



AVIS PUBLIC ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Demande en vertu du Règlement numéro 406 concernant un PPCMOI au lot 6 491 995, 434, chemin Knowlton, zone URB-2-L14

AVIS EST DONNÉ AUX PERSONNES INTÉRESSÉES DE CE QUI SUIT :

Lors de sa séance ordinaire du conseil tenue le 2 décembre 2024, le Conseil municipal a adopté le premier projet concernant une demande en vertu du *Règlement numéro 406 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (PPCMOI).

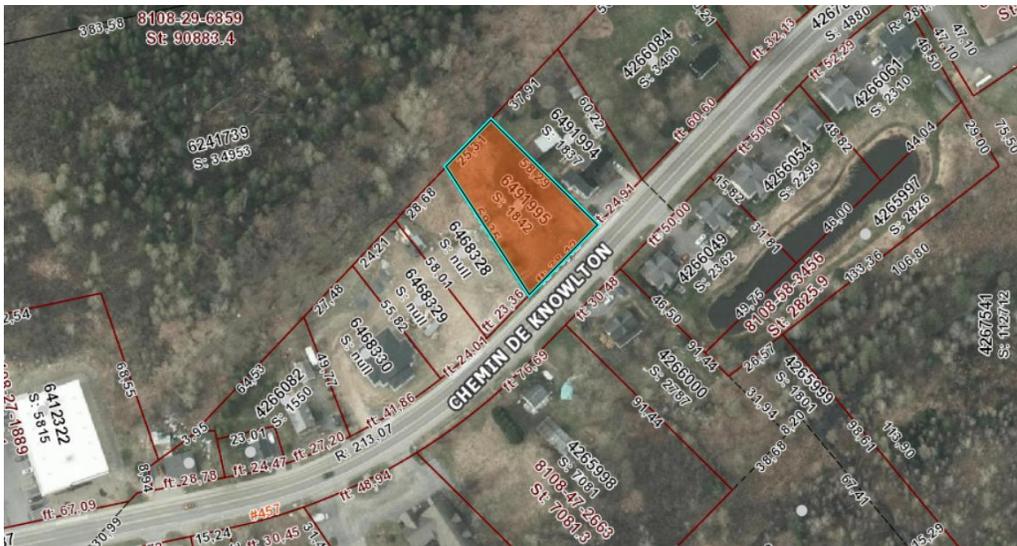
Ce premier projet propose la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial au 434, chemin Knowlton, lot 6 491 995, zone URB-2-L14 (entre les rues Pine et Mullarkey). Ce projet contient 4 dérogations des règlements municipaux :

- i)** Permettre la construction de six (6) logements résidentiels. Le règlement de zonage 596 permet un maximum de 4 logements résidentiels par bâtiment dans cette zone.
- ii)** Permettre la construction d'un bâtiment de 3 étages. Le règlement de zonage 596 permet un maximum de 2 étages pour un bâtiment dans cette zone.
- iii)** Permettre la construction d'un bâtiment d'une hauteur de 11,13 mètres. Le règlement de zonage 596 permet une hauteur maximale de 9,75 mètres pour un bâtiment dans cette zone.
- iv)** Permettre une distance de 4,9 mètres entre le bâtiment principal à construire et le bâtiment principal du lot avoisinant, lot 6 468 328. Le règlement de zonage 596 requiert une distance minimale de 9 mètres entre deux bâtiments principaux dans un Projet d'ensemble.

Une assemblée publique de consultation concernant ce premier projet aura lieu le **27 février 2025 à 19h15** au Centre Lac-Brome, 270, rue Victoria, Lac-Brome. Au cours de cette assemblée publique, la ville va expliquer le premier projet, répondre aux questions, et entendre les personnes qui désirent s'exprimer. Les dispositions du premier projet qui sont susceptibles d'approbation référendaire seront identifiées, et le processus de demande de tenue de référendum sera expliqué.

Ce premier projet peut être consulté sur le site web de la ville au lien: lacbrome.ca/vie-municipale/avis-public, à l'hôtel de ville durant les heures normales d'ouverture, ou en contactant Me Owen Falquero, Greffier, à greffe@lacbrome.ca.

La zone concernée par ce projet est la zone URB-2-L14, situé dans une partie du chemin Knowlton (Route 104) à Knowlton.



Donné à Lac-Brome,
Ce 14 février 2025

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)

434, chemin de Knowlton, lot 6 491 995, zone URB-2-L14, district de Knowlton-Victoria

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 ce règlement 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 la demande du Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour le 434, chemin de Knowlton, lot 6 491 995;

ATTENDU QUE le PPCMOI est un projet immobilier qui comprend la construction d'un (1) bâtiment résidentiel de six (6) logements locatifs;

ATTENDU QUE tous les documents nécessaires pour procéder à l'évaluation du projet ont été joints à ladite demande;

ATTENDU QUE la demande comprend quatre dérogations:

- i) La présence de six (6) logements dans un bâtiment résidentiel;
- ii) La construction d'un bâtiment de trois (3) étages;
- iii) La construction d'un bâtiment d'une hauteur de 11,13 mètres;
- iv) Une distance de 4,9 mètres entre le bâtiment principal à construire et le bâtiment principal du lot avoisinant (lot 6 468 328, 436, chemin de Knowlton);

ATTENDU QUE la zone URB-2-L14 est une zone de moyenne densité autorisant selon le règlement de zonage 596 :

- i) un maximum de quatre (4) logements par bâtiment résidentiel;
- ii) un maximum de deux (2) étages par bâtiment;
- iii) une hauteur maximale de 9,75 mètres;
- iv) une distance minimale de 9 mètres entre deux bâtiments principaux dans un Projet d'ensemble;

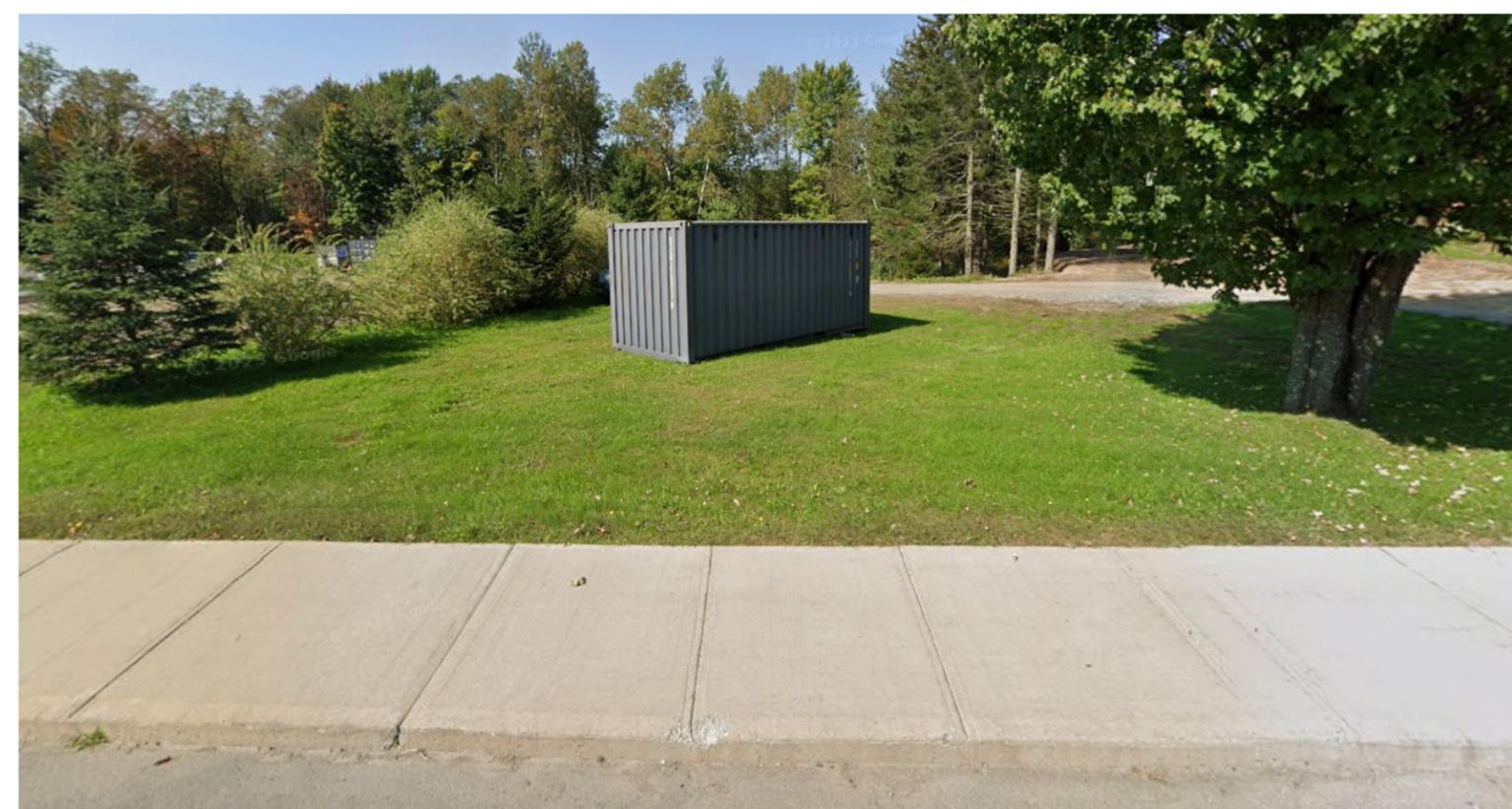
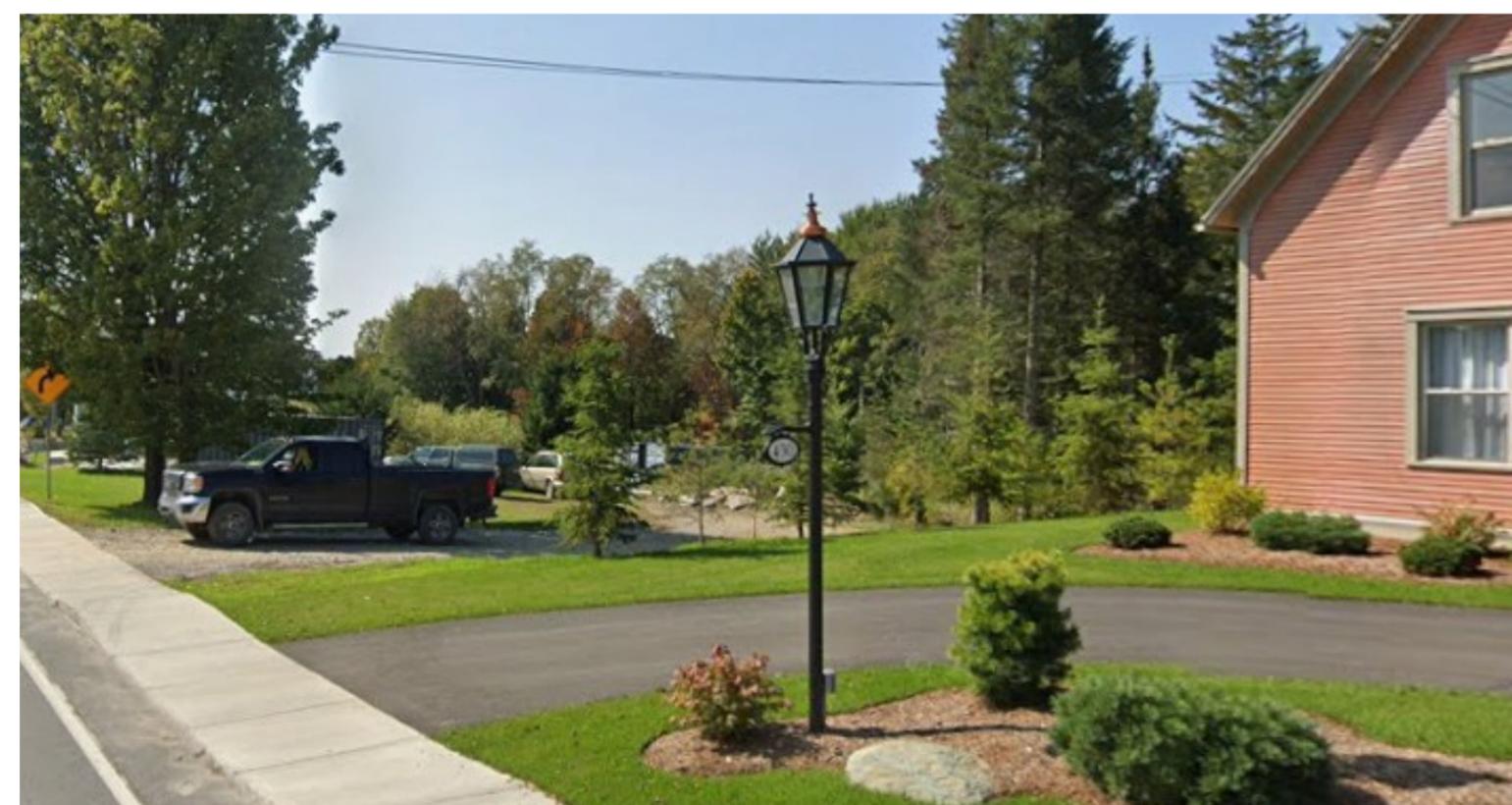
- ATTENDU QUE le demandeur a soumis des plans et dessins détaillés pour le style architectural et l'aménagement du projet;
- ATTENDU QUE le projet répond aux critères d'évaluation du règlement de PPCMOI;
- ATTENDU QUE le Comité consultatif d'urbanisme, par voie de sa résolution CCU-24-105, recommande l'acceptation du PPCMOI;
- ATTENDU QU' une demande de PPCMOI a été approuvée par le Conseil en 2021 pour les lots avoisinants, à savoir le lot 6 468 328 (436, chemin de Knowlton), le lot 6 468 329 (438, chemin de Knowlton) et le lot 6 468 330 (440, chemin de Knowlton) pour un projet immobilier qui comprenait la construction de trois (3) bâtiments résidentiels de six (6) logements locatifs dans chacun des bâtiments, et ce, dans un style architectural identique à celui proposé dans ce PPCMOI;
- QUE le préambule ci-dessus fasse 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 premier projet de PPCMOI au 434, chemin de Knowlton, lot 6 491 995, zone URB-2-L14, ayant pour effet d'accorder la demande d'autorisation pour la construction d'un bâtiment multifamilial de six (6) logements sur trois (3) étages;
- QUE toute autre disposition réglementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique;
- QU' une séance de consultation publique aura lieu à une date à déterminer, et ce, afin d'expliquer le projet faisant l'objet de la demande et d'entendre les personnes et organismes qui désirent s'exprimer à ce sujet.
- FIN DU DOCUMENT



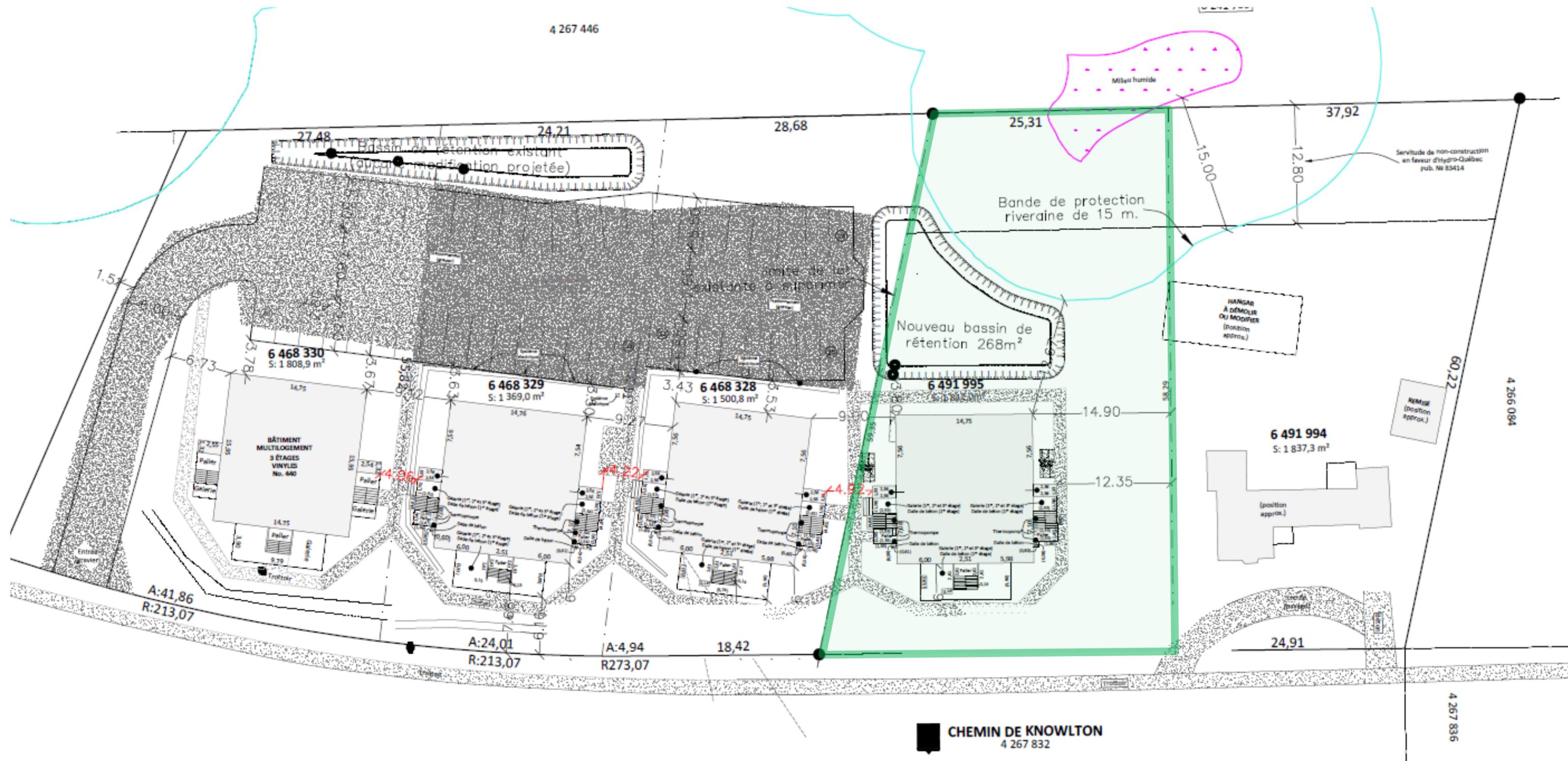
Projet d'habitation
multifamiliale
434, chemin de Knowlton
Brochure de
présentation finale
CCU et conseil
18 novembre 2024

HABITATIONS

JSL
INC.



source: google maps, septembre 2024



 Site à l'étude

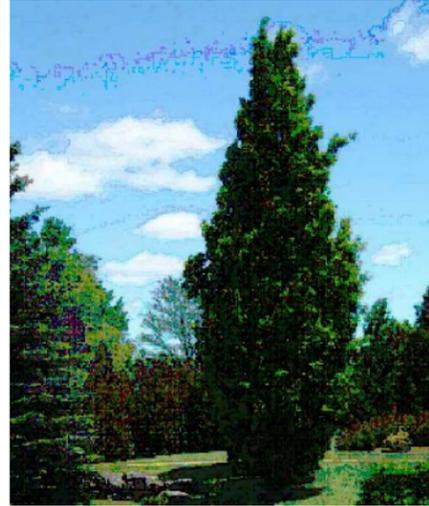
Février d'Amérique



Pin noir d'Autriche



Chêne colonnaire



Amélanchier du Canada



Fusain aile nain



Roseau de Chine

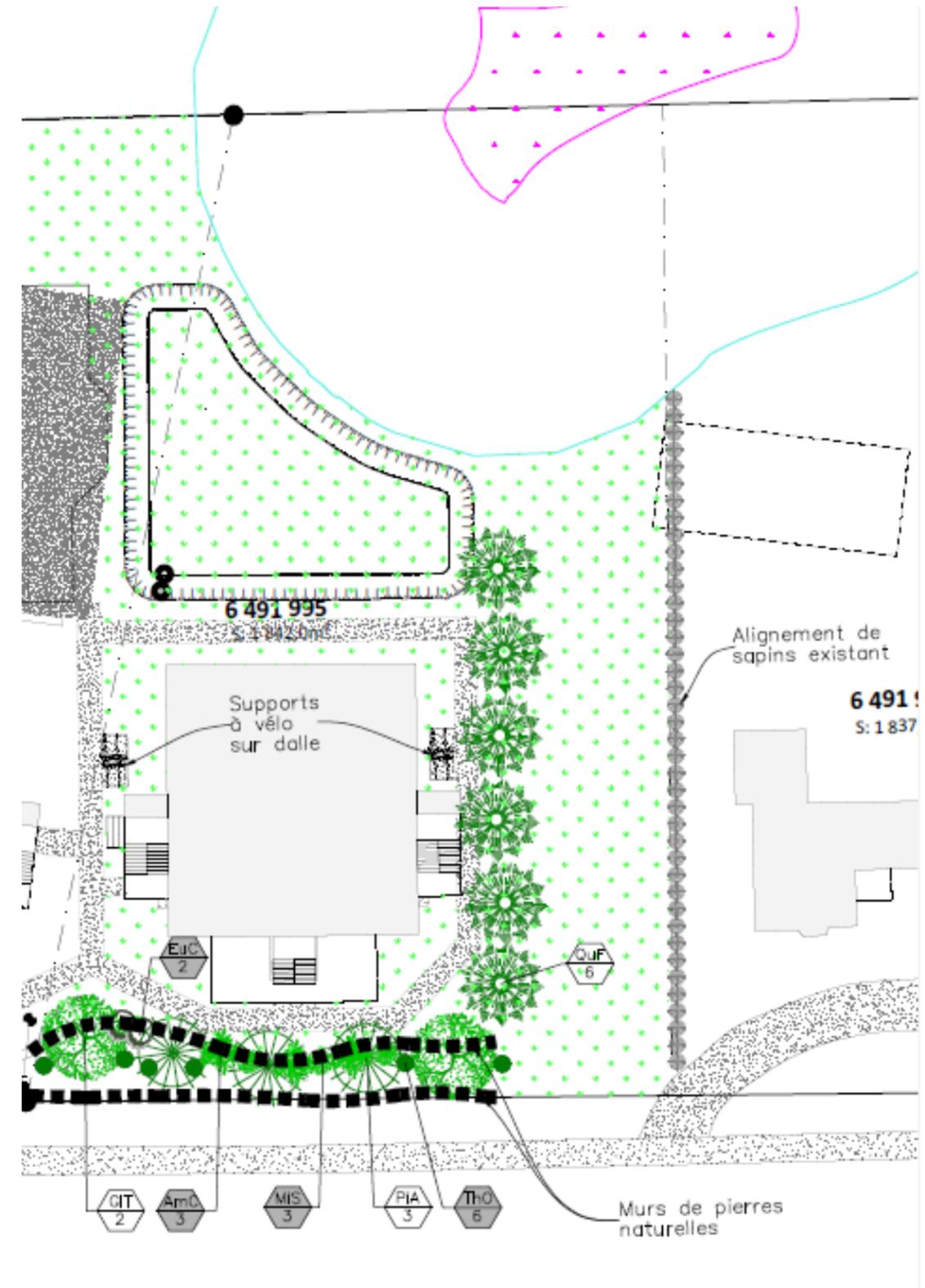


TABLEAU DE PLANTATION

CLÉ	NOM BOTANIQUE	NOM FRANÇAIS	HAUTEUR OU DIAMÈTRE	DISTANCE DE PLANTATION	MODE DE PLANTATION	QUANTITÉ TOTALE ESTIMÉE
ARBRE FEUILLUS						
GIT	<i>Gleditsia triacanthos</i>	Févier d'Amérique	50 mm Ø	3 500mm	En motte	2
QuF	<i>Quercus robur 'Fastigiata'</i>	Chêne pédonculé dit "colonnaire"	50 mm Ø	3 500mm	En motte	6
ARBRE CONIFÈRE						
PiA	<i>Pinus nigra 'Austriaca'</i>	Pin noir d'autriche	50 mm Ø	6 000mm	En motte	3
ARBUSTE FEUILLUS						
AmC	<i>Amelanchier canadensis 'Lamarckii'</i>	Amélanchier Du Canada	7 000 mm (haut)	3 000mm	En pot	3
EuC	<i>Euonymus alatus 'Compactus'</i>	Fusain aile nain	1 500 mm (Haut)	1500mm	En pot	2
MiS	<i>Miscanthus 'sinensis'</i>	Roseau de Chine	2 500 mm (Haut)	1500mm	En pot	3
ARBUSTE CONIFÈRE						
Tho	<i>Thuja occidentalis 'brabant'</i>	Cèdre du Canada 'Brabant'	1 500mm (haut)	1 000mm	En pot	9

NOTES : * Au moment de leur plantation, un arbre doit avoir 5 cm de diamètre à 1,0 m du sol. Aucune substitution de genre ou d'espèce ne doit pas être faite sans l'approbation écrite du propriétaire ou de l'architecte paysagiste.

Informations et statistiques

Lot projet: 6 491 995

Superficie projet: 1 842 m²

Zonage: URB-2-L14

Usage « H32 - Multifamilial (5 à 8 logements) » autorisé: **non**

Nombre maximal de logements par bâtiment: **4**

Nombre de logements proposés: 6

Nombre d'étages maximal: **2**

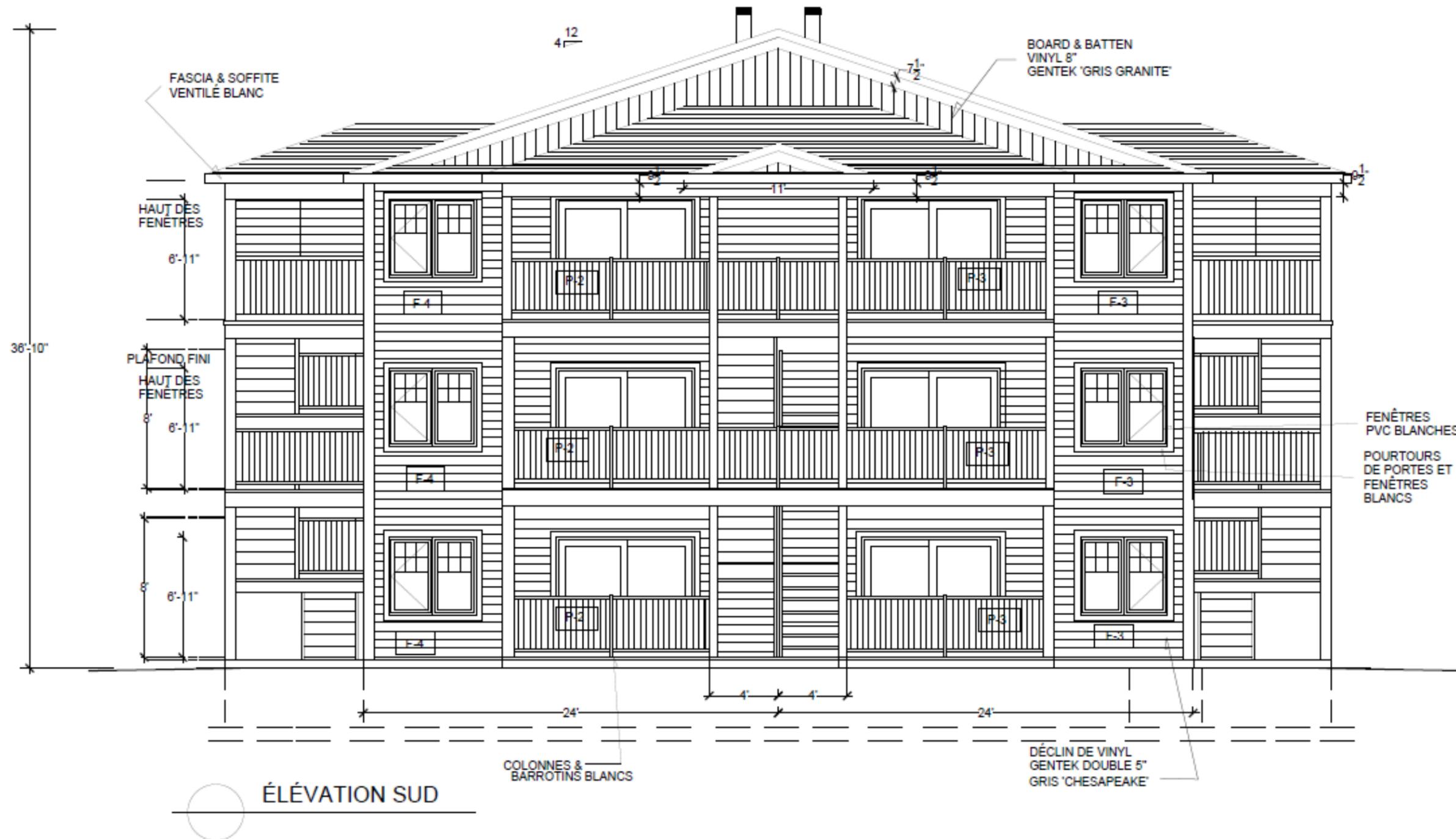
Nombre d'étages proposé: 3

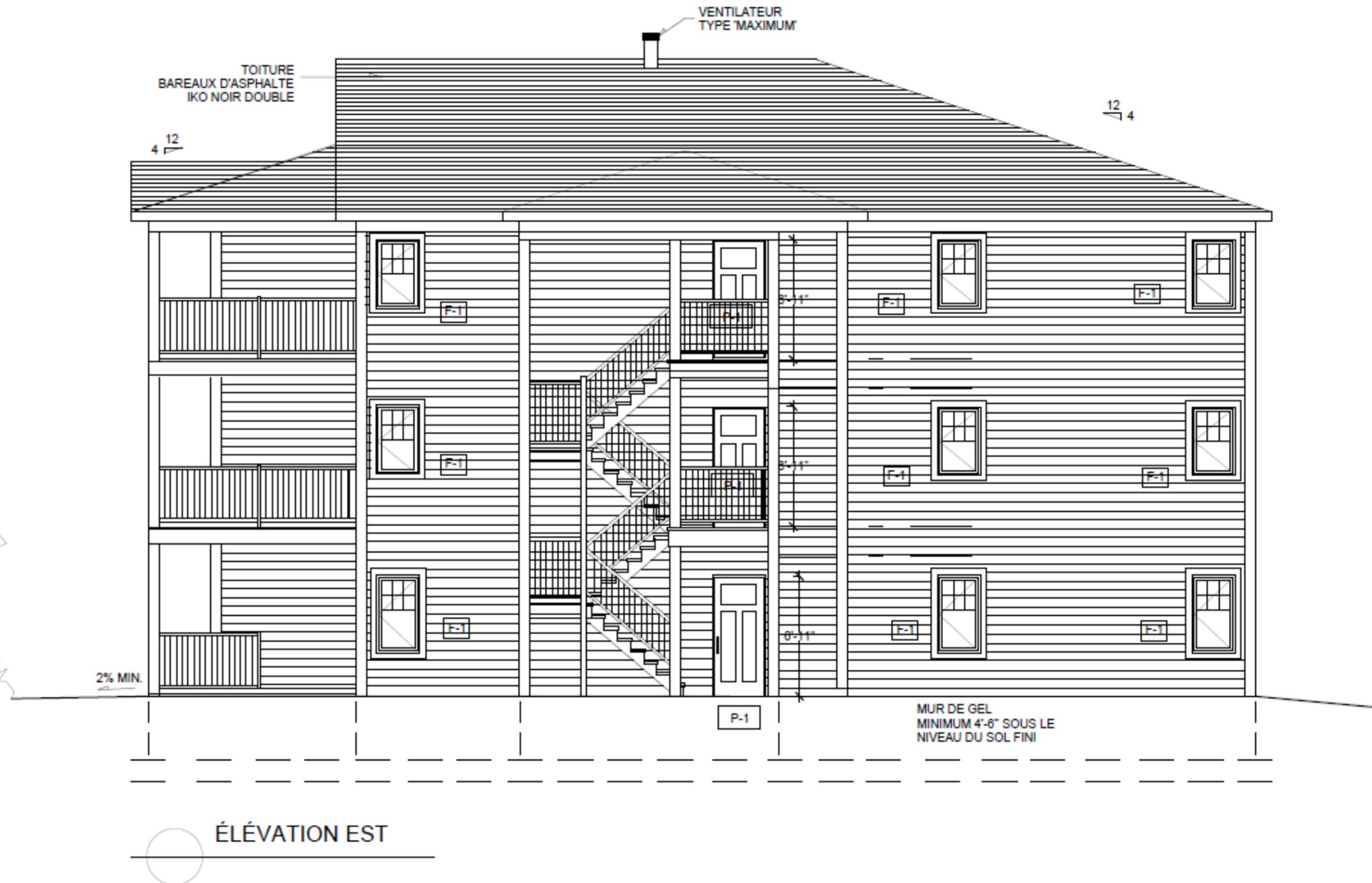
Hauteur maximale permise: **9,75 m**

Hauteur proposée: 11,13 m

Nombre minimal de cases de stationnement requis: 9

Nombre de cases proposé: 14 (sur 56)





ÉLÉVATION EST





ÉLÉVATION OUEST

