

Vision pour les terrains Carmen – Chemin Léa: RA-55



À l'intersection de la route 105 et du chemin Carmen et faisant face au sud-est, vous verrez une image de tranquillité rurale ensevelie dans les collines de la Gatineau. À proximité, il y a des pâturages et une vallée ondulante. À mi-vallée, la forêt nous accueille et nous savons que les terres humides riches sont plus loin vers St-Clément. Des ballots de foin sont visibles. Que pourrait nuire à cette vue et devenir horrible ? Ce serait la présence d'un faubourg urbain. Nous avons choisi de vivre à Farm Point pour plusieurs raisons: l'évasion des faubourgs urbains en est une.

Notre vision future cherche à conserver le caractère rural de la zone RA-55 tout en accueillant le site dans notre village grandissant. Nous pouvons étendre notre communauté sans créer un tel faubourg ou une ville.



RA-55 comprend environ 165 acres du chemin Carmen au nord, au chemin de la Rivière à l'est, à l'arrondissement du chemin St-Clément au sud et à la route 105 à l'ouest. La route ferroviaire passe à travers la section est du terrain. La grande partie du sol est non-développée; une partie sert à l'agriculture. Des sentiers sillonnent l'étendue et sont utilisés par plusieurs résidents. Il y a des ruisseaux, des terres humides, de la broussaille et de la forêt. Nous devons protéger les terres humides et les ruisseaux en limitant leurs abords au développement de sentiers seulement. Nous croyons qu'une planification innovatrice peut protéger une majeure partie de la forêt et broussailles en faveur de la nature et des sentiers.

Lorsqu'un développement résidentiel se présentera, nous voyons des routes d'accès par le chemin Carmen ou la route 105 seulement. Nous ne préconisons pas d'accès par le chemin St-Clément ou par le chemin de la Rivière. Nous favorisons un réseau de sentiers pédestres joignant toutes les parties de la communauté à la rivière, au centre communautaire, à l'église et au chemin St-Clément etc.

Notre vision inclut le 10% traditionnel habituellement versé par les développeurs pour des fins récréatives tels parcs, facilités récréatives, jardins communautaires et sentiers additionnels. Pour cette zone, nous souhaitons utiliser le 10% en terrain récréatif seulement. Advenant une partie du 10% versé en argent, cet argent devrait être dirigé vers des projets dans le village de Farm Point étant donné l'origine.



Face à nord-ouest de la voie ferrée

Notre vision est de conserver les règlements de zonage d'une (1) maison par acre, sauf dans la zone aquifère qui sera d'une maison par (2) acres. Par contre, nous croyons qu'il y a flexibilité dans l'application de cette densité. Pour environ 40% du terrain disponible pour le développement, nous pensons que la municipalité devra permettre le rassemblement de maisons sur de plus petits lots; cependant, la densité globale devra demeurer la même, soit une ou deux maisons par acre avec la partie non-utilisée placée en fidéicommiss à l'abri de développement à perpétuité. Par exemple, sur une parcelle de 10 acres, il n'y aurait jamais plus de 10 maisons; par contre, certaines pourraient être regroupées sur des lots individuels de ½ acre (10 unités sur 5 acres) avec les 5 acres restants mis de côté à des fins de conservation et des fins pastorales pour les résidents.

[Voir image satellite après le texte en anglais](#)

Vision for the Carmen Lands – Lea Road: RA-55



Highway 105 and Carmen Road, facing South-East

If you stand at the corner of 105 and Carmen Road, facing Southeast, you will see a classic picture of rural tranquillity, nestled in the Gatineau Hills. Close by are open pastures on gently rolling land. Forests beckon in the mid-distance; we know that lush wetlands are below. Piled hay bales fit into this view. What would clash with this view – what would be a horror – is the view of a city suburb. We live in Farm Point for many reasons: avoidance of city suburbs is one of them.

So our vision of the future seeks to preserve the country character of RA-55, while welcoming the area into our growing village. We can expand our community without creating a suburb or a city.



RA-55 encompasses roughly 165 acres, from Carmen Road to the North, to Chemin de la Rivière to the East, the neighbourhood of the St. Clément corridor to the South, and Highway 105 to the West. The railway line passes through the Eastern section of the lands. Most of the land is undeveloped; some of the land serves agriculture. Trails wind through the land, used by many. There are streams and wetlands, brush and forest. It is essential to protect the wetlands and the streams, limiting development to trails. We believe that some innovative planning can protect significant parts of the forest and brush lands for nature and for trails.

When residential development comes to these lands, we see roads extending from either Carmen or 105. We do not wish to establish through streets to St. Clément or the River Road. No through streets will limit volume and speed of traffic, providing safer walking and play in the new neighborhoods. We do see, however, a network of foot paths linking all parts of the community to the river, to the community centre, to the church, to St. Clément, etc.

Our vision includes the traditional 10% set aside of development land for recreational purposes. Such purposes must include parks, recreational facilities, community gardens, or more trails. We prefer that no cash substitute be accepted for the set-aside of recreational land but, in the event cash-in-lieu is offered, the cash should be directed to projects in the village of Farm Point, since it is the village which is ceding the land.



Facing North-West from the railway track

Our vision would continue the existing zoning rules of one house per acre, except over any aquifer, when it becomes one house per two acres. But we believe there is some room for flexibility within the overall limit to density. For perhaps 40 percent of the land available for development, we think the municipality should allow clustering of houses on smaller lots; however, the overall density would remain at one house per acre (or per two acres where applicable), with the ‘unused’ land placed in a conservation trust of some sort, secure from development in perpetuity. For example, in a given parcel of 10 acres, there would never be more than 10 houses; some, however, might be clustered together in ½ acre lots (10 units using 5 acres), with the remaining 5 acres set aside for conservation and pastoral uses, for the residents. Any clusters should be a maximum of five or six houses, as more would create a suburban look and feel. The possibility of clustering should only be considered if there is some assurance (verified by studies), that this type of development would be of net benefit, or at least neutral, to the environment (including the water table, water quality, energy usage, forest preservation, etc.).



RA-55: Carmen Lands