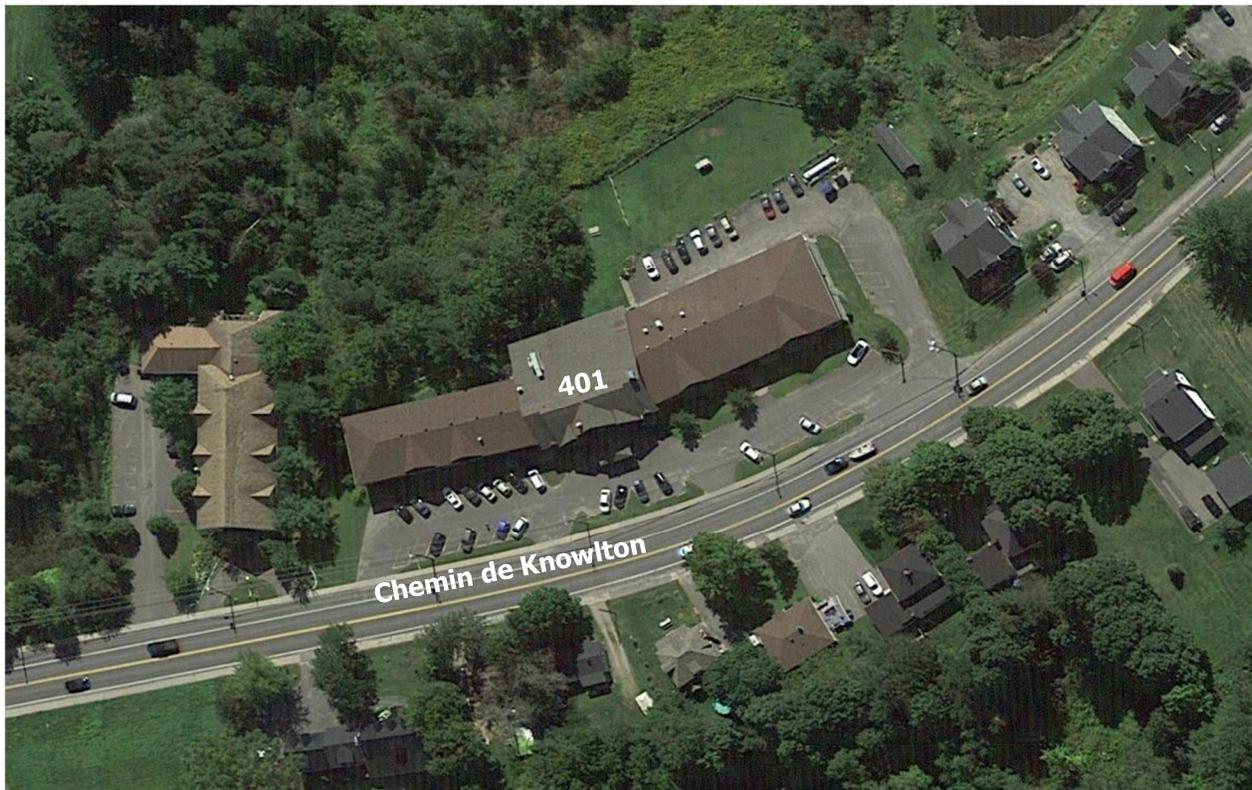
Cette demande a pour but de permettre le changement d'usage actuel afin de permettre l'usage H34 dans la zone URC-3-L14.

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

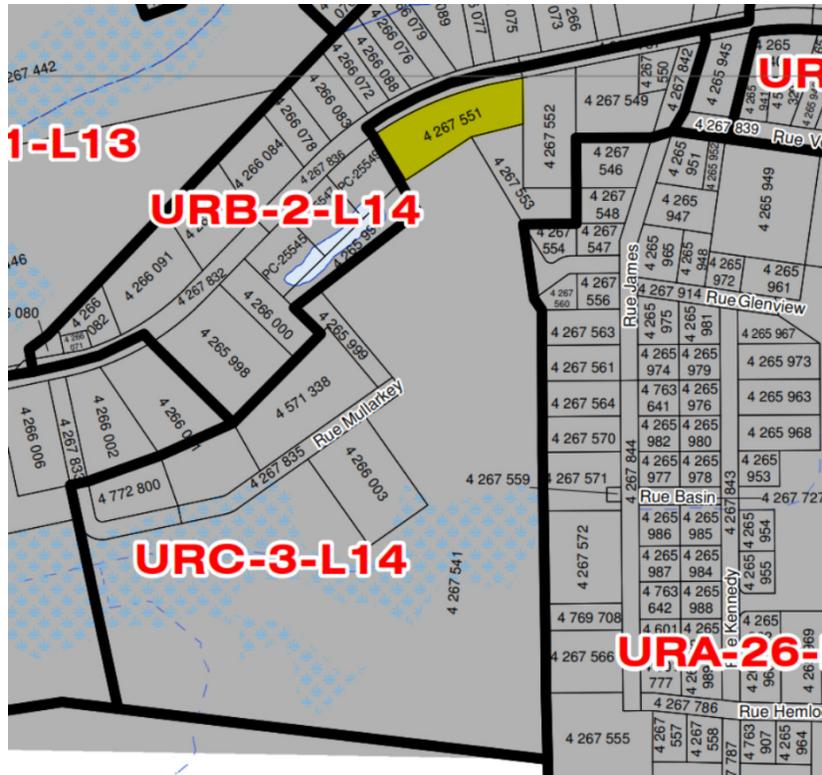
Mise en contexte du projet

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.



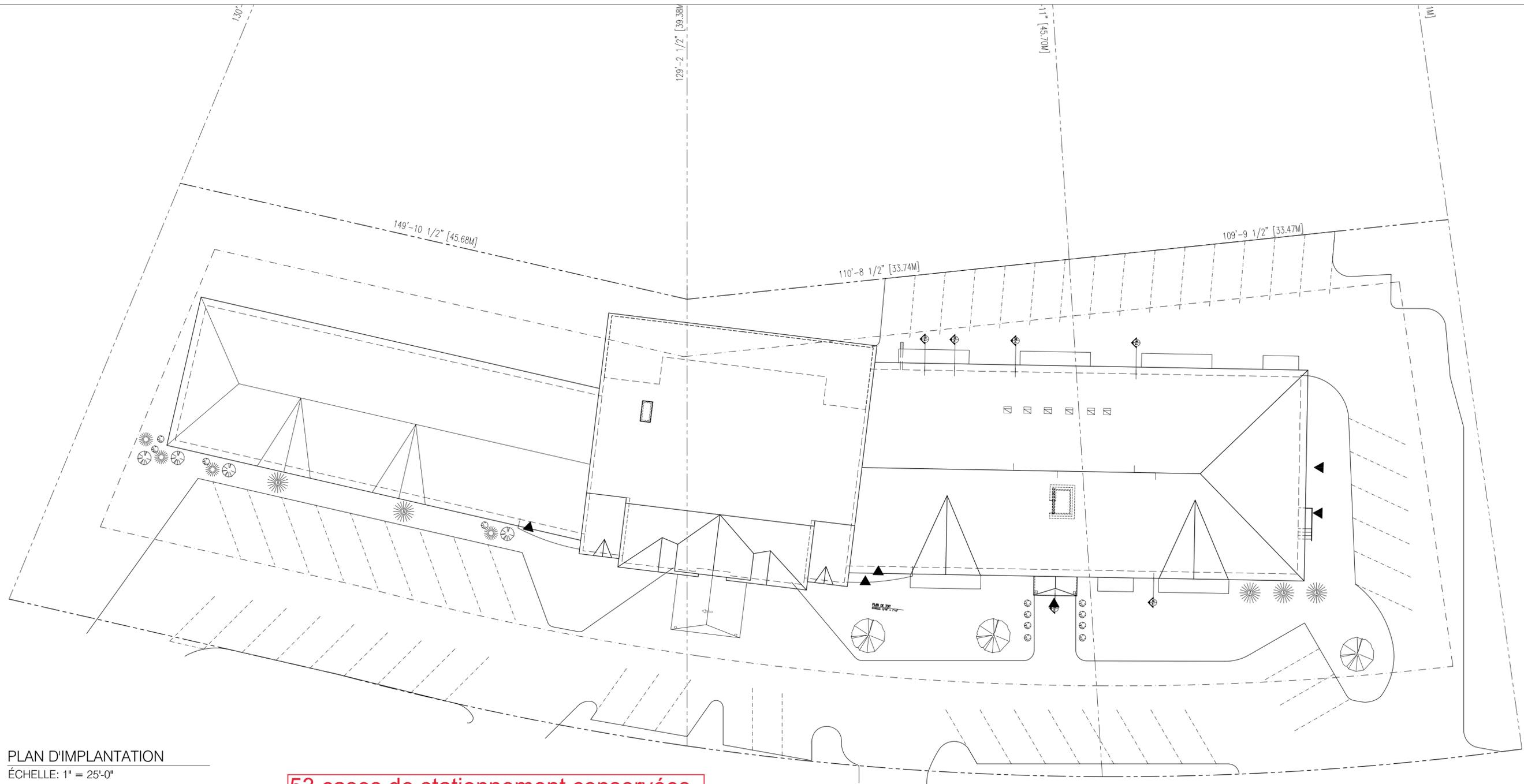
Source: Plan de zonage, Ville de Lac-Brome

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

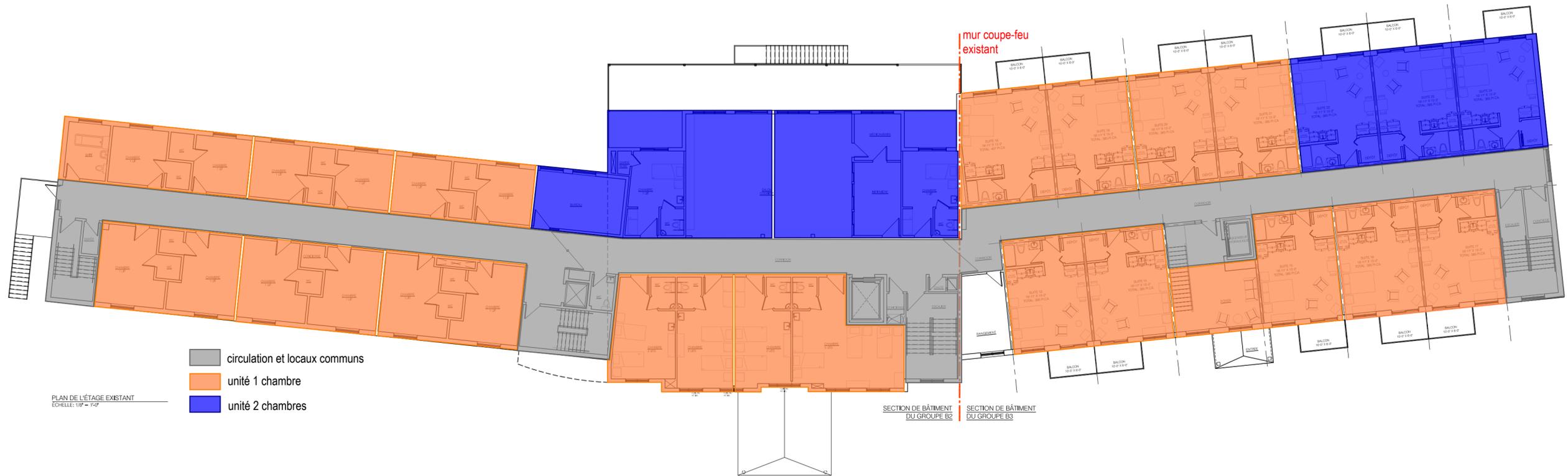
SECTION DE BÂTIMENT
DU GROUPE B2 SECTION DE BÂTIMENT
DU GROUPE B3



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



PLAN DE L'ÉTAGE EXISTANT
ECHELLE: 1/8" = 1'-0"

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

SECTION DE BÂTIMENT
DU GROUPE B2

mur coupe-feu
existant

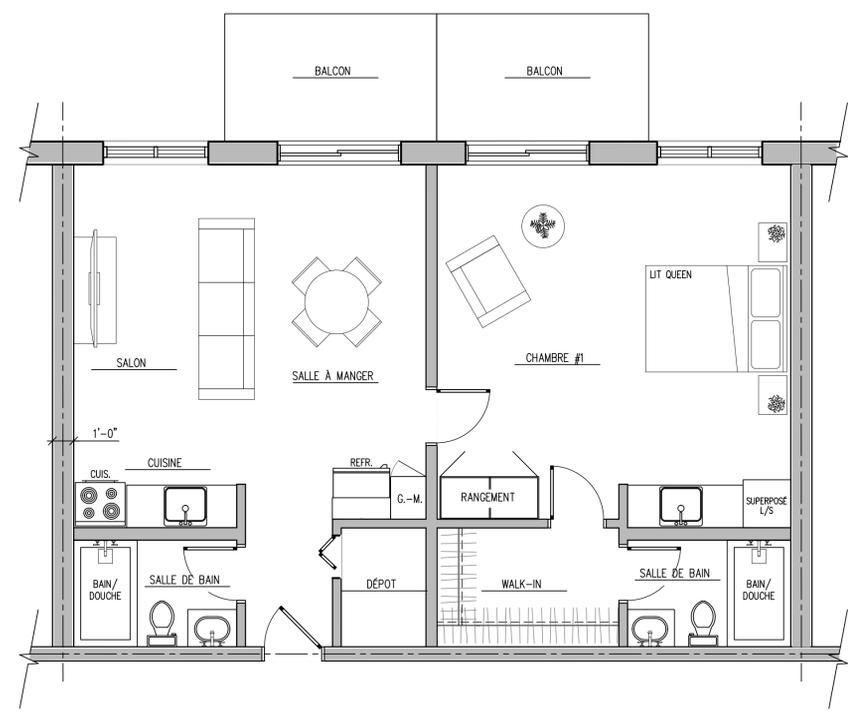
SECTION DE BÂTIMENT
DU GROUPE B3



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 EMBATEMENTS 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				

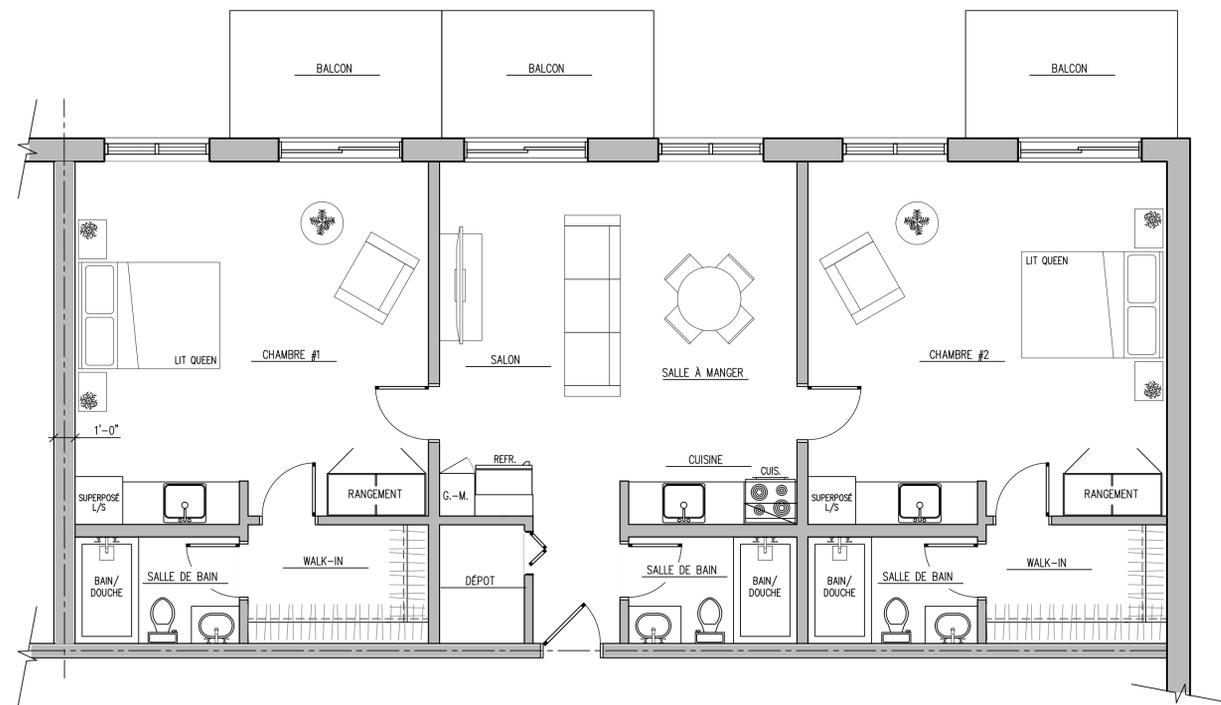
CLIENT
 EXCELSOINS

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

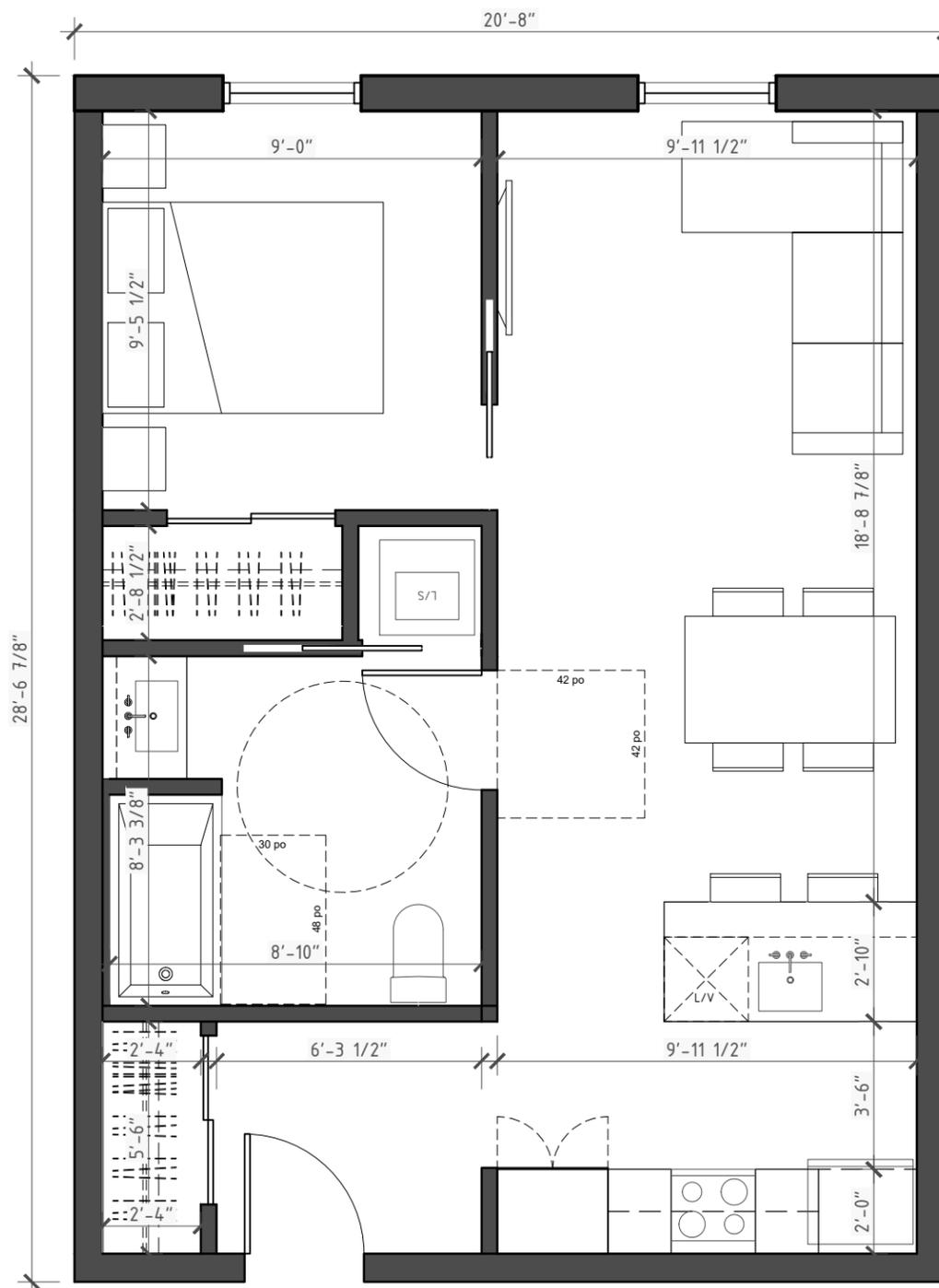
PROJET

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
EXCELISOINS KNOWLTON

PROJET
RÉNOVATION
401 RUE KNOWLTON

PLAN LOGEMENT
3 1/2 TYPIQUE

A1
A2













