

Rapport numéro 06

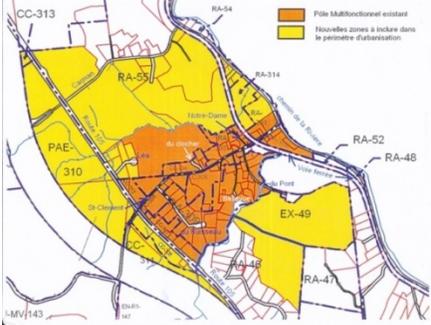
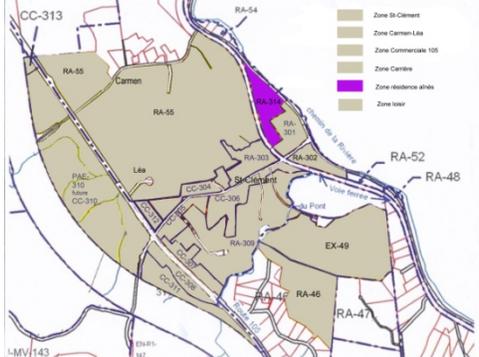
Report Number 06

Concernant la zone : Zone Résidence des aînés
Concerning Zone: Senior residence 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.....	9
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

<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 :	Zone boundaries:
En fonction des références zonales de la municipalité :	According with zonal references of the municipality:
<ul style="list-style-type: none"> • RA-314 	

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 RA-314 est ceinturée par la voie ferroviaire à l'ouest et le chemin de la rivière à l'est; • La zone RA-314 comprend; <ul style="list-style-type: none"> ○ 4 habitations dont une propriété de la municipalité; ○ La station d'épuration; ○ Des terres humides. 	<p>What the committee knows about the different sectors</p> <ul style="list-style-type: none"> • The RA-314 zone is surrounded by the railway corridor to the west and River road to the east; • The RA-314 zone consists of; <ul style="list-style-type: none"> -4 houses which includes 1 property owned by the municipality; - The Sewer treatment plant - Wetlands
<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"> ○ pas de service 1 unité par acre (voir norme municipale) ○ 1 seul service 1 unité par 1400 mètres carrés (voir MRC) ○ 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"> ○ Pas de service = 42 unités ○ 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 	<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"> ○ no service 1 unit per acre (see municipality standards) ○ one single service 1 unit per 1,400 square meters (see MRC) ○ 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"> ○ No service = 42 units ○ 1 service = 86 units ○ 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

<ul style="list-style-type: none"> • 2 unités/acre = 60 unités • 3 unités/acre = 90 unités • 4 unités/acre = 120 unités 	<p>units</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

RA-314	R1, P3
--------	--------

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 caractéristique majeure de ce secteur et la considération stratégique la plus importante <u>est la station d'épuration;</u></p>	<p>- The main feature of this area and the most <u>important strategic consideration is the treatment plant;</u></p>
<p>- Puisque cette zone est appelée à recevoir la résidence des aînés, elle devra être accueillante et accessible;</p>	<p>- Since this area is expected to receive the seniors residence, it should be welcoming and accessible;</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); • Boisé; • Marais; • Terres humides. 	<p>- Are there other points to consider, such as:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Type of soil (Stone, Clay, ...) • Water courses (observance of the municipal regulations – 15 meters of a natural buffer zone on each side) • Forest; • Wet lands.

Propositions / Proposals

Vision du comité – Committee vision

<i>Voir document reprenant la vision du comité 'Vision – résidence des aînés.docx' ainsi que la présentation power point</i>	<i>See document regarding the committee vision 'Vision – residence des aînés.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"> • Soit par le développement de la zone des loisirs; • Soit sous forme de parcs et sentiers. 	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"> • Either the development of the recreational zone; • Or in the form of parks and trails.

Picture – photo



<p>RA-314:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Panneaux spécifiant la présence des aînés; • Restriction de la zone à 30 km/heure; • Les routes devront être sécuritaires et sinueuses (les lignes droites favorisant la vitesse); • 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 parties ne pouvant être développées devraient être utilisées à des fins de loisirs, notamment : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les boisés resteraient des boisés pour la promenade; ○ Les parties exploitables deviendraient des parcs (parcs pour chien...) avec bancs et balancelles, des terrains de pétanque ou autre. • Les demeures doivent garder un caractère rural et proposer des nouvelles technologies; • Un passage pour piétons devrait faciliter 	<p>RA-314:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Signs specifying the presence of seniors; • Restricting the area to 30 km/h; • The roads must be safe and winding (straight line = speed); • Except for mandatory lighting respecting traffic safety, a minimum of street lighting will be installed as to not conflict with the nighttime skylight; • The parts of the zones that cannot be developed should be used for recreation purposes, in particular: <ul style="list-style-type: none"> ○ Woodland should remain woodland for walking trails ○ Usable areas could become parks (dogs' park...) with benches, Bocce courts or any other recreation activity. • The homes must keep a rural character and provide new technologies; • A crosswalk should facilitate access to the river and its future 'sidewalk on the water'; • Trails should connect the seniors residence and
---	---

<p>l'accès à la rivière et à son futur 'trottoir sur l'eau';</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des sentiers devront connecter la résidence des aînés et toute la zone au centre culturel, au chemin St-Clément et au sentier de la zone Carmen-Léa; • Un système de transport partant de la résidence des aînés devrait être prévu pour permettre aux résidents aînés de Farm Point de se rendre en ville (ex. : Hôpital et galeries de Hull); • La 'pointe' de la zone loisir pourrait être aménagée avec des bancs, bacs à fleurs... 	<p>the Cultural Center zone, to St. Clement road and to the Carmen-Lea zone trail;</p> <ul style="list-style-type: none"> • A transport system starting from the seniors residence, should be provided to allow senior residents of Farm Point to go to town (e.g. Hospital and shopping); • The 'tip' of the recreation area could be fitted with benches, planters ...
--	--

Propositions densité / Density proposals

Les propriétés de cette zone devront respectés la densité de 1 unité par acre; ceci afin de préserver la sécurité des aînés.	The properties in this area must respect the density of 1 unit per acre in order to preserve the safety of the seniors.
La résidence des aînés sera composée de de 12 logis allant de 1 à 2 chambres à coucher comprenant toutes les commodités (cuisine, salle de bain et salle de lavage ...); des salles communes pour les repas, activités ... ; patio; stationnements; jardins	The seniors residence will consist of 12 dwellings ranging from 1 to 2 bedrooms including amenities (kitchen, bathroom and laundry room ...), common rooms for meals, activities ... ; Patio; parking; gardens ...
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.
La station d'épuration doit faire preuve d'un soin constant afin de ne pas incommoder et de ne surtout pas polluer les résidents des alentours. <ul style="list-style-type: none"> • Risque de contamination de l'air et de l'eau; • Résidents aînés pouvant être plus sensibles à ces risques. 	<p>The treatment plant must show constant care to avoid inconvenience and especially not pollute nearby residents.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risk of contamination of air and water; • Senior Residents may be more susceptible to these risks.
La résidence des aînés doit être connectée au réseau d'égout.	The seniors' residence must be connected to the sewer system.

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-314	R1, P3	