

# **Rapport numéro 01**

# **Report Number 01**

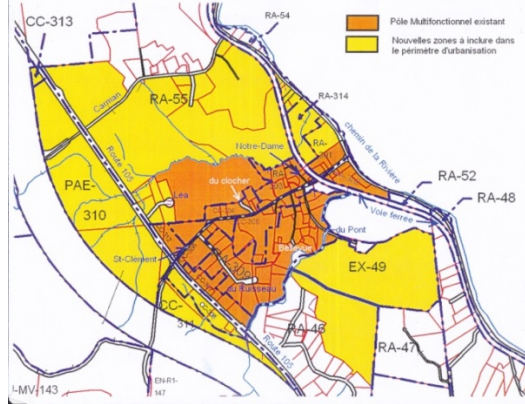
Concernant la zone : Zone Commerciale route 105  
Concerning the Zone: HWY 105 Commercial Zoning

## Table des matières - Index

Références / References .....	3
Description de la zone / Zone description.....	5
Connaissances avant étude / Background .....	5
Règles de zonage actuelles / Current Zoning regulations .....	6
Décisions à prendre / Decisions to be taken.....	7
Caractéristiques du secteur et considérations stratégiques / Sector characteristics and strategic considerations .....	7
Propositions / Proposals.....	8
Vision du comité – Committee’s vision .....	8
Propositions densité / Density proposals.....	10
Propositions Élimination et captation des eaux / Sewage disposal and Water catchment proposals .....	10
Règles d’affectation MRC proposées par le comité PPU / MRC Affectation rules proposed by the SPP committee .....	11
Règles de zonage municipal proposées par le comité PPU / Municipal Zoning regulations proposed by the SPP committee .....	11

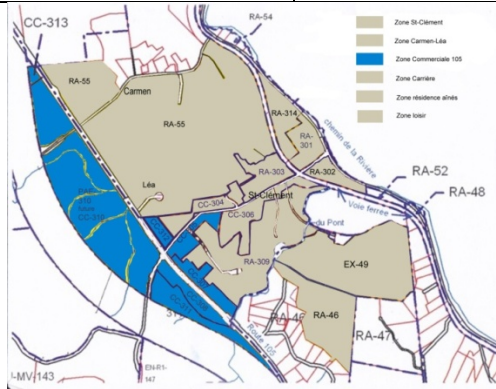
**Références / References**

Les règles de zonage sont définies dans le document règlement de zonage n°636-05 du 28 juin 2005	The zoning regulations are defined in the document: Zoning by-law 636-05 on June 28th, 2005
Tout ce qui est relatif à ce document tient également compte du règlement n°681-06 relatif aux PIIA	Everything pertaining to this document also takes into consideration by-law 681-06 of the PIIA
En ce qui concerne la zone commerciale de la route 105, le règlement n°681-06 relatif aux PIIA sera modifié afin d'étendre l'application à toutes les zones commerciales jouxtant le route 105 dans le secteur de Farm Point	Concerning the commercial zone of HWY 105, by-law 681-06 and the goal is to extend the application of this by-law to all of the commercial zoning along the HWY 105 in the Farm Point sector.



Carte du périmètre urbain proposé  
 Proposed urban perimeter map

Nom des zones, carte de référence ci-dessous	Zonage names: reference map below
--	-----------------------------------



L'utilisation du nom 'IGA' dans certains documents vient du fait qu'une proposition a déjà été faite par la municipalité. Tous autres noms d'épicerie auraient pu être considérés par la municipalité. Il va de soi, que dans le futur l'IGA pourrait changer de dénomination.	The use of 'IGA' in different documents comes from the fact that a proposal has been made to the municipality. Other names could have been considered by the municipality. It goes without saying that in the future the IGA name could change.
--	---

Regroupement ou développement dit 'en grappe' permet une densité plus forte que la densité sur une partie du site, si la densité respecte la densité prévue par acre. Le reste du site pouvant ainsi accueillir des parcs et des espaces verts (exclus stationnement ou tout autre bâtiment complémentaire). La partie non-utilisée serait placée en fidéicommiss à	Consolidation or developments called "clusters" allows for a higher density on a specific area, if the project density follows the predicted density per acre. The rest of a development can accommodate parks and green space (excluding parking or any other additional building). The non-used part will never be developed.
---	---


<p>l’abri de développement à perpétuité.</p>	
<p>1 Unité = 1 logement familiale (quel qu’il soit : maison unifamiliale, appartement, ...).                  Ex : 1 regroupement de 5 unités (maisons individuelles) ne pourrait être construit que sur une superficie de 5 acres, si la zone est de 1 unité par acre.</p>	<p>1 unit = 1 family dwelling (whichever: single family home, apartment ...)                  I.e. 1 cluster of 5 units (individual houses) could just be built on an area of 5 acres, if the area is 1 unit per acre.</p>
<p>Le droit acquis protège le propriétaire actuel de l’usage dont il fait de la partie ou l’entièreté de sa propriété pour laquelle il a obtenu ou obtiendra une dérogation. Tant qu’il n’y a pas d’interruption de l’usage dont il est fait par le propriétaire actuel, le propriétaire peut transférer le bien à un nouveau propriétaire qui pourra en jouir de la même façon que le vendeur. Tout changement d’usage du propriétaire actuel ou du nouveau propriétaire entraîne automatiquement la perte du droit acquis. L’usage dérogatoire ne peut en aucune façon être étendu à d’autre partie que la zone décrite dans le droit acquis. Il y aura perte du droit acquis si l’usage de cette dérogation n’a plus été exploité pendant une période de six mois. La perte du droit acquis impose le propriétaire à se conformer au règlement de zonage actuel.</p>	<p>The law protects a current owner’s acquired rights concerning the usage of the whole or part of his property for which he received or will receive an exemption. As long as there is no interruption of the approved usage by the current owner, the owner may transfer the acquired rights to a new owner whose usage will be the same as the seller. Any change of use of the current owner or the new owner automatically result in the loss of the acquired rights. The exemption cannot, by any way, be extended; it must be used solely for the area described in the acquired rights. The acquired rights will be forfeited if the exemption has not been used for a period of six months. The loss of acquired rights requires the owner to comply with current zoning regulations.</p>

## Description de la zone / Zone description

Limites de la Zone : En fonction des références zonales de la municipalité :	Zone boundaries: According with zonal references of the municipality:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CC-311</li> <li>• CC-308</li> <li>• CC-307</li> <li>• CC-305</li> <li>• CC-312</li> <li>• PAE-310</li> </ul>

## Connaissances avant étude / Background

<p>Que sait le comité au sujet des différents secteurs de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone est actuellement une zone d'une part (Ouest de la 105) de type rurale et d'autre part (Est de la 105) de type multifonctionnelle</li> <li>• développements récents (A-5 exit)</li> <li>• Proposition de développement (nouvel IGA sur le côté ouest de la 105)</li> <li>• Zone PAE 310 = 62,5 acres</li> <li>• l'intention est de déléguer la gestion de cette route à la Municipalité par le ministère des transport du Québec.</li> </ul>	<p>What the committee knows about the different sectors</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• The zone is currently rural on the west side of HWY 105 and multifunctional on the east side</li> <li>• recent developments (A-5 exit)</li> <li>• proposals for a new development (IGA's new store on the west side of HWY 105)</li> <li>• Zone PAE 310 = 62.5 acres</li> <li>• Probability that the responsibility for HWY 105 being transferred to the municipality by the MTQ.</li> </ul>
<p>Calcul de densité selon le schéma d'aménagement de la MRC et les renseignements municipaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de zone rurale : respect de la densité 1 unité par acre sauf si zone aquifère 1 unité par 2 acres</li> <li>- en cas de zone urbaine : dépend du nombre de services (aqueducs et égouts) : <ul style="list-style-type: none"> <li>o pas de service 1 unité par acre (voir norme municipale)</li> <li>o 1 seul service 1 unité par 1400 mètres carrés (voir MRC)</li> <li>o 2 services, se référer aux normes de la municipalité et à leur PPU : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Actuel 8 unités par acre</li> <li>▪ Proposition de la municipalité peu précise allant de 1 unité à 4 unités par acre</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>Exemple : 30 acres</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone rurale : 15 unités à 30 unités</li> </ul>	<p>Density calculation according to the development plan of the MRC and municipal information:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In case of rural areas: one unit per acre; if deemed an aquifer zone, 1 unit per 2 acres</li> <li>- In case of an urban area: depending on the number of services (water and sewer) <ul style="list-style-type: none"> <li>o no service 1 unit per acre (see municipality standards)</li> <li>o one single service 1 unit per 1,400 square meters (see MRC)</li> <li>o 2 services, referring to the municipality standards and their SPP: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Currently 8 units per acre</li> <li>▪ Proposal, not very specific from the municipality, that could be from 1 unit to 4 units per acre</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>Example: 30 acres</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rural area: 15 units to 30 units</li> <li>- Urban area:</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone urbaine :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Pas de service = 42 unités</li> <li>o 1 service = 86 unités</li> <li>o 2 services                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Actuel = 240 unités</li> <li>▪ Proposition municipalité :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 unité/acre = 30 unités</li> <li>• 2 unités/acre = 60 unités</li> <li>• 3 unités/acre = 90 unités</li> <li>• 4 unités/acre = 120 unités</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o No service = 42 units</li> <li>o 1 service = 86 units</li> <li>o 2 services             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Current = 240 units</li> <li>▪ Proposal Municipality:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 unit / acre = 30 units</li> <li>• 2 units / acre = 60 units</li> <li>• 3 units / acre = 90 units</li> <li>• 4 units / acre = 120 units</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orange: Affectation multifonctionnelle</li> <li>• Blanc sur l'image: zone rurale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orange: Multifunctional zone</li> <li>• White on the picture: Rural zone</li> </ul>

## Règles de zonage actuelles / Current Zoning regulations

CC-311	R1, C1, C2, C3, C4, C6
CC-308	R1, C2, C4, C5, C6
CC-307	R1, C1, C2, C3, C4, C5, C6
CC-305	R1, C1, C2, C7, C9, C10
CC-312	R1, C1, C2, C3, C4, C6
PAE 310	Rien / Nothing

## Décisions à prendre / Decisions to be taken


<p>Quelles décisions doivent être prises pour les différents secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architecture (PIIA)</li> <li>• Densité</li> <li>• Affectation MRC (urbaine)</li> <li>• Type de Zonage municipal</li> <li>• Routes</li> <li>• Chemins</li> <li>• Trottoirs</li> <li>• Sentiers</li> <li>• Pistes cyclable</li> <li>• Type de systèmes sceptiques (égouts, système sceptique commun, système sceptique individuel...)</li> <li>• ...</li> </ul>	<p>Which kind of decisions must be taken for the different sectors:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architectural (PIIA)</li> <li>• Density</li> <li>• MRC Affectation (Urban)</li> <li>• Municipal zoning type</li> <li>• Highways</li> <li>• Roads</li> <li>• Sidewalks</li> <li>• Trails</li> <li>• Bicycles paths</li> <li>• Type of septic systems (sewer, multi-unit septic systems, individual septic systems...)</li> <li>• ...</li> </ul>
--	---

## Caractéristiques du secteur et considérations stratégiques / Sector characteristics and strategic considerations

<p>- Propriétés résidentielles existantes : Condominiums (CC-307), Maisons (CC-312/PAE-310)</p> <p>- Quel est actuellement le type de zone ?</p> <p>- Y-a-t'il d'autres points à considérer, tels que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Type de sol (Pierre, Argile, ...)</li> <li>• Ruisseaux (respect des règles municipales – zone naturelle de 15 mètres de chaque côté)</li> <li>• Boisé</li> </ul> <p>- Créer une zone attractive...</p>	<p>- Existing residential properties: Apartments (CC-307), Houses (CC-312/PAE-310)</p> <p>- What is currently allowed in this zone?</p> <p>- Are there other points to consider, such as:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Type of soil (Stone, Clay, ...)</li> <li>• Water courses (observance of the municipal regulations – 15 meters of a natural buffer zone on each side)</li> <li>• Forest</li> </ul> <p>- Create an attractive zone...</p>
--	--

## Propositions / Proposals

### Vision du comité – Committee’s vision

<p><i>Voir document reprenant la vision du comité ‘Vision for the 105 commercial zone.docx’ ainsi que la présentation power point</i></p>	<p><i>See document regarding the committee’s vision ‘Vision for the 105 commercial zone.docx’ and power point presentation</i></p>
<p>Considérer une distance raisonnable entre les nouvelles propriétés commerciales et les propriétés résidentielles existantes.  <b>Cette zone ne doit pas être le stationnement du parc de la Gatineau; à cet effet des stationnements doivent être prévus par la CCN directement à la sortie de Farm Point à l’ouest de l’autoroute 5. Ces stationnements devront être accessibles à tous gratuitement.</b></p>	<p>To consider a reasonable distance between the commercial property and the current residential ones.  <b>This area should not be the parking lot for the Gatineau Park, parking must be provided by the NCC immediately after Farm Point exit to the west of Highway 5. This parking must be accessible to everybody and free.</b></p>
<p>Le comité PPU de Farm Point demande que les 10% de terrains alloués par les développeurs reviennent à part entière au développement de Farm Point:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit par le développement de la zone des loisirs;</li> <li>• Soit sous forme de parcs et sentiers.</li> </ul>	<p>The SPP committee of Farm Point asks that the 10% of land allocated by the developers returns in totality at the development of Farm Point:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Either the development of the recreational zone;</li> <li>• Or in the form of parks and trails.</li> </ul>
<p><i>Picture – photo</i></p> 	
<p>Général :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feux de circulation au croisement de la route 105 et St-Clément/Cross loop (sécurité des piétons);</li> <li>• Trottoirs sur la route 105 jusqu’au 3<sup>ème</sup> accès à la zone CC-310 (voir zone CC-310 ci-dessous);</li> <li>• Pour sauvegarder le patrimoine, une idée de musée est proposée;</li> <li>• Passages pour piétons au niveau des feux de circulation et sur la 105, au niveau 3<sup>ème</sup> accès et au niveau de la nouvelle épicerie;</li> </ul>	<p>General:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Traffic lights at the intersection of Highway 105 and St-Clément/Cross loop (security issue for traffic circulation and pedestrians);</li> <li>• Sidewalks on Route 105 for the third access to the area CC-310 (CC-310 see box below);</li> <li>• A heritage museum is proposed;</li> <li>• Pedestrian crossings at the traffic lights and the 105 for the third access at the new grocery store;</li> <li>• Service stations (see rule zoning code C10) must not exceed a maximum of two pumps (four handles) and their architecture must respect the</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• La ou les stations-services (voir code C10 règle de zonage) ne doivent pas dépasser un maximum de 2 pompes (4 pistolets) et leur architecture doit respecter le caractère rural (voir photo);</li> <li>• Toutes les zones exploitées devront développer un paysage rural (arbres, pelouses, fleurs ...);</li> <li>• L'éclairage devra respecter des normes n'affectant pas la vie des villageois et la vision des étoiles durant la nuit;</li> <li>• Excepté aux endroits obligatoires en raison de la circulation routière, un minimum de lampes de quartier seront installées afin de respecter l'illumination des étoiles;</li> <li>• Tout commerce ou bureau aura un maximum de 2 étages (rez-de-chaussée et 1er) afin de respecter la règle sur la vue (voir doc 681-06 – 4.2.2);</li> <li>• Tous bureaux devront être de petites tailles, +- 139 mètres (1500 pieds carrés) en surface;</li> <li>• Tous les magasins auront une superficie maximum de +- 185 mètres carrés (2000 pieds carrés) en surface;</li> <li>• Les magasins et bureaux pourront contenir un espace résidentiel supplémentaire (1 unité);</li> <li>• Les hôtels ou motels ne pourront avoir plus de 2 étages (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup>) et doivent respecter la règle sur la vue (voir doc 681-06 – 4.2.2);</li> <li>• Le nombre d'hôtels ou de motels dépendra du système de captation des eaux et d'élimination des eaux usées;</li> <li>• Les hôtels ou motels devront être de petite capacité;</li> <li>• <b>Pas d'industriel que ce soit lourd ou léger dans toute la zone;</b></li> <li>• <b>Pas de bar, discothèque, casino ...</b></li> </ul>	<p>rural character (see photo);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• All unutilized areas will develop a rural (green space) landscaping with trees, grass, flowers, etc.</li> <li>• Lighting shall comply with the current regulations to not affect the lives of the citizens and the vision of the sky during the night;</li> <li>• Except for mandatory lighting respecting traffic safety, a minimum of street lighting will be installed to not conflict with the nighttime skylight;</li> <li>• Commercial or office buildings to have a maximum of 2 floors (ground and 2nd floor) to respect bylaw concerning height restrictions(see doc 681-06 - 4.2.2);</li> <li>• All offices must be smaller than 139 square meters (1500 square feet) of surface;</li> <li>• All stores will have at a maximum of 185 meters square (2000 square feet) of surface;</li> <li>• Offices and small stores can have an additional residential space (1 unit);</li> <li>• Hotels or/and motels cannot be more than 2 floors (ground and 2<sup>nd</sup> floor) to respect bylaw concerning height restrictions (see doc 681-06 - 4.2.2);</li> <li>• The number of hotels or motels will depend on the aquifer and sewage disposal;</li> <li>• Hotels or motels must have small scale;</li> <li>• <b>No industrial either heavy or light throughout the area;</b></li> <li>• <b>No bar, nightclub, casino ...</b></li> </ul>
<p>CC-310 (anciennement PAE-310) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone PAE-310 doit être renommée CC-310;</li> <li>• 3 accès à la zone CC-310 (ancienne PAE-310) : 1<sup>er</sup> Chemin Carman; 2<sup>ème</sup> ch. Cross loop; 3<sup>ème</sup> Route 105;</li> <li>• Une route traversant zone CC-310 du ch. Carman au ch. Cross loop, munie de trottoirs;</li> <li>• Un chemin liant la route 105 à la route traversant la zone CC-310 (voir 3<sup>ème</sup> accès);</li> <li>• Les magasins auront leur façade principale en direction de la route 105 et respecteront et</li> </ul>	<p>CC-310 (formerly PAE-310):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• The area PAE-310 should be renamed CC-310;</li> <li>• 3 accesses to the area CC-310 (PAE-310 old): 1<sup>st</sup> Carman Road, 2<sup>nd</sup> c. Cross loop; 3<sup>rd</sup> from HWY 105;</li> <li>• A road through CC-310 area from Carmen road to Cross loop road, equipped with sidewalks;</li> <li>• A road linking Highway 105 to the road through the area CC-310 (see third access);</li> <li>• The stores will have their main front facing the Highway 105 and respect the architecture such as that taken in the photo.</li> </ul>

auront une architecture telle celle reprise sur la photo.	
<p>CC-311 et CC-308 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accès à la zone CC-311 se fera par le ch. Cross loop;</li> <li>• Les magasins devront respecter les normes autorisées par le présent PPU et seul la nouvelle épicerie pourra faire exception de par sa taille;</li> <li>• Accès à la zone CC-308 se fera par le ch. Cross loop et la 105; une entrée pour la nouvelle épicerie et un point d'accès pour les camions de livraisons seront construites (les habitations existantes gardent leur entrée sur la 105).</li> </ul>	<p>CC-311 and CC-308:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Access to the area CC-311 will be by Cross Loop;</li> <li>• Stores must comply to the SPP standards and only the new grocery store may be an exception because of its size;</li> <li>• Access to the area, CC-308 will be by Cross loop road and the HWY 105; an entrance for the new grocery store and an access road for delivery trucks will be built (existing homes keep their entrance on the 105).</li> </ul>
<p>CC-305 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le propriétaire du garage gardera son droit acquis (voir Chapitre Références);</li> <li>• Cette zone est le point d'entrée au chemin St-Clément; rue centrale de Farm-Point.</li> </ul>	<p>CC-305:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• The owner of the garage retains its acquired rights (see Chapter References);</li> <li>• This zone is the entry point to the St Clement road, the central access to Farm Point.</li> </ul>
<p>CC-307 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le propriétaire du condominium gardera son droit acquis (voir Chapitre Références).</li> </ul>	<p>CC-307:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• The owner of the apartments' block retains its acquired rights. (see Chapter References)</li> </ul>

## Propositions densité / Density proposals

Dans toute la zone commerciale de la route 105 <u>excepté</u> les zones CC-307, CC-308 et CC-311, il est suggéré de prévoir 1 unité (Vision - Général pour commerces et bureaux) par acre.	In all of the commercial area of the HWY 105 <u>except</u> CC-307, CC-308 and CC-311 zones, it is suggested to accept just 1 unit (see Vision - General for offices and small stores) per acre.
Toutefois dans les zones CC-307, CC-308 et CC-311, il serait envisageable d'avoir un regroupement de petits commerces. (Ex. dans le bâtiment de l'ancien IGA)	However in the CC-307, CC-308 and CC-311 zones, it would be possible to have a group of small businesses. (I.e. in the building of the former IGA)
Les unités doivent être de type unifamilial-individuel.	The units must be of individual single family homes type.
L'hôtel ou le motel devra être bâti sur plusieurs acres en fonction du nombre de chambres admissibles.	The hotel or the motel should be built on multiple acres area depending on the acceptable number of rooms.

## Propositions Élimination et captation des eaux / Sewage disposal and Water catchment proposals

Les règles de la municipalité doivent être respectées.	Municipality regulations must be respected.
Pour cette zone, un système d'eau doit être étudié par la municipalité pour éviter le risque de manque d'eau dû aux différents commerces et aux hôtels ou motels, et, pour protéger les aspects environnementaux et écologiques.	For this zone, a water system must be studied by the municipality to avoid risk to the aquifer due to the different commercials and the hotels or motels, and, to protect environmental and ecological aspects.

## Règles d'affectation MRC proposées par le comité PPU / MRC Affectation rules proposed by the SPP committee

MRC	Comité PPU / SPP Committee
Urbaine – Urban	Urbaine - Urban

## Règles de zonage municipal proposées par le comité PPU / Municipal Zoning regulations proposed by the SPP committee

Zone	Nouveau nom de zone/ New zone name	Règles/Rules	Commentaires/comments
CC-311		R1, C1, C2, C3, C4, C6 – C10	
CC-308		R1, C2, C4, C6 – C10	
CC-307		R1, C1, C2, C3, C4, C6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect des droits acquis pour le(s) propriétaire(s) actuel(s)</li> <li>➤ Acquired rights will be retained for the current owner(s)</li> </ul>
CC-305		R1, C1, C2, C3, C4, C6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect des droits acquis pour le(s) propriétaire(s) actuel(s)</li> <li>➤ Acquired rights will be retained for the current owner(s)</li> </ul>
CC-312		R1, C1, C2, C4, C6	
PAE-310	CC-310	R1, C1, C2, C4, C6, C7 - C10	