



## AVIS PUBLIC

### ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Aux personnes intéressées par ce projet de règlement visant à remplacer et abroger le règlement d'urbanisme suivant :

Plan d'urbanisme numéro 635-05

#### AVIS PUBLIC EST DONNÉ DE CE QUI SUIT

1. Lors d'une séance tenue le 28 mars 2022, le conseil a adopté le projet de règlement suivant :

#### Projet de règlement numéro 1214-22 – Règlement sur le plan d'urbanisme

2. Des assemblées publiques de consultation auront lieu aux endroits et dates suivantes :

Mercredi, le 18 mai à 19h  
Centre communautaire Farm Point  
311, chemin de la Rivière

Jeudi, le 19 mai à 19h  
Centre communautaire Hollow-Glen  
12, chemin du Parc

Samedi, le 28 mai à 9h  
Dans la salle Desjardins du Centre Meredith  
23, chemin Cecil

L'objet de ces assemblées est d'expliquer les principaux éléments de ce projet de règlement et de recevoir les commentaires et suggestions des participants.

3. Ce projet de règlement peut être consulté à l'Hôtel de Ville, situé au 100, chemin d'Old Chelsea, Chelsea, Québec, durant les heures normales de bureau, du lundi au vendredi entre 8h30 et 16h30 ou sur le site web de la Municipalité à l'emplacement suivant :

<https://www.chelsea.ca/fr/residents/service-municipaux/urbanisme-et-developpement-durable/revision-du-plan-durbanisme/documents>.

4. Ce projet de règlement, applicable à l'ensemble de la municipalité, ne contient pas de dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Un résumé du projet de règlement suit cet avis.

**DONNÉ À CHELSEA, QUÉBEC**  
ce 3<sup>e</sup> jour du mois de mai 2022

Directeur général et secrétaire-trésorier / Director General & Secretary-Treasurer

### CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussigné, John-David McFaul, directeur général et secrétaire-trésorier de la Municipalité de Chelsea, certifie sous mon serment d'office avoir publié l'avis public ci-haut sur le site internet de la Municipalité de Chelsea ([www.chelsea.ca](http://www.chelsea.ca)) et l'avoir affiché sur le babillard de l'Hôtel-de-Ville, en date du 3 mai 2022.

**En foi de quoi, je donne ce certificat**  
ce 3<sup>e</sup> jour du mois de mai 2022

Directeur général et secrétaire-trésorier / Director General & Secretary-Treasurer

## PUBLIC NOTICE

### PUBLIC CONSULTATION HEARING

To all persons interested in this Draft by-law replacing and repealing the following Planning By-law:

Master Plan By-law Number 635-05

#### PUBLIC NOTICE IS HEREBY GIVEN THAT

1. During a session held on March 28<sup>th</sup>, 2022, Council adopted this Draft By-law:

#### Draft By-Law Number 1214-22 – Master Plan By-law

2. Public consultation assemblies will be held at the following times and locations:

Wednesday, May 18<sup>th</sup>, 7 pm  
Farm Point Community Centre  
311, chemin de la Rivière

Thursday, May 19<sup>th</sup>, 7 pm  
Hollow-Glen Community Centre  
12, chemin du Parc

Saturday, May 28<sup>th</sup>, 9 am  
Meredith Centre, Desjardins Room  
23, chemin Cecil

The purpose of these meetings is to explain the main elements of this draft by-law and to collect comments and suggestions from participants.

3. This Draft By-law can be consulted at Town Hall, located at 100 chemin d'Old Chelsea, Chelsea, Québec, during regular business hours; Monday to Friday from 8:30 am to 4:30 pm, or on the following municipal webpage:

<https://www.chelsea.ca/en/residents/service-municipaux/planning/revision-urban-plan/documents>.

4. This draft by-law, applicable to the entire territory of the municipality, does not contain provisions susceptible to a referendum approval by residents.

A summary of this draft by-law follows this notice.

**GIVEN AT CHELSEA, QUEBEC**  
on this 3<sup>rd</sup> day of May 2022

### CERTIFICATE OF PUBLICATION

I, undersigned, John-David McFaul, Director General & Secretary-Treasurer of the Municipality of Chelsea, certify under my oath of office, that I have published the above Public Notice on the website of the Municipality of Chelsea ([www.chelsea.ca](http://www.chelsea.ca)) and posted a copy on the Town Hall bulletin board, in date of May 3<sup>rd</sup>, 2022.

**In witness thereof, I issue this certificate**  
on this 3<sup>rd</sup> day of May 2022

# Orientations et actions

## du plan d'urbanisme révisé

### Orientations

### Extraits d'actions prévues



**Préserver la nature et s'adapter aux changements climatiques**

1. Encadrer la protection des milieux naturels en adoptant un plan de conservation des milieux naturels, incluant la reconnaissance des territoires de connectivité des habitats, visant la conservation de 30% ou plus des terrains naturels et ruraux.
2. Renforcer la protection du couvert forestier en bonifiant la réglementation municipale sur l'abattage d'arbres.
3. Poursuivre la mise en œuvre du Plan d'action en développement durable (PADD) et le Plan d'adaptation aux changements climatiques (PACC) traitant de la réduction des émissions des gaz à effet de serre et de la consommation d'eau et d'énergie.
4. Favoriser les innovations architecturales vertes réduisant l'impact sur l'environnement, les constructions intégrées aux milieux naturels et la réduction de leur empreinte écologique.
5. Travailler en collaboration avec les intervenants, les services municipaux et les entités publiques concernées à l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie pour atteindre une neutralité carbone d'ici 2035.



**Promouvoir la qualité de vie des quartiers de Chelsea**

1. Préserver les milieux naturels et agricoles et freiner l'étalement urbain en orientant la majorité des développements à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.
2. Orienter tout développement prévu à l'extérieur des périmètres urbains vers les zones de consolidation rurale par le contrôle strict des usages et de la densité d'occupation du sol dans le but de prévenir tout étalement urbain dans les milieux naturels, les zones rurales, ou agricoles.
3. Mieux encadrer le développement bâti par un contrôle réglementaire discrétionnaire afin d'assurer une harmonisation des constructions, de préserver le cachet et l'unicité liée à l'esprit des lieux de Chelsea.
4. Orienter le développement immobilier en forme de grappe pour mieux protéger les milieux naturels et adopter une politique de l'arbre.



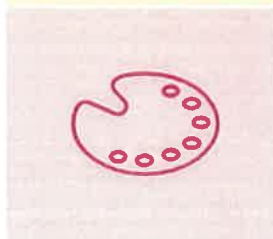
**Développer les services communautaires et les services de transport actifs et collectifs**

1. Poursuivre le développement et l'interconnexion du réseau de mobilité active (sentiers pédestres, multifonctionnels, de ski de fond, cyclable, etc.) dans le cadre de la planification des nouveaux projets d'aménagement en exigeant systématiquement des sentiers divers en concordance avec le Plan directeur du transport actif.
2. Contribuer aux programmes et initiatives visant le développement de diverses formes de transport collectif (transport en commun régional, covoiturage, taxi-bus, autopartage, etc.) en améliorant la diffusion de l'information auprès de la population, en prévoyant l'électrification du transport et par l'adoption d'une stratégie de transport.
3. Réviser et mettre en œuvre le Plan directeur des parcs et des espaces verts afin d'y inclure tous les espaces verts publics et privés, zones de conservations, parcs municipaux, sentiers communautaires et les liens piétonniers et cyclables, places et placettes publics à l'échelle du territoire.



**Favoriser l'émergence d'une économie locale et durable**

1. Mieux encadrer l'implantation des commerces par un contrôle réglementaire normatif et discrétionnaire favorisant l'implantation d'une structure commerciale locale, indépendante et de proximité à destination des résidents (contrôle des superficies et des aménagements, encadrement des fonctions par le règlement sur les usages conditionnels, harmonisation de l'architecture, complémentarité entre les fonctions commerciales, etc.).
2. Adapter le cadre réglementaire afin de favoriser la pratique de l'agriculture urbaine biologique (jardins collectifs, ruches urbaines, kiosques maraichers, etc.).
3. Réaliser un plan stratégique de développement de l'écotourisme et du récréotourisme afin de positionner Chelsea comme chef de file des meilleures pratiques en la matière (faible impact environnemental, développement durable, cohabitation avec les résidents, stratégie de gestion des aires de stationnement).
4. Favoriser l'émergence des nouvelles entreprises d'hébergements touristiques misant sur l'écotourisme (faible consommation d'eau et d'énergie, promotion des produits locaux, réduction des déchets, etc.).



**Mettre en lumière les éléments distinctifs de la culture et du patrimoine de Chelsea**

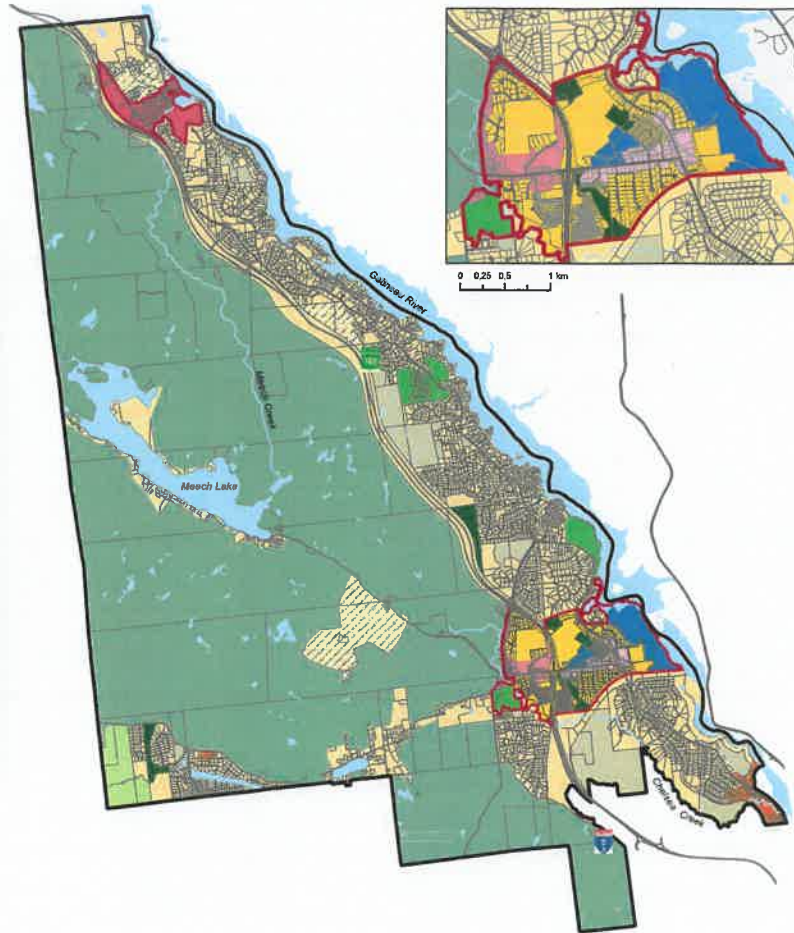
1. Identifier et tenir à jour l'inventaire des sites et bâtiments d'intérêt écologique, esthétique et patrimonial afin d'encadrer, via des dispositions normatives, leur protection et leur mise en valeur.
2. Mandater un expert pour classer les paysages de valeurs et adopter un plan de conservation des paysages culturels et patrimoniaux (paysages, arbres, vues, panoramas, etc.).
3. Protéger et mettre en valeur les bâtiments et les sites d'intérêt patrimonial en encadrant l'implantation et la volumétrie des nouvelles constructions dans des secteurs susceptibles d'affecter ou de transformer les paysages par l'entremise du règlement sur les PIIA.

# Affectations du sol

Le plan des affectations du sol définit l'utilisation, la fonction et la vocation de chacune des parties du territoire de la municipalité au plan d'urbanisme. Les nouvelles affectations applicables à Chelsea ont été déterminées par la MRC des Collines-de-l'Outaouais dans son Schéma d'aménagement et de développement révisé, adopté en 2020.

Les affectations du sol permettent de répondre aux besoins de la collectivité, notamment en matière d'espaces agricoles, commerciaux, résidentiels, institutionnels, ruraux, récréatifs et de conservation environnementale.

Cette étape de planification met la table et permet ensuite de découper le territoire en zone en vue de spécifier pour chacune d'elle les usages désirés ou non, et de là s'ensuit le plan de zonage et les grilles des usages et normes.



## AFFECTATION PARC DE CONSERVATION – CON

Cette aire d'affectation vise à protéger un ensemble d'espaces naturels. Seules sont autorisées les activités publiques et institutionnelles permettant la mise en valeur de l'environnement tout en assurant sa protection.



## AFFECTATION AGRICOLE VIABLE – AGV

Cette aire d'affectation fait partie intégrante de la zone agricole décrite par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et vise prioritairement le maintien des activités agricoles.



## AFFECTATION PARC – PAR

Cette aire d'affectation correspond essentiellement aux limites du Parc de la Gatineau, dans laquelle la vocation principale est la conservation, mais aussi les activités récréatives respectueuses et la valorisation du patrimoine naturel et des paysages culturels.



## AFFECTATION RÉCRÉOTOURISTIQUE – REC

Cette aire d'affectation couvre les sites et équipements d'intérêt régional principalement voués au développement récréatif et touristique.



## AFFECTATION RURALE – RUR

Cette aire d'affectation couvre les quartiers ruraux et résidentiels de faible densité, non desservis par les égouts ou l'aqueduc et situés à l'extérieur des périmètres urbains. Tout développement y est sévèrement restreint et sous conditions.



## AFFECTATION RURALE DE CONSOLIDATION – RUR-C

Cette affectation s'apparente à l'affectation rurale, mais désigne des terrains vacants naturels ou en friche à proximité des quartiers résidentiels déjà établis. Tout développement y est sévèrement restreint et sous conditions.



## AFFECTATION RÉSERVE FONCIÈRE – REF

Cette aire d'affectation s'apparente à l'affectation rurale. Tout développement à l'intérieur des réserves foncières est limité en bordure des rues publiques ou privées existantes, sous conditions. Il est interdit d'y construire ou d'y prolonger une rue.



## AFFECTATION MIXTE EN MILIEU RURAL – MIX-RU

Ces aires d'affectation constituent des pôles de services secondaires à l'intérieur desquels certaines fonctions commerciales sont autorisées, mais très limitées, puisqu'elles sont situées à l'extérieur des périmètres urbains.



## AFFECTATION MIXTE À FARM POINT – MIX-FP

Cette aire d'affectation correspond au noyau villageois de Farm Point, désormais désigné un périmètre urbain par la MRC des Collines-de-l'Outaouais. L'appellation « mixte » se réfère aux usages résidentiels, institutionnels et commerciaux déjà présents à Farm Point. Certains lots sont desservis par un réseau d'égouts.



## AFFECTATION RÉSIDENTIELLE AU CENTRE-VILLAGE – RES-CV

Cette aire d'affectation correspond aux secteurs résidentiels existants à l'intérieur du périmètre urbain du centre-village, ainsi qu'aux terrains vacants voués au développement. La densité faible ou moyenne est déterminée selon si les lots sont desservis, semi-desservis ou non desservis par le réseau d'égouts et d'aqueduc. La Municipalité vise à orienter le développement résidentiel vers ce périmètre urbain, de manière à freiner l'étalement urbain et protéger les espaces naturels et agricoles à l'extérieur du périmètre.



## AFFECTATION MIXTE 1 AU CENTRE-VILLAGE – MIX1-CV

Cette aire d'affectation forme le noyau villageois mixte de type commercial-résidentiel à l'intérieur du périmètre urbain du centre-village. La Municipalité vise à orienter le développement mixte commercial-résidentiel vers ce périmètre urbain, de manière à freiner l'étalement urbain et protéger les espaces naturels et agricoles à l'extérieur du périmètre.



## AFFECTATION MIXTE 2 AU CENTRE-VILLAGE – MIX2-CV

Cette aire d'affectation s'apparente à l'affectation MIX1-CV. Les activités compatibles autrefois exclusivement à l'affectation MIX1-CV à l'ouest de l'autoroute 5 sont dorénavant autorisées dans l'affectation MIX2-CV.



## AFFECTATION PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE AU CENTRE-VILLAGE – PI-CV

Ces aires d'affectations, situées dans le périmètre d'urbanisation du centre-village, constituent le pôle institutionnel. Elles incluent entre autres l'hôtel de ville et la bibliothèque municipale, le Centre Meredith, l'usine d'assainissement et désormais les propriétés d'Hydro Québec.

# Densité d'occupation du sol

Le plan d'urbanisme, le règlement de zonage et le règlement de lotissement contrôlent la densité des bâtiments selon la zone et les aires d'affectations dans lesquelles ils se trouvent. À l'intérieur des périmètres urbains, mixte, l'objectif est de créer un noyau villageois inclusif, sécuritaire et convivial, tout en conservant le cachet et le caractère rural de Chelsea. À l'extérieur des périmètres urbains, l'objectif est de freiner l'étalement urbain et de protéger davantage les terres agricoles et les milieux naturels. Voici quelques exemples de mesures qui ont un impact sur la densité :

- Contrôle des usages autorisés, autorisés avec conditions, ou prohibés par aire d'affectation et par zones;
- Densité cible fixée par affectation du sol et exprimée par un nombre de logements à l'hectare (varie selon l'affectation du sol);
- Limite sur le nombre maximum d'étages par bâtiment sur l'ensemble du territoire (3 étages max);
- Limite sur la hauteur maximale des bâtiments sur l'ensemble du territoire (15 mètres max);
- Limite sur la superficie maximale de plancher d'une habitation unifamiliale isolée (300 m<sup>2</sup>);
- Limite sur la superficie maximale d'implantation des bâtiments non résidentiels (1500 m<sup>2</sup>);
- Limite sur le nombre maximal de logements par bâtiment (varie selon la zone);
- Limite sur le nombre maximal de bâtiments autorisés en rangées (6 résidentiel, 4 mixte ou commercial);
- Dispositions sur la largeur et la profondeur minimales d'un bâtiment;
- Coefficient d'emprise au sol maximum, c'est-à-dire le % d'espace occupé au sol par l'ensemble des bâtiments par rapport à la superficie dudit lot (varie selon la zone);
- Exigences minimales de cases de stationnement, supports à vélo, bornes électriques (varie selon les usages);
- Proportion d'espaces verts exigée par terrain (varie selon les usages);
- Variétés de marges de recul applicables selon les limites de terrains, les contraintes naturelles et anthropiques (varie selon la zone et l'usage);
- La possibilité d'un lot de se raccorder aux égouts et à l'aqueduc municipaux et la capacité de traitement des usines d'assainissements.

## DE FAÇON GÉNÉRALE :

- 70% du territoire de la municipalité est occupé par des propriétés fédérales ou provinciales dans lesquels aucun logement n'est autorisé.
- 21% du territoire est occupé par des aires de conservations protégées, ou des zones non desservies (aucun réseau d'aqueduc et d'égout) en réserve, agricoles, rurales, récréotouristiques, ou multifonctionnels, dans lesquelles les logements sont soit interdits ou la densité a été réduite à 0,54 logement à l'hectare (1 log./18 500 m<sup>2</sup> ou 1 log./4,57 acres).
- 4,8 % du territoire est occupé par le périmètre urbain de Farm Point et des zones rurales en consolidation, dans lesquels la densité a été maintenue à 2,5 logements à l'hectare (1 log./4000 m<sup>2</sup> ou 1 log./acre) et à 1,25 logement à l'hectare dans les zones de protection aquifère (0,5 log./4000 m<sup>2</sup> ou 0,5 log./acres).
- Le centre-village occupe 4,29% du territoire, mais plus de la moitié des lots sont non desservis et leur densité a été maintenue à 2,5 logements à l'hectare (1 log./4000 m<sup>2</sup> ou 1 log./acre) et à 1,25 logement à l'hectare dans les zones de protection aquifère (1 log./8 000 m<sup>2</sup> ou 1 log./2 acres).
- 2% du territoire, situé au centre-village, est en secteur desservi (réseaux d'aqueduc et d'égout) et la densité cible d'occupation du sol maximale est maintenue à 10 logements à l'hectare (4 log./4000 m<sup>2</sup> ou 4 log./acre).

