

Rapport numéro 04

Report Number 04

Concernant la zone : Zone ch. St-Clément
Concerning Zone: St-Clement corridor

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	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	10
Règles de zonage municipal proposées par le comité PPU / Municipal Zoning regulations proposed by the SPP committee	11

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 relative to this document takes into consideration by-law 681-06</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</p>

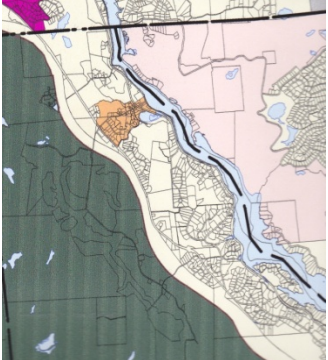
<p>en jouir de la même façon que le vendeur. Tout changement d'usage du propriétaire actuel ou du nouveau propriétaire entraîne automatiquement la perte du droit acquis. L'usage dérogatoire ne peut en aucune façon être étendu à d'autre partie que la zone décrite dans le droit acquis. Il y aura perte 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>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"> • CC-304 • CC-306 • RA-303 • RA-309

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 plupart des résidences sont raccordées à l'égout; • Les raccordements à l'égout sont limités en fonction de la station d'épuration des eaux usées; • Pas de raccord à l'aqueduc; • Le nombre de maison à ajouter au système d'égout est très limité considérant le besoin d'y relier la résidence pour aînés et l'épicerie de la zone CC-308 	<p>What the committee knows about the different sectors</p> <ul style="list-style-type: none"> • Majority of the houses are connected to the sewer; • The current sewer system has effluent limitations • No provision of communal fresh water • The number of house to add to the sewer system is very limited considering the need to connect the seniors' residence and grocery CC-308 area
<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 	<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 density; 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

<ul style="list-style-type: none"> ○ 1 service = 86 unités ○ 2 services <ul style="list-style-type: none"> ▪ Actuel = 240 unités ▪ 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"> ○ 2 services <ul style="list-style-type: none"> ▪ Current = 240 units ▪ Proposal Municipality: <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

CC-304	R1, C1, C2, C7, C9, I1, I3
CC-306	R1, C1, C2, C3, C4
RA-303	R1, P2
RA-309	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"> • 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 septic systems (sewer, multi-unit septic systems, individual septic systems...) • ...
--	---

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

<p>- La réglementation ne permettra plus de service industriel léger ni de commerce automobile ou mécanique dans le futur dans cette zone; seul le droit acquis pourra être considéré. (voir règle sur le droit acquis – Références)</p>	<p>- Light industrial, automotive or mechanical services will not be considered in the future in this area; only existing acquired right may be considered. View regulations concerning acquired rights - references)</p>
<p>- Y-a-t'il d'autres points à considérer, tels que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Type de sol (Pierre, Argile, ...) • Ruisseaux (respect des règles municipales – zone naturelle de 15 mètres de chaque côté); ainsi que la réglementation de la MRC concernant le rivièrè Meech • Boisé <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"> • Type of the soil (Stone, Clay, ...) • Waterways (observance of the municipal regulations – 15 meters of a natural buffer zone on each side) • Forest <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 St-Clement corridor.docx' ainsi que la présentation power point</i></p>	<p><i>See document regarding the committee vision 'Vision for St-Clement corridor.docx' and power point presentation</i></p>
<p>Les maisons doivent respecter les structures des résidences actuelles; aussi en cas de rénovation d'une de ces résidences, la superficie devra rester dans la mesure de la résidence remplacée. Cette zone doit être une zone sécuritaire pour tous et un espace pour les enfants grandir. Pas de stationnement permis le long du chemin St-Clément.</p>	<p>The houses must comply with existing residential structures; in the case of renovation of one of these homes, the square footage and location will remain in the position of the existing residence. This area should be a safe area for all and space for children to grow. No parking to be allowed along St. Clement.</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.
<p>Picture – photo</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div>	
<p>Général :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Panneaux spécifiant la présence des enfants; • Restriction de la zone à 30 km/heure; • Les routes partant de St-Clément et se terminant en cul de sac ne devraient pas être reliées à d'autres routes pour en faire des routes passantes afin de ne pas perdre leur charme rural; • 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; • Les maisons doivent respecter le type et la taille des maisons existantes; • Tous commerces ou résidences, <u>proposant un but commercial</u>, doivent pouvoir fournir 	<p>General:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Panels specifying the presence of children; • Restricting the area to 30 km/h; • The roads from St Clement and ending in cul de sac should not be linked to other roads to make through roads so as not to lose their charm; • Except for mandatory lighting respecting traffic safety, a minimum of street lighting will be installed as to not conflict with the nighttime skylight; • Houses must meet the type and size of existing houses; • All shops or residences <u>offering commercial services</u> must be able to provide on their property parking spaces and green space. • The size of a house should not exceed more than

<p>sur leur propriété des espaces de stationnement; sans que ceux-ci ne prennent l'allure d'un stationnement urbain;</p> <ul style="list-style-type: none"> • La grandeur des maisons ne doivent pas dépasser plus de 2500 pieds carrés. 	<p>2500 square feet.</p>
<p>CC-304 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement derrière l'église pourrait être rénové afin de conserver des stationnements et avoir un attrait (arbres, fontaine ...) pour les visiteurs de Farm Point ; • Retirer les règles de type industriel et de type commercial pour les entreprises dirigées vers l'automobile ou la mécanique. Tout en gardant en considération les règles sur le droit acquis (voir définition dans chapitre Références); • Favoriser les Gîtes du passant si toutefois la règle de stationnement est respectée (voir Général) 	<p>CC-304 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • The parking lot behind the church could be restored to a parking lot and have a park (trees, fountain ...) for visitors to Farm Point; • Remove the rules of industrial type and commercial type for businesses directed towards the automotive or mechanical. Taking into consideration the rules about the right acquired (see definition in Chapter References); • Promote Bed and Breakfasts; however parking rules are to be respected (see General)
<p>CC-303 (anciennement RA-303) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement derrière l'église pourrait être rénové afin de conserver des stationnements et avoir un attrait (arbres, fontaine ...) pour les visiteurs de Farm Point ; • Favoriser les Gîtes du passant si toutefois la règle de stationnement est respectée (voir Général) 	<p>CC-304 (formerly RA-303):</p> <ul style="list-style-type: none"> • The parking lot behind the church could be restored to a parking lot and have a park (trees, fountain ...) for visitors to Farm Point; • Promote Bed and Breakfasts; however parking rules are to be respected (see General)
<p>CC-306:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Possibilité de créer un commercial léger (pâtisserie, boulangerie, vente de café,...) et des bureaux d'affaires (médecin, notaire...); si toutefois la règle de stationnement est respectée (voir Général) • Favoriser les Gîtes du passant si toutefois la règle de stationnement est respectée (voir Général) 	<p>CC-306:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Possibility of creating light commercial (pastry shop, bakery, coffee shops,...) and business offices (physician, notary...); however the parking rules are to be respected (see General) • Promote Bed and Breakfasts; however parking rules are to be respected (see General)
<p>RA-309 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser les Gîtes du passant si toutefois la règle de stationnement est respectée (voir Général). 	<p>RA-309 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promote Bed and Breakfasts; however parking rules are to be respected (see General)

Propositions densité / Density proposal

La densité doit respecter le nombre de connexions possibles au système d'égout.	Density must respect the number of possible connections to the municipal sewer system.
Le long de St-Clément, le nombre de maison ne devrait pas trop croître; seule des rénovations et quelques (3 ou 4) nouvelles maisons s'avèrent possible.	Along St-Clément, only renovations and a few (3 or 4) new homes are possible.
Dans le corridor de St-Clément, toutes maisons ne pouvant se raccorder au système d'égout devra respecter la norme de 1 unité par acre. Même en cas de raccordement à l'égout, un maximum de 1 unité par acre sera accepté mais avec la possibilité de regroupement (voir définition dans chapitre Référence).	In the St. Clement corridor, all homes which cannot be connected to the sewer system must meet the standard of one unit per acre. Even if sewer connections provided, a maximum of one unit per acre will be accepted, but with the possibility of grouping (see definition in Chapter Reference).

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.
Si possible, nous favorisons le raccordement au système d'égout de la municipalité, afin de ne plus causer de problème à la nappe phréatique comme dans le passé.	If possible, all new construction should connect to the sewer system of the municipality, in order not to cause a problem in groundwater as in the past.

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	Règles complémentaires + commentaires/Secondary rules + comments
CC-304		R1, C1, C2, C3, C4, C6	<ul style="list-style-type: none"> • Résidentiel <ul style="list-style-type: none"> ○ Gîte du passant ➤ Residential <ul style="list-style-type: none"> ○ Bed and Breakfast • Suppression des espaces industriels <ul style="list-style-type: none"> ○ Le village de Farm Point se veut tourné vers le tourisme de plein air et rural, l'industriel n'y a pas sa place ○ La sécurité des enfants et des aînés serait mise en danger ○ Les règles sur le droit acquis doivent être prises en considération en ce qui concerne l'(es) actuel(s) propriétaire(s) ➤ Removing industrial sectors <ul style="list-style-type: none"> ○ The village of Farm Point to be returned towards outdoor tourism and rural, industrial has no place in Farm Point. ○ The safety of children and seniors would be endangered ○ The acquired right must be taken into consideration concerning current owner(s) • Suppression des commerces de vente ou réparations de véhicule ➤ No consideration for services selling or repairing vehicle
CC-306		R1, C1, C2, C3, C4, C6	Même règles que la CC-304 / same rules as CC-304
RA-303	CC-303	R1, C1, C2, C3, C4, C6, P2	Même règles que la CC-304 + église / same rules as CC-304 + church
RA-309		R1	<ul style="list-style-type: none"> • Résidentiel <ul style="list-style-type: none"> ○ Gîte du passant ➤ Residential <ul style="list-style-type: none"> ○ Bed and Breakfast