

# **Rapport numéro 03**

## **Report Number 03**

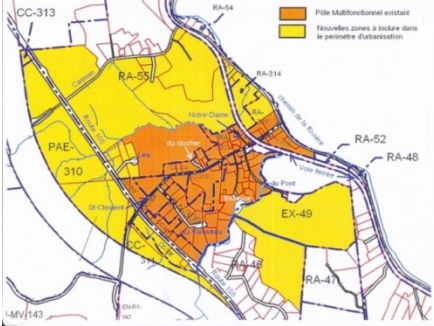
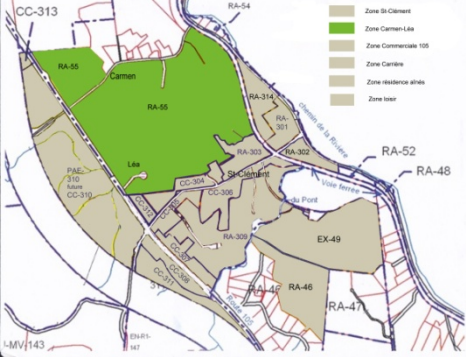
Concernant la zone : Zone Carmen – Léa (RA55)

Concerning Zone: Carmen – Léa zone (RA55)

## 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 vision.....	8
Propositions densité / Density proposal .....	9
Propositions Élimination et captation des eaux / Sewage disposal and water catchment proposals.....	9
Règles d’affectation MRC proposées par le comité PPU / MRC Affectation rules proposed by the SPP committee .....	9
Règles de zonage municipal proposées par le comité PPU / Municipal Zoning regulations proposed by the SPP committee .....	9

## 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 zoning regulations are defined in the document: Zoning by-law 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 pertaining to this document also takes into consideration by-law 681-06 of the PIIA</p>
<div style="text-align: center;">  <p>Carte du périmètre urbain proposé Proposed urban perimeter map</p> </div>	
<p>Nom des zones, carte de référence ci-dessous</p>	<p>Zones names: reference map below</p>
<div style="text-align: center;">  </div>	
<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 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>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</p>

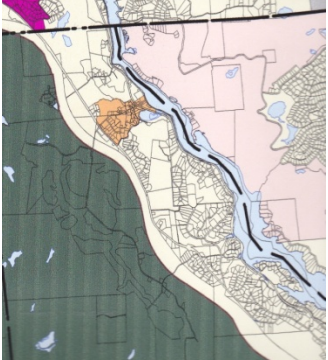
<p>Tout changement d'usage du propriétaire actuel ou du nouveau propriétaire entraîne automatiquement la perte du droit acquis.</p> <p>L'usage dérogatoire ne peut en aucune façon être étendu à d'autre partie que la zone décrite dans le droit acquis.</p> <p>Il y aura perte du droit acquis si l'usage de 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>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:
• RA-55	

## 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 route ferroviaire passe à travers la section Est du terrain;</li> <li>• La grande partie du sol est non-développée;             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une partie sert à l'agriculture;</li> <li>○ Des sentiers sillonnent l'étendue et sont utilisés par plusieurs résidents;</li> <li>○ Il y a;                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des ruisseaux;</li> <li>▪ Des terres humides;</li> <li>▪ De la broussaille; et;</li> <li>▪ De la forêt.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p>What the committee knows about the different sectors of the zone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Railway passes through the eastern section of the zone</li> <li>• The majority of the land is non-developed.             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Part of it is used for agriculture</li> <li>○ There are crisscrossing trails that are used by many residents</li> <li>○ There are;                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Creeks;</li> <li>▪ Wet lands;</li> <li>▪ Bushes; and ;</li> <li>▪ Forest.</li> </ul> </li> </ul> </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>○ pas de service 1 unité par acre (voir norme municipale)</li> <li>○ 1 seul service 1 unité par 1400 mètres carrés (voir MRC)</li> <li>○ 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> <li>- Zone urbaine :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pas de service = 42 unités</li> <li>○ 1 service = 86 unités</li> </ul> </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>○ no service 1 unit per acre (see municipality standards)</li> <li>○ one single service 1 unit per 1,400 square meters (see MRC)</li> <li>○ 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:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ No service = 42 units</li> <li>○ 1 service = 86 units</li> <li>○ 2 services</li> </ul> </li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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>	<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>
	
<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 pole</li> <li>• White on the picture: Rural zone</li> </ul>

## Règles de zonage actuelles / Current Zoning regulations

RA-55	R1

## 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>What 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>• Roads</li> <li>• Sidewalks</li> <li>• Trails</li> <li>• Bicycles paths</li> <li>• Type of sceptic systems (sewer, multi-unit sceptic systems, individual sceptic systems...)</li> <li>• ...</li> </ul>
--	---

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

<p>- Le secteur est fortement boisé et comporte de nombreuses terres humides et marais;</p> <p>- Le regroupement (voir définition dans chapitre Référence) est souhaité de l'ordre d'un maximum de 5 à 6 maisons individuelles afin de préserver un maximum de forêt et préserver les terres humides;</p> <p>- Nous proposons d'éviter l'accès par le chemin de la rivière afin de préserver le chemin lui-même et la voie ferrée.</p>	<p>- The area is heavily wooded and includes many wetlands and marshes</p> <p>- Clusters (see definition in the Reference section) is desired in the range of up to 5 to 6 individual houses to preserve a maximum of forest and to preserve the wetlands</p> <p>- To preserve the River road and the Railway, we propose to prevent access by the River road.</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> <li>• Marais;</li> <li>• Terres humides.</li> </ul> <p>- Considéré que la zone est à risque au niveau des glissements de terrain</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> <li>• Wet lands.</li> </ul> <p>- Consideration that the area is at risk of landslides</p>

## Propositions / Proposals

### Vision du comité – Committee vision

<p><i>Voir document reprenant la vision du comité 'Vision for Carmen lands.docx' ainsi que la présentation power point</i></p>	<p><i>See document regarding the committee vision 'Vision for Carmen lands.docx' and power point presentation</i></p>
<p>Les unités doivent être de type unifamilial-individuel.</p>	<p>The units must be individual single family homes.</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 for 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>Picture – photo</p>	
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">    </div>	
<p>RA-55 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Panneaux spécifiant la présence des enfants;</li> <li>• Restriction de la zone à 30 km/heure;</li> <li>• Les routes devront être sécuritaires et sinueuses (les lignes droites favorisant la vitesse);</li> <li>• Des routes d'accès par le chemin Carmen ou la route 105 seulement.</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>• Nous ne préconisons pas d'accès par le chemin St-Clément ou par le chemin de la Rivière;</li> <li>• La zone devrait permettre également de bâtir des maisons plus modestes (800 pieds carrés de surface au sol).</li> </ul>	<p>RA-55:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Signs specifying the presence of children;</li> <li>• Restricting the area to 30 km/h;</li> <li>• The roads must be safe and winding (straight line = speed);</li> <li>• Access routes by Carmen road and route 105 only;</li> <li>• Except for mandatory lighting respecting traffic safety, a minimum of street lighting will be installed as to not conflict with the nighttime skylight;</li> <li>• We do not advocate access by St-Clément road or by River road;</li> <li>• The zone should also permit building more modest homes (800 sq.ft. land surface area).</li> </ul>



## Propositions densité / Density proposal

Conservation des règlements de zonage d'une (1) maison par acre, sauf dans la zone aquifère qui sera d'une maison par (2) acres.	Conservation of the zoning bylaw of one house per acre, except in the aquifer zone which is one house per 2 acre.
Permettre le regroupement (voir définition dans chapitre Référence) de maisons sur de plus petits lots; Par exemple, sur une parcelle de 6 acres, il n'y aurait jamais plus de 6 maisons; par contre, certaines pourraient être regroupées sur des lots individuels de ½ acre (6 unités sur 3 acres) avec les 3 acres restants mis de côté à des fins de conservation et des fins pastorales pour les résidents.	Permit Clustering(see definition in the "Reference" section) of houses on smaller lots; For example, on a parcel of 6 acres, there will never be more than 6 houses; Albeit, some could be grouped on individual lots of ½ acre (6 units on 3 acres) with the remaining 3 acres put aside for preservation and pastoral uses for residents.
Le regroupement se fera par 5 ou 6 maisons maximum.	Clustering will be a maximum of 5 or 6 houses.
Favoriser les technologies environnementales.	Promote environmental technologies

## 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.
Les regroupements de maisons pourraient utiliser de nouveaux systèmes centralisés qui ont déjà fait leur preuve.	Cluster of houses could use proven newer technologies and centralized systems that have been governmentally approved.

## 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 + commentaires/Secondary rules + comments
RA-55	R1	Pas de changement / No change