



VILLE DE LAC-BROME  
TOWN OF BROME LAKE

## AVIS PUBLIC

### AUX PERSONNES HABLES À VOTER AYANT LE DROIT D'ÊTRE INSCRITES SUR LA LISTE RÉFÉRENDAIRE DE VILLE DE LAC- BROME

#### PPCMOI 4 267 551, 401, CHEMIN KNOWLTON

AVIS PUBLIC est donné de ce qui suit :

Lors d'une séance du Conseil tenue le 5 août 2024, le Conseil municipal de Ville de Lac-Brome a adopté le Projet distinct du Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) **Lot 4 267 551, 401, chemin Knowlton**, zone URC-3-L14, Ville de Lac-Brome.

L'objet de ce PPCMOI est de permettre la **conversion d'un bâtiment existant comme bâtiment multifamilial de quarante-deux (42) logements locatifs (appartements)**. La grille des spécifications des usages du règlement de zonage no 596 autorise un maximum de huit (8) logements dans un bâtiment multifamilial dans la zone URC-3-L14.

Ce PPCMOI contient les dispositions suivantes d'un projet 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 locatifs (appartements). Le règlement de zonage 596 autorise un maximum de 8 logements (appartements) par bâtiment résidentiel dans la zone visée;**
- ii) **Maintenir les 53 cases de stationnement actuelles. Le règlement de zonage 596 exige 1.5 cases de stationnement par logement pour un usage multifamilial. Un projet de 42 logements requiert normalement 63 cases de stationnement.**

Ces 2 dispositions dérogent des règlements de la ville et sont assujetties à approbation par référendum des *Personnes habiles à voter* dans la zone visée **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, Owl, Vétérans, Pine, et Moffat. Ces zones sont identifiées sur la carte annexée à cet avis.

Les *Personnes habiles à voter* ayant le droit d'être inscrites sur la liste référendaire de la ville peuvent demander que le PPCMOI Lot 4 267 551, 401, chemin Knowlton fasse l'objet d'un scrutin référendaire en inscrivant leurs nom, adresse et qualité comme *Personne habile à voter* et en apposant leur signature dans un registre ouvert à cette fin.

Les *Personnes habiles à voter* voulant enregistrer leur nom doivent présenter une carte d'identité: carte d'assurance-maladie, permis de conduire, passeport, certificat de statut d'Indien ou carte d'identité des Forces canadiennes.

**Le registre sera accessible le jeudi 29 août 2024, de 9 heures à 19 heures, à l'hôtel de ville, 122, chemin Lakeside, Lac-Brome.**

Le nombre de signatures requises pour que le PPCMOI Lot 4 267 551, 401, chemin Knowlton fasse l'objet d'un scrutin référendaire est de **39**. Si ce nombre n'est pas atteint, le PPCMOI Lot 4 267 551, 401, chemin Knowlton sera réputé approuvé par les *Personnes habiles à voter*.

Le résultat de la procédure d'enregistrement sera annoncé à 15h le 3 septembre 2024, à l'hôtel de ville, 122, chemin Lakeside, Lac-Brome, ainsi que par avis public sur le site web de la ville au lien : [www.lacbrome.ca](http://www.lacbrome.ca).

Le PPCMOI Lot 4 267 551, 401, chemin Knowlton peut être consulté à l'hôtel de ville du lundi au jeudi de 8h à 16h et vendredi de 8h à 12h, ou sur le site web de la Ville au lien: <https://lacbrome.ca/vie-municipale/avis-public>, ou en contactant Owen Falquero, greffier, à l'adresse courriel **owen.falquero@lacbrome.ca** ou au 450-243-6111, poste 236.

**Conditions pour être une *Personne habile à voter* ayant le droit d'être inscrite sur la liste référendaire de la municipalité :**

Toute personne qui, le 5 août 2024, n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue à l'article 524 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* et remplit **une** les situations suivantes :

i) être une personne physique domiciliée dans la zone visée ou une des zones contiguës, être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec, et être majeure et de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle;

OU

ii) être propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et remplit les conditions suivantes :

- Être propriétaire d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise situé dans la zone visée ou une des zones contiguës depuis au moins 12 mois avant le 5 août 2024;

OU

iii) être copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et remplit les conditions suivantes :

- Être copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise situé dans la zone visée ou une des zones contiguës depuis au moins 12 mois avant le 5 août 2024;
- Être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou occupants depuis au moins 12 mois, comme celui qui a le droit de signer le registre en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant. Cette procuration doit avoir été produite avant ou lors de la signature du registre.

### **Condition concernant une personne morale**

La personne morale doit désigner par résolution, parmi ses membres, administrateurs ou employés, une personne qui, le 5 août 2024 et au moment d'exercer ce droit, 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.

Pour toute information supplémentaire, vous pouvez contacter Owen Falquero, greffier, à l'adresse courriel [owen.falquero@lacbrome.ca](mailto:owen.falquero@lacbrome.ca) ou au 450-243-6111, poste 236.

Donné à Lac-Brome  
Ce 9 août 2024

---

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

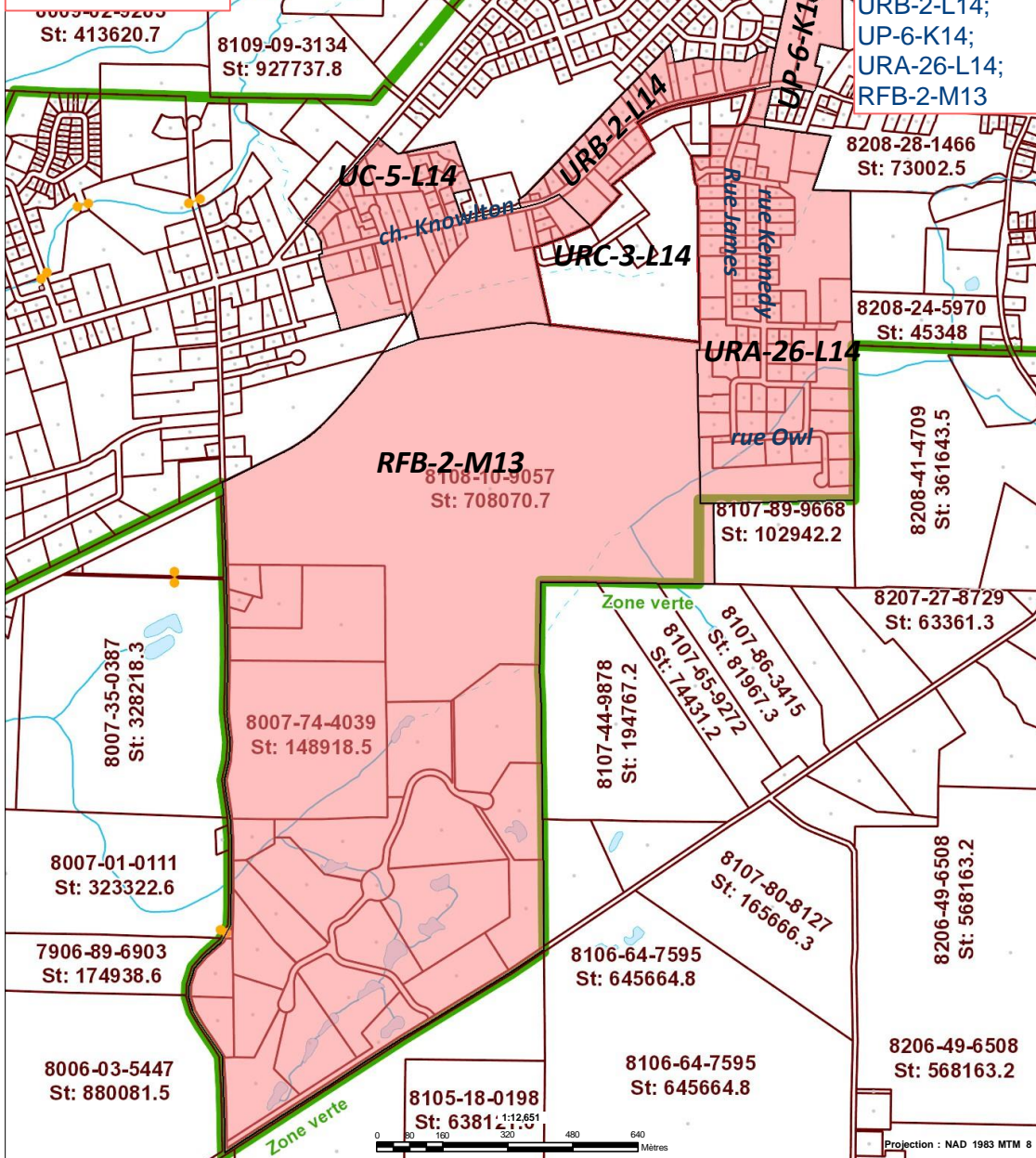
**Zone visée:**

URC-3-L14

Ville : Lac-Brome

**Zones contiguës:**

- UC-5-L14;
- URB-2-L14;
- UP-6-K14;
- URA-26-L14;
- RFB-2-M13



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 : 2024-06-06

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

Imprimé le : 18 juin 2024 à 11:31:03  
Auteur : France Brazeau

  
VILLE DE LAC-BROME  
122, chemin Lakeside  
Lac-Brome, Québec J0E 1V0  
Téléphone : 450 243-6111 Télécopieur : 450 243-6300  
CÉ : reception@ville.lac-brome.qc.ca  
www.ville.lac-brome.qc.ca

**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**

**Projet distinct**

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 dérogatoires 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 (appartements) locatifs;

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 (appartement) pour un usage multifamilial;
- ATTENDU QUE le secteur environnant comprend plusieurs constructions multilogements;
- ATTENDU QUE le projet est essentiellement une conversion 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;
- ATTENDU QUE dans la résolution 2024-07-206 le 2 juillet 2024, le Conseil a adopté le Second projet du PPCMOI;
- 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 Projet distinct 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 Projet distinct de PPCMOI selon cette entente, les documents soumis par le demandeur avec la demande et selon les engagements écrits du demandeur;

QUE toute autre disposition règlementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique;

FIN DU DOCUMENT

PROJET DISTINCT



Consultation publique – Lac-Brome

Projet du 401 ch Knowlton





# Plan de présentation

## **Introduction**

- Qui sommes-nous?

## **La situation actuelle et les orientations de la ville en habitation**

## **Historique du projet**

- Allocution de Christian G. Archambault, Président d'Excelsoins

## **Le projet au 401 Ch Knowlton et les orientations proposées**

- Détails spécifiques sur le projet
- Présentation des orientations et des propositions concrètes pour la réalisation du projet

## **Vous pouvez faire la différence comme citoyen.**

- Soulignement de l'impact positif que chaque individu peut avoir dans la réussite du projet et dans l'amélioration de la communauté.

## **Période d'échange et mot de la fin.**

- Nous voulons vous entendre!



# Qui sommes-nous?

Fondée en 2013, Excelsoins est un groupe spécialisé dans la gestion et l'exploitation de dix résidences offrant un continuum de soins adaptés aux personnes en perte d'autonomie. Notre portefeuille comprend des ressources de type familial, des ressources intermédiaires et des CHSLD privés, totalisant environ 1400 lits.

Nous nous distinguons par notre engagement envers l'excellence dans tous les aspects de la gestion immobilière et du développement. Notre équipe multidisciplinaire comprend des professionnels expérimentés dans les domaines des opérations, de la construction, des soins de santé, de la gestion des ressources humaines et de la qualité des services.

En tant que leader dans le secteur, Excelsoins s'efforce constamment d'innover et d'améliorer les standards de soins et de services pour répondre aux besoins évolutifs de nos résidents. Notre mission est de créer des environnements sécuritaires, chaleureux et adaptés qui favorisent le bien-être et la qualité de vie des personnes que nous accueillons. Nous accompagnons les personnes aux travers de leur vie.

Nous sommes fiers de contribuer positivement aux communautés où nous sommes implantés, en collaborant étroitement avec les autorités locales et les partenaires pour soutenir le développement durable et harmonieux de nos milieux de vie.



# Sous-sol

## Sous-sol :

L'aménagement du sous-sol sera divisé en onze (11) unités, dont neuf (9) unités une (1) chambre et deux (2) unités 2 chambres. Les issues existantes sont conservées. Des pièces communes seront aménagées dans la zone sans ouverture, dont une salle d'exercices, un espace de rangements ainsi qu'un atelier / salle mécanique.



Source: Esquisse de Caroline Denommée Architecte inc.

# Rez-de-chaussée

## Rez-de-chaussée:

L'entrée principale est située au centre du bâtiment et sera conservée. Un total de 15 unités sera aménagé dont douze (12) une (1) chambre et trois (3) deux (2) chambres.



Source: Esquisse de Caroline Denommée Architecte inc.

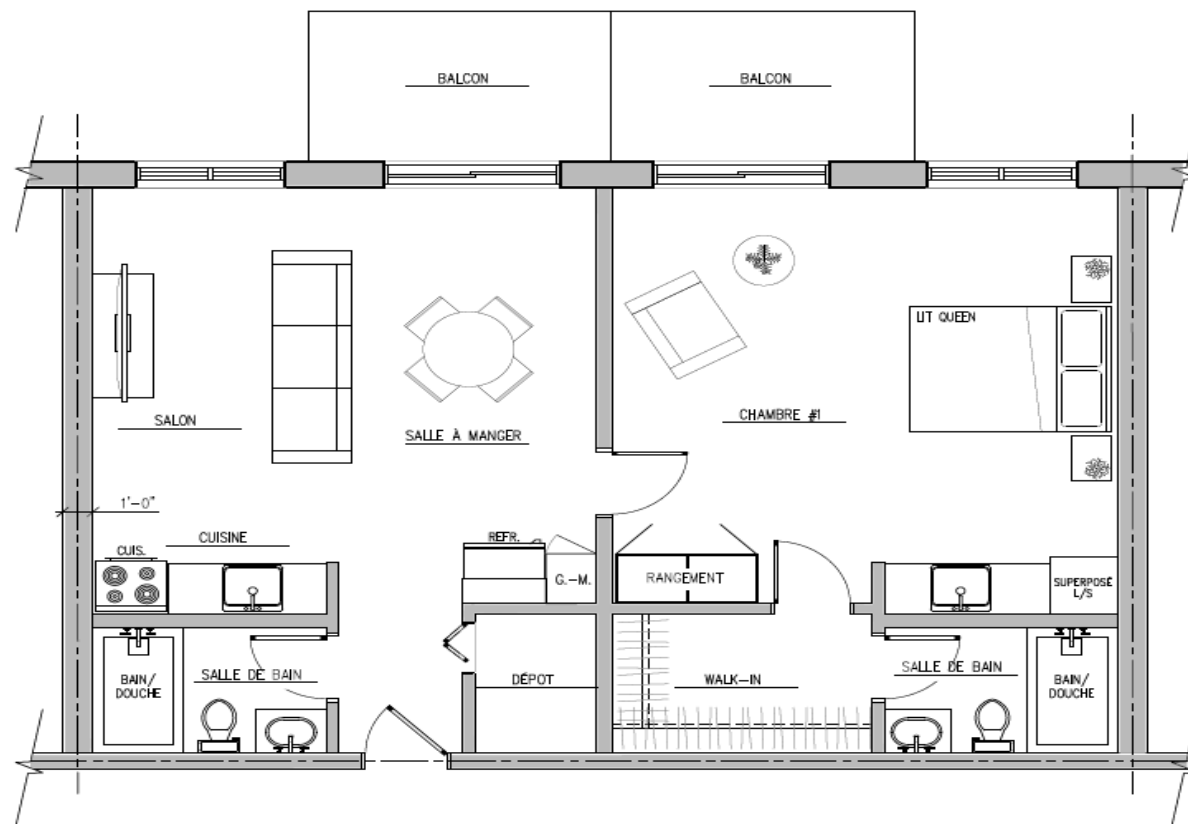
# Étage

## Étage:

Cet étage sera aménagé en 16 unités réparties de façon à avoir treize (13) unités d'une (1) chambre et trois (3) unités de deux (2) chambres.



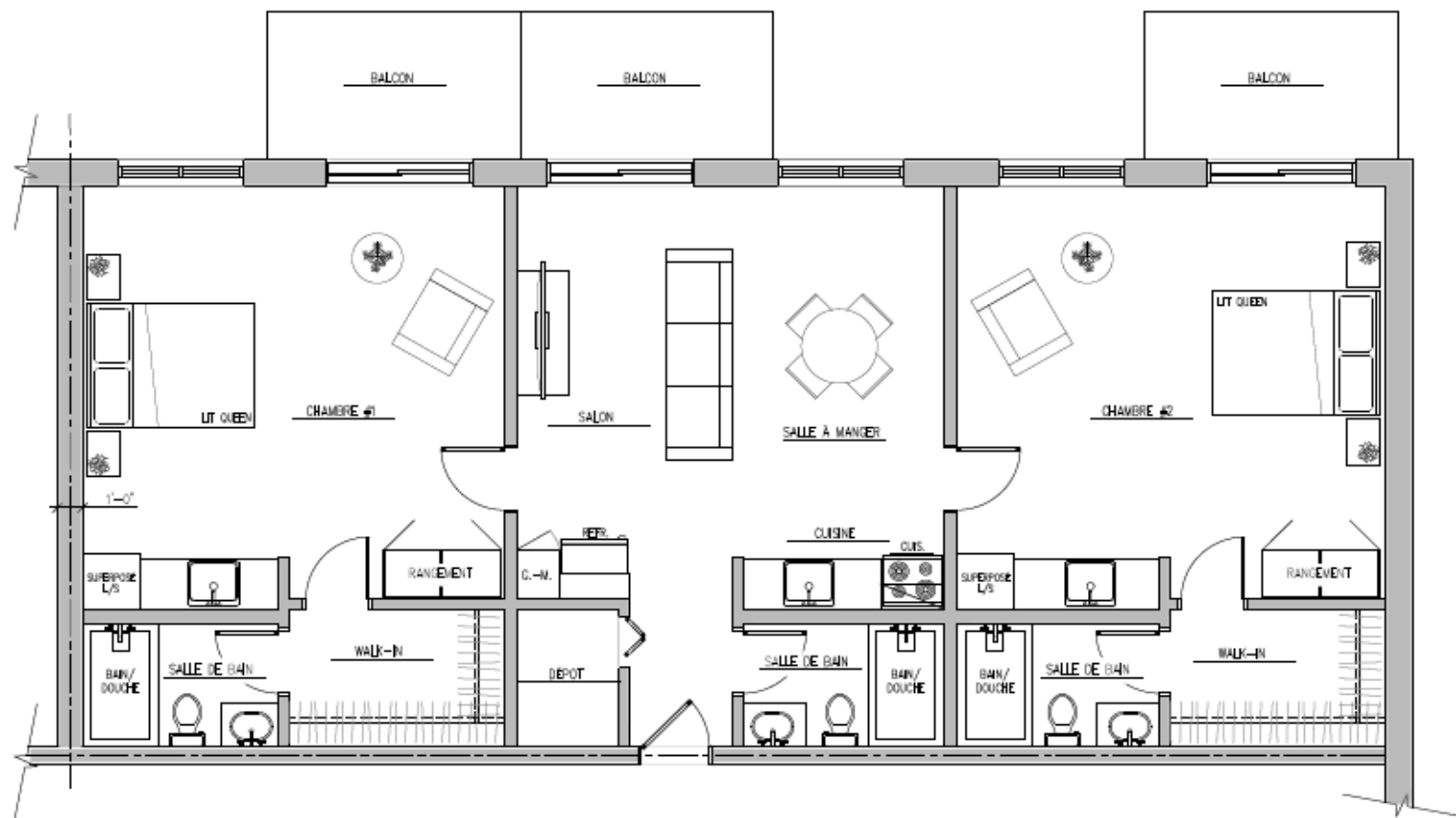
Source: Esquisse de Caroline Denommée Architecte inc.



## LOGEMENT 3 ½ TYPIQUE

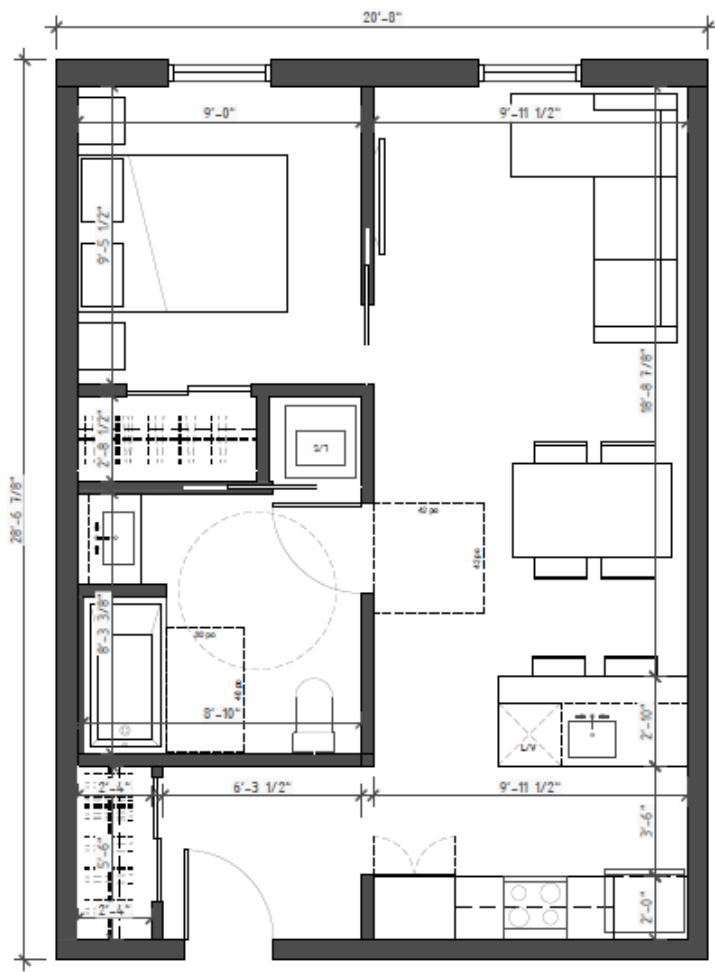
ECHELLE : ¼" = 1'-0"



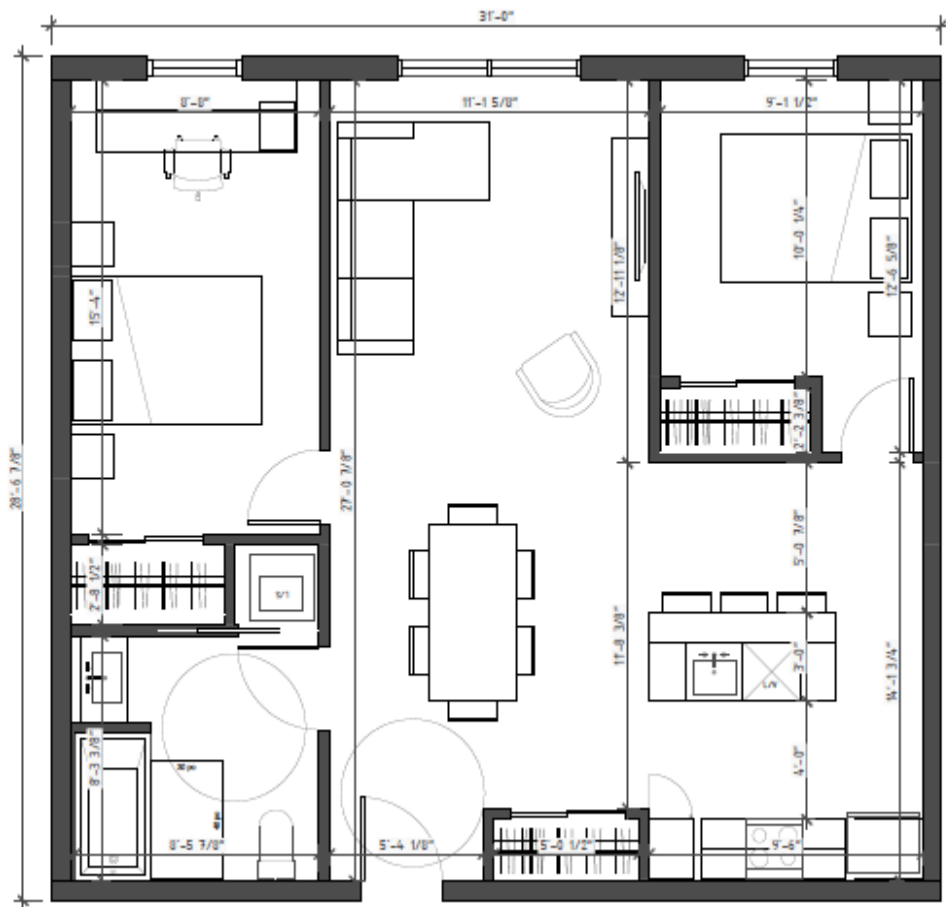


## LOGEMENT 4 ½ TYPIQUE

ECHELLE : 1/8" = 1'-0"



# Nouveau logement 3 ½



# Nouveau logement 4 ½

# Pourquoi un projet au 401 Ch Knowlton?

## Création de 44 unités locatives spacieuses

- Moyenne de 810 pi<sup>2</sup> pour les 3 ½ vs 650 pi<sup>2</sup> au marché
- Moyenne de 1175 pi<sup>2</sup> pour les 4 ½ vs 850 pi<sup>2</sup> au marché

## Diversification de l'offre sur le marché actuel

- Nous proposons du côté centrale et gauche, des unités au gouts du jours complètement rénové. Nous estimons la mise en marché de plus de 27 unités en 2025.
- Nous proposons du côté droit des unités plus accessible. Nous estimons la mise en marché de plus de 15 unités en 2024. Les unités requièrent peu de rénovation.

## Redévelopper un immeuble actuellement vacant

- Bonification de l'offre d'habitation à proximité des entreprises d'envergure tel que (KDC, Canard du Lac-Brome..etc)
- À proximité du centre-ville et des services
- Délais minimaux pour la mise en marché de certaines unités



# Pourquoi un projet au 401 Ch Knowlton?

## **Bonifier l'offre de logements universelle, mixte et accessible à tous les groupes d'âges**

- Des appartements accessibles et diversifié pour tous les groupes d'âges.
- Conservation des façades extérieures pour garder le charme de la propriété

## **Contribuer à l'offre locative puisque l'offre est presque inexistante**

- Disponibilité en 2024 de 15 unités
- Disponibilité en 2025 de 27 unités

## **Offrir des services complémentaires**

- Espace de gymnase
- Espace de rangements

