

Rapport numéro 02

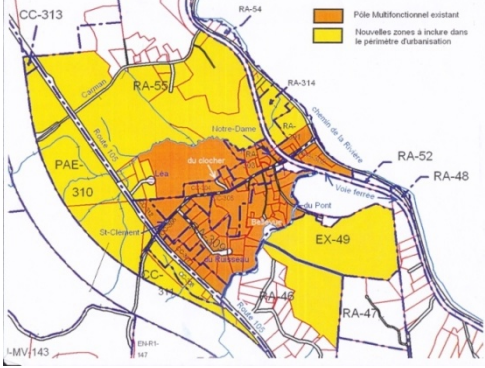
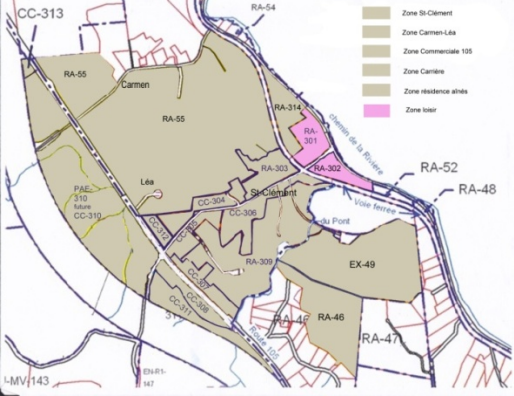
Report Number 02

Concernant la zone : Zone Loisirs
Concerning Zone: Recreational area

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.....	11
Propositions Élimination et captation des eaux / Sewage disposal and water catchment proposals.....	11
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	12

Références / References

<p>Les règles de zonage sont définies dans le document règlement de zonage n°636-05 du 28 juin 2005</p>	<p>The zone rules are defined in the document: Zoning by-law n°636-05 on June 28th, 2005</p>
<p>Tout ce qui est relatif à ce document tient également compte du règlement n°681-06 relatif aux PIIA</p>	<p>Everything relative to this document take into account the by-law n°681-06</p>
 <p>Carte du périmètre urbain proposé Proposed urban perimeter map</p>	
<p>Nom des zones, carte de référence ci-dessous</p>	<p>Zones names: reference map below</p>
	
<p>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 fidéicommis à l'abri de développement à perpétuité.</p>	<p>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>
<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</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.</p>

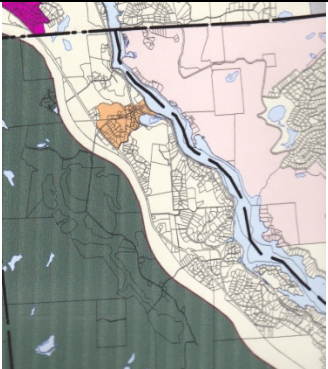
<p>fait par le propriétaire actuel, le propriétaire peut transférer le bien à un nouveau propriétaire qui pourra en jouir de la même façon que le vendeur.</p> <p>Tout changement d'usage du propriétaire actuel ou du nouveau propriétaire entraîne automatiquement la perte du droit acquis.</p> <p>L'usage dérogatoire ne peut en aucune façon être étendu à d'autre partie que la zone décrite dans le droit acquis.</p> <p>Il y aura perte du droit acquis si l'usage de cette dérogation n'a plus été exploité pendant une période de six mois.</p> <p>La perte du droit acquis impose le propriétaire à se conformer au règlement de zonage actuel.</p>	<p>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.</p> <p>Any change of use of the current owner or the new owner automatically result in the loss of the acquired rights.</p> <p>The exemption cannot, by any way, be extended; it must be used solely for the area described in the acquired rights.</p> <p>The acquired rights will be forfeited if the exemption has not been used for a period of six months.</p> <p>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"> • RA-301 • RA-302

Connaissances avant étude / Background

<p>Que sait le comité au sujet des différents secteurs de la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> • La zone est actuellement une zone d'une part (Nord de la zone RA-301) de type rurale et d'autre part (Sud de la RA-301 et toute la RA-302) de type multifonctionnelle • 1 centre communautaire existant dans la zone RA-301 • 1 parc de loisirs contenant 1 terrain de base-ball (servant également à la patinoire et au mini-soccer) 	<p>What the committee knows about the different sectors</p> <ul style="list-style-type: none"> • The zone is currently rural on North side of RA-301 and Multifunctional on the South side of RA-301 and on RA-302 • 1 community center existing in RA-301 area • 1 Recreational park: multi use soccer and baseball field during the summer and a skating rink in the winter
<p>Calcul de densité selon le schéma d'aménagement de la MRC et les renseignements municipaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de zone rurale : respect de la densité 1 unité par acre sauf si zone aquifère 1 unité par 2 acres - en cas de zone urbaine : dépend du nombre de services (aqueducs et égouts) : <ul style="list-style-type: none"> o pas de service 1 unité par acre (voir norme municipale) o 1 seul service 1 unité par 1400 mètres carrés (voir MRC) o 2 services, se référer aux normes de la municipalité et à leur PPU : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Actuel 8 unités par acre ▪ Proposition de la municipalité peu précise allant de 1 unité à 4 unités par acre <p>Exemple : 30 acres</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone rurale : 15 unités à 30 unités - Zone urbaine : <ul style="list-style-type: none"> o Pas de service = 42 unités o 1 service = 86 unités o 2 services <ul style="list-style-type: none"> ▪ Actuel = 240 unités 	<p>Density calculation according to the development plan of the MRC and municipal information:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In case of rural areas: one unit per acre; if deemed an aquifer zone, 1 unit per 2 acres - In case of an urban area: depending on the number of services (water and sewer) <ul style="list-style-type: none"> o no service 1 unit per acre (see municipality standards) o one single service 1 unit per 1,400 square meters (see MRC) o 2 services, referring to the municipality standards and their SPP: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Currently 8 units per acre ▪ Proposal, not very specific from the municipality, that could be from 1 unit to 4 units per acre <p>Example: 30 acres</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rural area: 15 units to 30 units - Urban area: <ul style="list-style-type: none"> o No service = 42 units o 1 service = 86 units o 2 services <ul style="list-style-type: none"> ▪ Current = 240 units ▪ Proposal Municipality:

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proposition municipalité : <ul style="list-style-type: none"> • 1 unité/acre = 30 unités • 2 unités/acre = 60 unités • 3 unités/acre = 90 unités • 4 unités/acre = 120 unités 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 unit / acre = 30 units • 2 units / acre = 60 units • 3 units / acre = 90 units • 4 units / acre = 120 units
	
<ul style="list-style-type: none"> • Orange: Affectation multifonctionnelle • Blanc sur l'image: zone rurale 	<ul style="list-style-type: none"> • Orange: Multifunctional pole • White on the picture: Rural zone

Règles de zonage actuelles / Current Zoning regulations

RA301	R1, P2
RA302	R1, P2, L1

Décisions à prendre / Decisions to be taken

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

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

<p>- Propriétés résidentielles existantes : Maisons unifamiliale (RA301 et RA302)</p> <p>- Centre communautaire</p> <p>- Quais privés et quai public</p> <p>- Y-a-t'il d'autres points à considérer, tels que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La berge doit être préservée ou consolidée pour éviter l'affaissement de la route et l'érosion de la berge • Ruisseaux (respect des règles municipales – zone naturelle de 15 mètres de chaque côté) • Boisé <p>- Créer une zone de loisirs en utilisant au maximum les infrastructures existantes</p> <p>- Envisager l'acquisition des 2 maisons situées dans la zone RA302 entre le parc de loisirs et le chemin de la rivière (si possible)</p> <p>- Pour le développement de ces infrastructures, nous suggérons des idées de rentabilisation du centre communautaire et du parc de loisirs mais également:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utilisation des subsides apportés par le PPU; • Activités; • Camps. 	<p>- Residential property existing: Houses (RA301 and RA302)</p> <p>- Community center</p> <p>- Private docks and public dock</p> <p>- Are there some other points to consider, as:</p> <ul style="list-style-type: none"> • River bank must be preserved or consolidated to avoid the collapse of the road and erosion of the river bank from the water/waves • Creeks (respect of the municipality rules – 15 meters natural zone of each side) • Woods <p>- Create an recreational zone using the current infrastructures</p> <p>- Plan to acquire the 2 houses located in the center of RA 302 recreational park and the river road (if possible)</p> <p>- For the development of this infrastructure, we suggest ideas for establishing a revenue steam using the community center and the recreational area:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Programs (using the SPP programs); • Activities; • Camps.
--	---

Propositions / Proposals

Vision du comité – Committee’s vision

<p><i>Voir document reprenant la vision du comité ‘Vision for recreational area.docx’ ainsi que la présentation power point</i></p>	<p><i>See document regarding the committee vision ‘Vision for recreational area.docx’ and power point presentation</i></p>
---	--

<p>Considérer une distance raisonnable entre les nouvelles infrastructures et les propriétés résidentielles existantes Cette zone doit être une zone sécuritaire pour tous et un espace pour les enfants grandir; aussi une occasion pour tous de se détendre le long de la rivière.</p>	<p>To consider a reasonable distance between the infrastructure and the current residential property. This area should be safe for everyone and should provide a space for kids to grow; also opportunity for everyone to enjoy the river.</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"> • Soit par le développement de la zone des loisirs; • Soit sous forme de parcs et sentiers. 	<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"> • Either the development of the recreational zone; • Or in the form of parks and trails.

Picture – photo



<p>Général :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La vision du comité se voit être une vision à court, moyen et long terme; • Panneaux spécifiant l'activité des enfants ainsi que des panneaux rappelant aux parents qu'ils sont les uniques responsables de leurs enfants; • Restriction de la zone à 30 km/heure; • Casses vitesse de type dos d'âne; • Passages pour piétons au niveau du centre communautaire et du parc des loisirs sur le chemin de la rivière; • Les activités doivent respecter un code moral ainsi que les lois sur la nuisance sonore afin de ne pas déranger outre mesure les riverains; • Les lumières ne devront être allumées qu'en cas d'évènement; • Les lumières de la patinoire seront allumées jusque 23 heures lors de la saison d'hiver; • Un 'trottoir sur la rivière' pourrait partir de la résidence de retraite jusqu'au parc de loisirs; ce trottoir doit avoir une rampe de chaque côté afin qu'il reste sécuritaire pour les aînés et enfants (voir aussi l'accessibilité aux personnes ayant un handicap); • Développement de gîtes pour tourisme et magasin de vente de café. 	<p>General:</p> <ul style="list-style-type: none"> • The vision of the committee is a short, medium and long term vision; • Panels specifying the activity of children and signs reminding parents that they are solely responsible for their children; • Restricting the area to 30 km/h; • Speed bumps; • Crosswalks at the community center and recreational park on the river road; • Activities should respect a moral as well as laws on noise so as not to unduly disturb residents code; • The light should only be used when required for activities; • The ice rink lights will only be turned on until 11.00 pm during the winter season; • A 'sidewalk on the river' could go from the retirement home to recreational park, the sidewalk must have a ramp on each side so that it remains safe for seniors and children (see also accessibility for persons with a disability); • Development of Bed and Breakfast and coffee shop for tourism.
<p>RA-302 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développement du parc des loisirs de Farm Point : <ul style="list-style-type: none"> ○ Jets d'eau pour enfants ○ Cantine/vestiaires/toilettes ○ Tables de pique-nique ○ Jeux d'enfants (petits et moyens) ○ Terrain de base-ball ○ Patinoire permanente extérieure pour hockey (balustrades) ○ Terrain de basket • L'emplacement des différentes structures de la zone du parc des loisirs devrait être définie par un designer; • La sécurité doit être respectée; • Une pompe de grande capacité (style industrielle) doit être prévue pour la patinoire et le service incendie; cette pompe doit être située à l'intérieur d'un édifice; • L'activité des jets d'eau pourrait être alimentée à partir de la pompe de la patinoire ou d'une pompe moindre; • La rénovation du quai public devra être faite 	<p>RA-302:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Development of Recreational Park Farm Point: <ul style="list-style-type: none"> ○ Splash Pad for children ○ Canteen / locker room / toilets ○ Picnic tables ○ Playground structures for small and medium kids ○ Baseball diamond ○ Permanent outdoor rink for multi-use: winter: ice rink. summer: ball hockey, skate boarding ○ Basketball court • The location of the different structures of the recreational area should be designed by a designer; • Security must be respected; • A high capacity pump (industrial style) must be provided for the ice rink and fire service this pump must be located inside a building; • Splash pad will require to use the pump of ice rink or a less pump capacity; • The renovation of the public dock will be required in order to accommodate a larger

<p>afin d'accueillir un plus grand nombre d'enfants et adultes;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Attenant le quai public, nous pourrions envisager un carré de natation (celui-ci sera beaucoup plus sécuritaire pour nos enfants); • Les quais privés pourraient être préservés par leurs propriétaires en rattachant ceux-ci au 'trottoir sur la rivière' au moyen d'un accès fermé; • La restauration d'une portion de la berge au moyen d'un mur de retenue pour éviter l'érosion de la route à cause du courant de la rivière pourrait être prise en considération. Ce mur de retenue pourrait aider à la création du trottoir sur la rivière et des quais; • Un ou plusieurs bâtiments devraient être prévus afin d'accepter : <ul style="list-style-type: none"> ○ Cantine-cafétéria; ○ Vestiaires; ○ Toilettes; ○ Commerce touristique (T-shirt, Cartes postales ...); ○ Emplacement pour camp de vacances. 	<p>number of children and adults;</p> <ul style="list-style-type: none"> • In addition (as see in the above photos) an enclosed swimming area can be added for all to enjoy and safe for parents to supervise and from the waves; • Private docks could be preserved by their owners by linking them to 'sidewalk on the river' with a closed access; • Restoration of a portion of the water front with a retaining wall to prevent erosion of the road and from the water could be considered. This retaining wall can be used to create the side walk and rest area; • One or more buildings should be expected to accept: <ul style="list-style-type: none"> ○ Canteen and cafeteria; ○ Changing room; ○ Toilets; ○ Tourist shop (T-shirt, postcards ...); ○ Summer camp place
<p>RA-301 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le centre communautaire pourrait être rentabilisé : <ul style="list-style-type: none"> ○ Ajout d'une cantine (boissons, petites douceurs, crèmes glacées...); ○ Local pour paiement des locations <ul style="list-style-type: none"> ▪ Location d'emplacement pour l'artisanat, vente de produit biologique ou BBQ; ▪ Paiement du stationnement pour non-résidents de Chelsea; ▪ Canots, kayak, vélo... ▪ Location des petits quais d'amarrage ○ Réaffectation d'un local pour accueillir un camp de vacances; ○ Bibliothèque, café internet. • Entre la pointe et la résidence des aînés, pourrait être rattachés au 'trottoir sur la rivière' des petits quais d'amarrage afin de louer ceux-ci aux propriétaires de bateaux. (projet à plus long terme) • Pointe de Farm Point : Clôturer l'accès actuel pour ne permettre qu'une entrée pédestre. 	<p>RA-301:</p> <ul style="list-style-type: none"> • The community center could be profitable: <ul style="list-style-type: none"> ○ Adding a canteen (drinks, sweets, ice cream ...); ○ Local payment for rentals <ul style="list-style-type: none"> ▪ rental location for crafts, selling biological product or BBQ; ▪ Payment of parking for non-residents of Chelsea; ▪ Canoe, kayaking, biking ... ○ Could be used for summer camp; ○ Community library, internet cafe. • Between the 'point' and the senior residence, could be linked to the 'sidewalk on the river' some small boat docks in the purpose to rent them to the boat owners. (long term project); • Point of Farm Point: Close with a fence the current access to allow only pedestrian entrance.

Propositions densité / Density proposals

Dans toute la zone des loisirs, aucune nouvelle habitation résidentielle ne pourra être construite.	Throughout the recreational area, no new residential housing can be built.
La résidence des aînés pourrait toutefois se situer en partie ou totalité sur la zone des loisirs derrière le centre communautaire.	However, the senior residence could be built on the recreational area just behind the community center
Les propriétaires des habitations actuelles pourront exploiter celles-ci à titre de gîte. Des stationnements doivent être prévus pour chacun de leurs clients sur leur propriété, sans que ceux-ci ne prennent l'allure d'un stationnement urbain.	Owners of existing homes can use them as Bed and Breakfast. Parking must be available for each client, but they must preserve the rural appearance.
Aucun condominium ne pourra être construit.	No apartment block could be built.
Le centre communautaire pourrait être développé afin d'accueillir des jeunes d'un camp de vacances.	The community center could be developed to accommodate a youth camp.

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

Les règles de la municipalité doivent être respectées.	Municipality rules must be respected.
Pour cette zone, un système de captation d'eau doit être prévu pour les infrastructures du parc de loisirs : <ul style="list-style-type: none"> • une pompe intérieure permettant de fournir de l'eau pour la création de la patinoire et pour le service incendie; • Un système permettant de fournir la cantine et les vestiaires; • Un système permettant l'approvisionnement du parc de jet d'eau. Un système d'élimination des eaux doit être prévu.	For this area, a water catchment system must be provided for infrastructure of the recreational park: <ul style="list-style-type: none"> • An internal pump for supplying water to the establishment of the ice skating ring and the fire department; • A system for providing canteen and changing rooms; • A system for supplying the water jet park. A sewage disposal system must be provided.

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	Règles/Rules	Règles complémentaires/Secondary rules
RA301	R1, P2, P3	Résidentiel/residential - Gîte du passant/Bed and Breakfast Public - Cafétéria sans alcool/Cafeteria without alcohol - Location d'emplacements et de matériel de randonnées nautiques ou autres/ Site and material rentals for water activities and others
RA302	R1, P2, P3, L1, L2	Résidentiel/residential - Gîte du passant/Bed and Breakfast Public - Cafétéria sans alcool/Cafeteria without alcohol - Location d'emplacements et de matériel de randonnées nautiques ou autres/ Site and material rentals for water activities and others