

# **Rapport numéro 05**

# **Report Number 05**

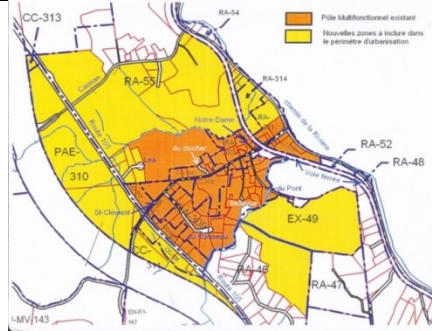
Concernant la zone : Zone Carrière  
Concerning Zone: Quarry lands zone

## 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 proposals.....	9
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 .....	10

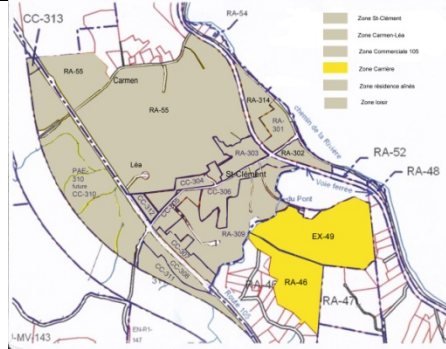
**Références / References**

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



Carte du périmètre urbain proposé  
 Proposed urban perimeter map

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



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 l’abri de développement à perpétuité.	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.
---	---

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.	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.
--	---

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.	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
--	--

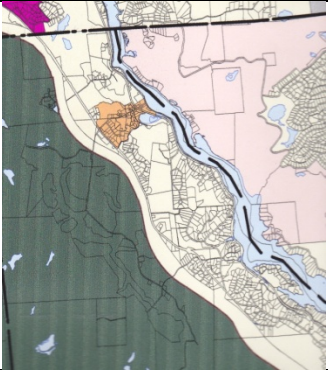
<p>Tout changement d'usage du propriétaire actuel ou du nouveau propriétaire entraîne automatiquement la perte du droit acquis.</p> <p>L'usage dérogatoire ne peut en aucune façon être étendu à d'autre partie que la zone décrite dans le droit acquis.</p> <p>Il y aura perte du droit acquis si l'usage de 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:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EX-49</li> <li>• RA-46</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 route ferroviaire passe à travers la section Est du terrain;</li> <li>• La carrière EX-49 a été ajoutée au plan d'urbanisation ainsi qu'une partie de la zone RA-46;             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La zone EX-49 a une superficie de 44,183 acres;</li> <li>○ La zone RA-46 a une superficie de 88,244 acres dont seulement 25,55 acres feront partie du périmètre urbain;</li> <li>○ Seulement 50 acres sont propices au développement;</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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• The railway corridor passes through the eastern section of the land;</li> <li>• The quarry EX-49 was added to the urban plan, along with part of the RA-46 zone;             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zone EX-49 has a surface area of 44,183 acres;</li> <li>○ Zone RA-46 has a surface area of 88,244 acres of which only 25,55 acres shall be part of the urban perimeter;</li> <li>○ Only 50 acres are suited for development;</li> <li>○ There are;                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Streams,</li> <li>▪ Wet lands,</li> <li>▪ Brush and 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>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:</p>

<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>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>	<p>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>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> </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

EX-49	E1 (Extraction)
RA-46	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>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>• 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>- Les caractéristiques du secteur et les considérations stratégiques de cette zone <b>sont très importantes</b>; elles ont guidé nos pas pour les différentes propositions</p>	<p>-The features of the sector and strategic consideration of this zone are <b>very important</b>. They have guided us through the different propositions.</p>
<p>- Le regroupement (voir définition dans chapitre Référence) est souhaité de l'ordre d'un maximum de 5 à 6 maisons individuelles;</p>	<p>- The clustering (see definition in the Reference chapter) is hoped to not be more than 5 or 6 individual houses.</p>
<p>- Dans le cadre où la carrière ne changerait pas de zonage (extraction vers résidentiel), l'exploitation de celle-ci pourrait toujours se faire; de plus elle pourrait être utilisée à des fins de décharge de produits secs (ce qui risque d'attirer des animaux indésirables ainsi que des effets de gaz au centre du village);</p>	<p>- In the case that the quarry would not change in zoning, (i.e. from extraction to residential), the exploitation could always continue and it could also be used as a dry dump which would attract undesirable pests and gas emissions creating environmental issues for the centre of the village.</p>
<p>- L'accès difficile (2 ou 3 maximum) à cette zone, étant donné son point central, occasionnerait en cas de trop grande densité des risques accrus pour la sécurité;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trop grand nombre de véhicules et donc risques pour les enfants;</li> <li>- évacuation difficile;</li> <li>- augmentation de la circulation;</li> <li>- difficulté d'accès des services d'urgence...</li> </ul>	<p>-The difficulty of accesses to the zone (2 or 3 at the most), given its central position, would cause security risks if the density is too large;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- too many vehicles, therefore a risk for children;</li> <li>- difficult evacuation from the area;</li> <li>- increased circulation of vehicular traffic; and;</li> <li>- access difficulty for emergency services.</li> </ul>
<p>- Considéré que la zone est à risque au niveau des glissements de terrain</p>	<p>- Consideration that the area is at risk of landslides</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> </ul>	<p>- Are there other points to consider, such as:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Type of soil (Stone, Clay, ...)</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <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>	<ul style="list-style-type: none"> <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>
--	--

## Propositions / Proposals

### Vision du comité – Committee vision

<i>Voir document reprenant la vision du comité 'Vision for Carmen lands.docx' ainsi que la présentation power point</i>	<i>See document regarding the committee vision 'Vision for Carmen lands.docx' and power point presentation</i>
---	--

Les unités doivent être de type unifamilial-individuel.	The units must be individual single family homes.
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: <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>	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: <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>

Picture – photo



EX-49 et RA-46(inclus dans le périmètre urbain): <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 à la zone doivent être prévues à partir de la 105 et du chemin de la rivière;</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> </ul>	EX-49 and RA-46(inside the urban border): <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 to the zone must be planned via Route 105 and River road;</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>• Land that cannot be developed should be used for recreation purposes such as:</li> </ul>
---	--



<ul style="list-style-type: none"> <li>• La partie ne pouvant être développée devrait être utilisée à des fins de loisirs, notamment :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les boisés resteraient des boisés pour la promenade;</li> <li>○ Les parties exploitables deviendraient des parcs, des terrains de soccer, de mini-soccer, de basketball.</li> </ul> </li> <li>• Les demeures doivent garder un caractère rural et proposer des nouvelles technologies;</li> <li>• Nous ne préconisons pas d'accès par le chemin St-Clément.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ The forest would remain as walking and scenic trails;</li> <li>○ Parts that are exploitable would become parks, soccer or mini-soccer fields and/or basket-ball courts.</li> <li>• Housing must keep a rural character and must take into account new environmental technologies.</li> <li>• We do not advocate access by St-Clément road.</li> </ul>
--	--

## Propositions densité / Density proposals

<p>Si aucun plan environnemental n'est déployé, nous proposons la conservation des règlements de zonage d'une (1) maison par acre, sauf dans la zone aquifère qui serait d'une maison par (2) acres. Considérant la partie développable de 50 acres, le maximum se situerait entre 50 et 25 unités.</p>	<p>If no environmental plan unfolds, we propose preserving the existing rules of (1) one house per acre except in the aquifer zone where it would be (1) house per (2) two acres. Taking into consideration the developable 50 acres, the maximum housing would either be 50 or 25 units</p>
<p>Dans le cas où un plan environnemental acceptable serait déployé, nous proposons que la municipalité accepte le développement de 2 unités pour les 50 acres développables (pour un total maximum de 100 unités pour toute la zone EX-49 et RA-46 comprise dans le périmètre urbain)</p>	<p>If a satisfactory environmental plan unfolds, we recommend that the municipality accept development for (2) two units per acre for the 50 acres, therefore allowing a total of 100 units for all of zone EX-49 and that part of RA-46 that is part of the urban perimeter.</p>
<p>Le regroupement se fera par 5 ou 6 maisons maximum.</p>	<p>Clustering will be a maximum of 5 or 6 houses.</p>
<p>Un plan environnemental acceptable tiendrait compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Système de captation et d'élimination des eaux élaboré;</li> <li>- Développement de type écologique;</li> <li>- Nouvelles technologies en matière d'alimentation électrique et chauffage.</li> </ul>	<p>An environmentally acceptable plan would take into account:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Harnessing of fresh water and elimination of waste water.</li> <li>- Ecological development.</li> <li>- New technologies in electrical power supply and heating.</li> </ul>
<p>Favoriser les technologies environnementales.</p>	<p>Promote environmental technologies</p>
<p>Accepter une densité plus grande mettrait en péril notre village et pourrait également avoir des conséquences sur la municipalité en raison des risques dus à un tel développement (voir caractéristiques et considérations).</p>	<p>To allow for higher density would be perilous to our village and could bring serious consequences for the municipality in view the risks of such of a development. (See characteristics and considerations).</p>

## 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	Nouveau nom de zone/ New zone name	Règles/Rules	Règles complémentaires + commentaires /Secondary rules + comments
RA-46		R1	
EX-49	RA-49	R1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bien que le propriétaire ait un droit acquis, nous voudrions que la zone devienne définitivement résidentielle</li> <li>➤ Even though the owner has an acquired right, we would wish this zone to become definitely residential.</li> </ul>