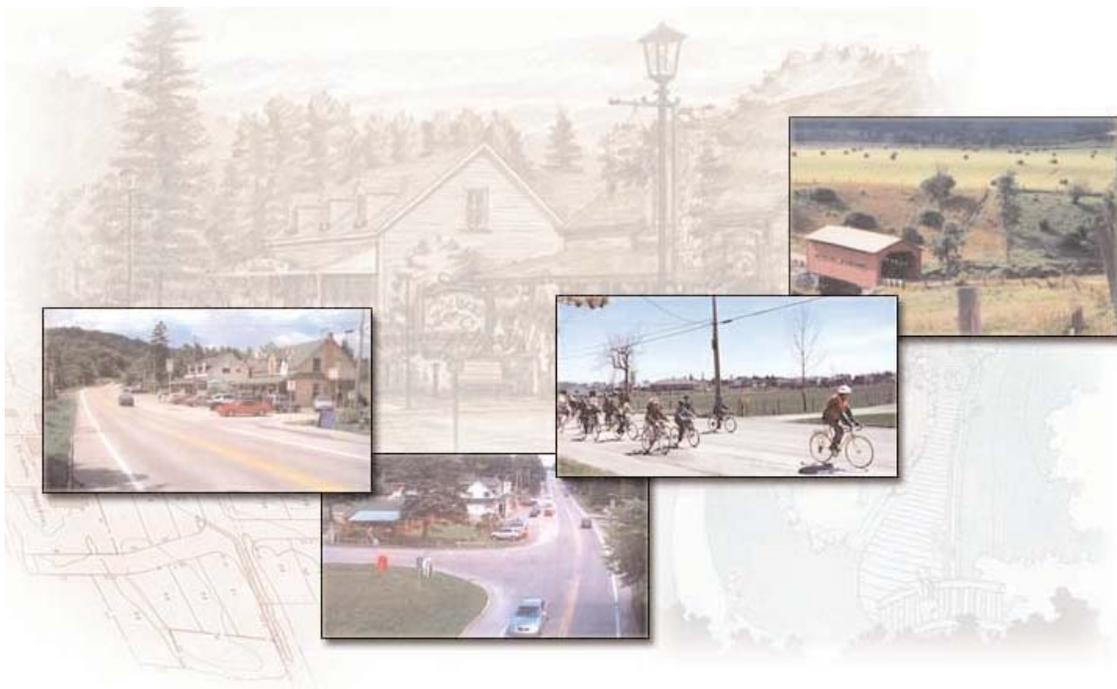




*Vivre en harmonie
avec l'environnement*



Plan d'urbanisme

Règlement numéro 635-05

EN VIGUEUR : 28 juin 2005

Compilation administrative numéro 11 en vigueur le 20 avril 2020

PLAN D'URBANISME
NUMERO 635-05

COMPILATION ADMINISTRATIVE

La présente édition du plan d'urbanisme numéro 635-05 de la Municipalité de Chelsea contient tous les textes réglementaires qui ont été adoptés depuis son entrée en vigueur le 28 juin 2005. Le tableau suivant démontre les modifications apportées en date du **20 avril 2020**.

Mise à jour	Avis de motion	Règlement	Description	En vigueur
1	7 janvier 2008	703-07	Modification des affectations du sol et des densités d'occupation du sol applicables à l'aire d'affectation centre-village (CV)	19 mars 2009
2	7 avril 2008	716-08	Modification à la carte des contraintes à l'occupation humaine (PU-635-05-3) certaines dispositions relatives aux plaines inondables	23 juin 2009
3	1 ^{er} juin 2009	744-09	Modification relative à l'affectation du sol numéro 5 : usages résidentiels (RA)	19 octobre 2009
4	2 août 2011	795-11	Intégrer la nouvelle cartographie des zones de mouvement de masse de la MRC des Collines-de-l'Outaouais	28 novembre 2011
5	16 août 2011	796-11	Intégrer le PPU du centre-village de Chelsea	8 février 2012
6	3 juillet 2012	833-12	Ajouter une précision relative à la taille des lots dans les zones PAE	15 août 2013
7	12 novembre 2013	868-13	Ajout du plan identifiant la nouvelle zone exposée aux glissements de terrain RA2	25 février 2014

Mise à jour	Avis de motion	Règlement	Description	En vigueur
8	13 mars 2018	1064-18	Intégrer une mise à jour de la cartographie des zones de mouvement de masse de la MRC des Collines-de-l'Outaouais	23 août 2018
9	7 mai 2019	1118-19	Dispositions afin d'agrandir l'aire d'affectation « RA » à même l'aire d'affectation RT du Club de golf Larrimac (PU-635-05-1)	24 septembre 2019
10	7 mai 2019	1120-19	Ajuster une disposition relative à la protection de l'aquifère	24 septembre 2019
11	3 décembre 2019	1138-19	Dispositions afin d'agrandir l'aire d'affectation « M1 » (mixte 1) à même l'aire d'affectation « RA » (résidentiel) à la figure 16 de l'annexe 5 (PPU)	20 avril 2020

MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

Le plan d'urbanisme

LA MISSION DE CHELSEA

« Maintenir la qualité de vie des résidents de Chelsea, autant pour les générations actuelles que pour celles à venir, grâce à des services et des activités communautaires, culturelles et récréatives, à la protection et la mise en valeur de l'environnement, au développement économique viable ainsi qu'à la préservation des limites territoriales. »

PLAN D'URBANISME
NUMERO 635-05

Table des matières

DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES	1
1.1 Titre du règlement	1
1.2 Territoire assujéti	1
1.3 Abrogation des règlements antérieurs	1
1.4 Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement	1
1.5 Validité	1
1.6 Tableau, plan, graphique, symbole et annexe	2
1.7 Interprétation en cas de contradiction	2
1.8 Terminologie	2
1.9 Limite des aires d'affectation du sol	3
PREAMBULE	4
CHAPITRE 1 – LA CONNAISSANCE DU MILIEU	6
Contexte régional	6
Historique	7
Démographie	8
Fonction résidentielle	8
Fonction commerces et services	12
Fonction industrielle	13
Fonction agricole	14
Fonction parcs, culture, loisirs, et services communautaires	15
La fonction voirie et transport	16
Environnement	18
Parc de la Gatineau	20
Secteur du centre-village	21
CHAPITRE 2 - LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	24
Grande orientation d'aménagement numéro 1	25
Permettre le développement de façon à assurer le respect de l'image rurale, villageoise et historique de la Municipalité	25
Grande orientation d'aménagement numéro 2	25
Permettre le développement tout en assurant la protection de l'environnement, et ce, pour les générations présentes et futures	25
Grande orientation d'aménagement numéro 3	26
Consolider les fonctions commerciales, les fonctions de services et les fonctions industrielles à l'intérieur de pôles et privilégier une mise en valeur des activités artisanales	26
Grande orientation d'aménagement numéro 4	27
Consolider l'activité commerciale et touristique du centre-village de Chelsea	27
Grande orientation d'aménagement numéro 5	28
Améliorer le réseau de transport tout en favorisant différents modes de déplacements	28
Grande orientation d'aménagement numéro 6	28
Poursuivre des initiatives visant à encourager les projets d'amélioration des services sociaux, ainsi que les activités communautaires, culturelles et récréatives en partenariat avec les organismes du milieu	28
Grande orientation d'aménagement numéro 7	28
Consolider les secteurs résidentiels afin de protéger leur quiétude et permettre des formes d'habitations adaptées aux différents groupes d'âge	28
CHAPITRE 3 - LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LA DENSITE D'OCCUPATION DU TERRITOIRE	30
Affectation du sol numéro 1 : centre-village (CV)	30
Affectation du sol numéro 2 : centre de services secondaires (CS)	31

Affectation du sol numéro 3 : usages industriels légers et commerciaux lourds (IN).....	31
Affectation du sol numéro 4 : usages commerciaux – métiers d'art (CC)	32
Affectation du sol numéro 5 : usages résidentiels (RA).....	32
Affectation du sol numéro 6 : usages publics (PU).....	33
Affectation du sol numéro 7 : usages agricoles (AG)	33
Affectation du sol numéro 8 : récréotouristique (RT)	33
Affectation du sol numéro 9 : extraction (EX).....	34
Affectation du sol numéro 10 : parc de la Gatineau.....	34
Affectation du sol numéro 11 : infrastructure régionale (TR).....	35
Les densités d'occupation du sol	35
CHAPITRE 4 - LA PLANIFICATION DES TRANSPORTS.....	37
CHAPITRE 5 - LES CONTRAINTES D'OCCUPATION DU SOL ET LES MESURES PARTICULIERES DE PROTECTION DU MILIEU NATUREL	38
Les aires de mouvements de masse.....	38
Les zones d'inondation	38
Les rives et les abords des cours d'eau.....	39
Les milieux humides.....	39
L'autoroute 5 et la voie ferrée.....	39
CHAPITRE 6 - LES ZONES VISEES PAR UN PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)	41
LEXIQUE.....	43
ADOPTION DU RÈGLEMENT	45
ANNEXES	47
ANNEXE 1 : Données démographiques 2001 de Statistiques Canada	47
ANNEXE 2 : Plan environnemental de la municipalité de Chelsea et Vers des communautés durables et en santé : grille d'analyse de projet	47
ANNEXE 3 : La Fondation Rues principales, processus de planification du secteur centre-village de Chelsea, synthèse de la démarche effectuée de 2001-2004	47
ANNEXE 4 : La Fondation Rues principales, processus de planification du secteur centre-village de Chelsea, plan d'action	47
ANNEXE 5 : Secteur central de la municipalité de Chelsea - Programme particulier d'urbanisme et règlements de concordance	47
PLANS.....	48
Plan des affectations du sol : PU-635-05-1.....	48
Plan du réseau de transport : PU-635-05-2.....	48
Plan des contraintes à l'occupation humaine - zones de mouvement de masse : PU-635-05-3A	48
Plan des contraintes à l'occupation humaine - milieu hydrique : PU-635-05-3B(4).....	48
Plan des zones aquifères à protéger : PU-635-05-4.....	48
Plan du pôle multifonctionnel - centre-village : PU-635-05-5	48
Plan du pôle multifonctionnel – Farm Point : PU-635-05-6.....	48



Dispositions déclaratoires et interprétatives

1.1 Titre du règlement

Ce règlement est connu sous le titre *Plan d'urbanisme de la Municipalité de Chelsea*.

1.2 Territoire assujetti

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Chelsea.

1.3 Abrogation des règlements antérieurs

Ce règlement remplace le plan d'urbanisme antérieur et abroge plus particulièrement le règlement portant le numéro 506-99, ses amendements et les plans qui l'accompagnent.

1.4 Effet de l'entrée en vigueur de ce règlement

L'entrée en vigueur du règlement du plan d'urbanisme ne crée aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des orientations d'aménagements, aux moyens de mise en œuvre, aux interventions et des équipements dont il peut être question dans le présent plan.

1.5 Validité

Le Conseil municipal adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeurerait en vigueur.

1.6 Tableau, plan, graphique, symbole et annexe

À moins d'indication contraire, font partie intégrante de ce règlement, un tableau, un plan, un graphique, un symbole et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit qui y sont contenus ou auxquels il réfère. Les plans suivants font partie intégrante du plan d'urbanisme :

- | | |
|---|----------------|
| a. Plan des affectations du sol | PU-635-05-1 ; |
| b. Plan du réseau de transport | PU-635-05-2 ; |
| c. Plans des contraintes à l'occupation humaine | |
| - Zones de mouvement de masse | PU-635-05-3A ; |
| - Milieu Hydrique | PU-635-05-3B ; |
| d. Plan des zones aquifères à protéger | PU-635-05-4 ; |
| e. Plan du pôle multifonctionnel centre-village | PU-635-05-5 ; |
| f. Plan du pôle multifonctionnel Farm Point | PU-635-05-6. |

Les annexes accompagnants ce présent plan d'urbanisme ont pour but d'aider à la compréhension des orientations d'aménagement, d'aider à l'interprétation du plan d'urbanisme et elles ne créent aucune obligation envers le Conseil municipal.

1.7 Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
- En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

1.8 Terminologie

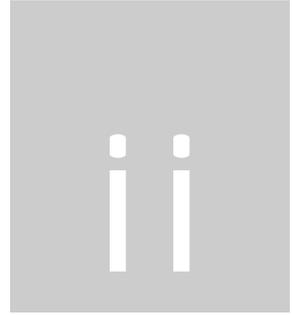
Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués à même le texte. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement défini, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.

1.9 Limite des aires d'affectation du sol

Les limites des aires d'affectation du sol apparaissant à la carte des affectations du sol coïncident normalement avec les lignes suivantes :

- a. L'axe ou le prolongement de l'axe d'une voie de circulation ;
- b. L'emprise de l'autoroute ;
- c. L'axe d'un cours d'eau ;
- d. L'axe de l'emprise d'un service public ;
- e. L'emprise de la voie de chemin de fer ;
- f. Une ligne de lot, de terre ou de terrain et son prolongement ;
- g. Une limite de propriété ;
- h. Une limite de la municipalité.

Lorsqu'une limite ne coïncide pas ou ne semble pas coïncider avec une ligne ci-dessus, il faut prendre une mesure à l'échelle sur le plan, à partir de la ligne de rue existante ou proposée.



Préambule

Le plan d'urbanisme permet au Conseil municipal de la Municipalité de Chelsea d'établir les principales composantes de l'organisation spatiale et physique du territoire de la Municipalité en fonction d'une vision d'ensemble de l'aménagement du territoire.

En outre, ce plan d'urbanisme est le document principal de planification et de l'aménagement du territoire de la Municipalité.

Ce document se veut un outil de gestion qui :

- a. Informe d'une vision de développement souhaitée par tous telle qu'il fut exprimée par les citoyens et les organismes lors des consultations publiques ;
- b. Identifie les moyens pour réaliser la vision de développement ;
- c. Recherche la cohérence entre les choix d'intervention tout en considérant les contraintes à l'occupation humaine et les moyens d'assurer la protection de l'environnement ;
- d. Identifie les objectifs recherchés et les investissements futurs relatifs aux équipements et aux infrastructures publiques ;
- e. Assure une cohérence entre les grandes orientations d'aménagement du territoire de la Municipalité et les orientations d'aménagement du schéma d'aménagement de la MRC des Collines-de-l'Outaouais ;
- f. Identifie les outils de contrôle (exemple : zonage, lotissement, plan d'aménagement d'ensemble).

Le plan d'urbanisme permet d'assurer la cohérence des multiples processus décisionnels que le Conseil municipal doit effectuer dans son rôle de gestionnaire de la Municipalité et pour l'atteinte de la vision de développement.

Au-delà des considérations législatives, le Conseil municipal précise que le plan d'urbanisme a été élaboré en respect des principes du développement durable, visant l'équilibre entre les aspects économiques, sociaux et environnementaux présents dans l'aménagement du territoire.

Le Conseil municipal souhaite également maintenir, par ce plan et les moyens de mise en œuvre, la qualité de vie des citoyens pour les générations présentes et futures.

Ce plan se veut aussi participatif et favorise une approche prenant en compte les multiples facettes des effets de l'occupation humaine sur l'environnement naturel. Ainsi, une série de consultations publiques et consultations particulières avec les bénévoles des comités de citoyens ont été tenues.

Enfin, il doit aussi permettre une évaluation des résultats escomptés. Pour ce faire, des indicateurs seront développés ainsi qu'un processus continu d'évaluation.



CHAPITRE 1 – La connaissance du milieu

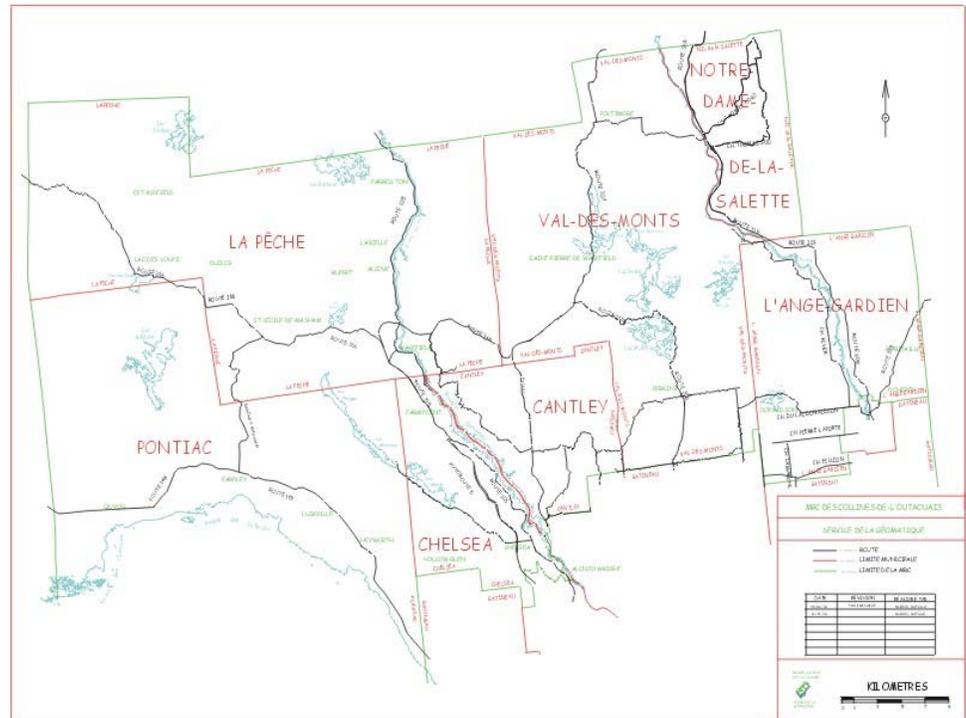
Dans le but d'établir les bases du plan d'urbanisme, il importe de connaître le milieu pour dresser une image des principales composantes identitaires de la Municipalité de Chelsea et mettre en évidence des consensus de planification.

Contexte régional

La Municipalité de Chelsea fait partie de la municipalité régionale de comté des Collines-de-l'Outaouais au même titre que les municipalités suivantes : Pontiac, La Pêche, Cantley, Val-des-Monts, Notre-Dame-de-la-Salette et l'Ange-Gardien.

Les municipalités voisines sont, au nord, la Municipalité de La Pêche, au sud, la ville de Gatineau, à l'est, la Municipalité de Cantley et, à l'ouest, la Municipalité de Pontiac.

MRC des Collines-de-l'Outaouais



Source : Service de géomatique, MRC des Collines-de-l'Outaouais

Historique

En 1875, le territoire qui allait devenir la municipalité de Chelsea fut taillé à même celui du canton de Hull. Jusqu'en 1990, le nom de l'endroit témoignait d'ailleurs de cette origine, et la « Municipalité de la partie ouest du canton de Hull » (The Municipality of the West Part of the Township of Hull) s'étendait d'Ironside à Farm Point. Le 28 avril 1990, s'inspirant des deux principaux villages situés en son centre, ce territoire adopta le nom de Municipalité de Chelsea (source Société d'histoire de la vallée de la Gatineau).

Au fil des ans, la Municipalité a procédé à plusieurs exercices de planification, dont voici les principaux.

Le 26 avril 1971, la Municipalité de la partie ouest du canton de Hull adopta le règlement 225 visant le zonage et la construction.

Le 17 mars 1981, la Municipalité de la partie ouest du canton de Hull adopta le règlement 277 relatif au zonage et à l'urbanisme.

Le 21 septembre 1992, la Municipalité de Chelsea se dotait d'un nouveau plan d'urbanisme portant le numéro 377-92.

Le 26 novembre 1999, la Municipalité de Chelsea se dotait d'un nouveau plan d'urbanisme portant le numéro de règlement 506-99.

Démographie

À moins d'indication contraire, les informations sur les caractéristiques de la population de Chelsea proviennent du recensement de 2001 de Statistique Canada.

Le nombre de résidents de Chelsea correspond à un total de 6 036 personnes (6 408 selon les décrets du ministère des Affaires municipales, du Sport et des Loisirs – janvier 2004), et ce nombre de 6036 personnes correspond à une variation de 1,9 % entre 1996 et 2001. Cette variation est inférieure à celle qui a été constatée pour l'ensemble de la population de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, soit 4,5 %.

Le nombre de logements correspond à 2 540 unités, ce qui indique en moyenne 2,38 personnes par ménage. La moyenne provinciale est de 2,24 personnes par ménage et de 2,03 personnes pour la MRC des Collines-de-l'Outaouais.

En ce qui concerne la première langue parlée et comprise, la Municipalité se distingue par une population possédant un taux d'anglophones légèrement supérieur à celui des francophones (anglophones 46,7 % et francophones 45,5 %).

Selon les données démographiques relatives à la projection de la population prévue au schéma d'aménagement de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, la population de Chelsea sera de 7 081 personnes en 2006, 7 544 personnes en 2011 et 8 009 personnes en 2016.

Nous joignons à l'annexe 1 les principales données du profil démographique des résidents de Chelsea.

Fonction résidentielle

L'activité résidentielle est une composante importante de l'identité de Chelsea. Selon les données du rôle d'évaluation de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, 74 % de l'utilisation du sol est de nature résidentielle. La superficie totale des propriétés utilisée à ces fins correspond à 26 % du territoire municipal. La propriété du parc de la Gatineau totalise 69 % du territoire municipal, ce qui signifie que seulement 5 % du territoire de Chelsea sert à des usages autres, tels que les commerces, les services, et les usages institutionnels et publics.

Tableau 1

INVENTAIRE DE L'UTILISATION DU SOL	
Catégories d'usages	Nombre
Usages résidentiels	2679
Industries manufacturières	3
Transports, communication, services publics	99
Commerces	26
Services	15
Culture, services récréatifs et loisirs	11
Production, extraction de richesses naturelles	18
Immeubles non exploités, étendues d'eau	762
Total :	3613

Source : Sommaire du rôle d'évaluation foncière, MRC des Collines-de-l'Outaouais, novembre 2004.

Géographiquement, le territoire ayant fait l'objet d'un développement résidentiel occupe une bande de terre d'une largeur d'environ 3 kilomètres, qui s'étend le long du côté ouest de la rivière Gatineau, est bordée au sud par la ville de Gatineau et s'étend jusqu'à Farm Point au nord. Le petit triangle de terre appelé Hollow Glen, qui se trouve dans le coin sud-ouest de la Municipalité, fait également partie de ce territoire.

Le développement résidentiel s'est effectué le long des routes privées adjacentes à la route 105, par des propriétaires individuels et par des corporations de développement immobilier.

La Municipalité ne possède pas de réseau public d'aqueduc et d'égout pour desservir son territoire. Ainsi, pour l'ensemble des occupations, les propriétaires doivent prévoir un puits et une installation septique.

Cependant, afin de corriger une contamination de l'eau de puits causée par des systèmes septiques privés défectueux, par la petitesse des terrains et par un type de sol imperméable, la Municipalité a construit, en 2003, un réseau de collecte et de traitement des eaux usées dans le secteur du chemin Mill.

Au cours des cinq dernières années (2003-1999), le rythme du développement résidentiel a été de 40 nouvelles habitations en moyenne par année. Toutefois, à l'instar de l'ensemble de la région, Chelsea a connu, au cours des deux dernières années, une mise en chantier dépassant cette moyenne.

Tableau 2

NOMBRE DE MISE EN CHANTIER D'HABITATIONS UNIFAMILIALES ISOLEES		
Année	Nombre	Valeur déclarée
2004	68	15 411 000 \$
2003	58	12 455 000 \$
2002	48	9 948 000 \$
2001	42	5 772 048 \$
2000	30	3 685 899 \$
1999	25	3 536 356 \$

Note : Les données pour l'année 2004 visent la période du 1^{er} janvier 2004 au 28 novembre 2004.

Aujourd'hui, la Municipalité de Chelsea compte 2 679 unités résidentielles (habitations unifamiliales, chalets et autres types) sur un total de 3 613 unités d'évaluation (référence tableau 1).

Ce développement résidentiel a pris la forme de développement de faible densité de 1 logement par 4 000 mètres carrés ou de 1 logement par 8 000 mètres carrés dans les zones de protection aquifère. Cette faible densité de développement a pour but d'assurer un développement respectant le caractère rural de Chelsea, de limiter la quantité d'eau puisée dans la nappe phréatique souterraine et de permettre le bon fonctionnement des systèmes septiques.

Aujourd'hui, le nombre et la superficie de terrains vacants disponibles pour le développement immobilier sont de plus en plus restreints. En se basant sur le même modèle de densité et sur un nombre de mise en chantier moyen de 50 unités par année, on peut estimer que le développement résidentiel tel que préconisé prendrait fin en 2015-2020.

En raison du changement démographique (vieillesse de la population), les résidents de la Municipalité font état de nouveaux besoins, ce qui pourrait mener à permettre des formes d'habitations autres que l'unifamiliale isolée.

Plusieurs types d'activités commerciales complémentaires à l'habitation ont été identifiés afin d'appuyer le travail à domicile et de réduire les déplacements des véhicules. Toutefois, certaines de ces activités ont constitué une nuisance pour le voisinage (exemple : l'achalandage de véhicules), et il est convenu de revoir ces usages afin de protéger la tranquillité des secteurs résidentiels.

Prioritairement, le développement de la fonction résidentielle doit s'effectuer selon un concept de faible densité afin de respecter le caractère historique, rural et

villageois de Chelsea. Ce concept de faible densité permet également de respecter le principe de précaution en ce qui concerne la disponibilité en eau potable provenant de la nappe d'eau souterraine.

La Municipalité cible un secteur pour l'implantation de services collectifs de traitement des eaux usées. Ce secteur correspond au périmètre d'urbanisation situé dans le pôle multifonctionnel du centre-village (plans PU-635-05-5). Cette identification a pour but de faciliter la consolidation d'un milieu propice au développement d'une communauté (en offrant différents services à la population tels que des commerces, des services et des transports en commun), ainsi que de permettre la mise en place de logements pour personnes âgées ou à la retraite.

Plus précisément, les secteurs cibles font partie de zones soumises à un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) préalablement à leur développement et sont situés en bordure de l'autoroute 5, du chemin Old Chelsea et de la route 105 (zones 201, 214, 220 et 224 identifiées à la carte de zonage).

Relativement aux habitations destinées à des personnes âgées, il sera permis de construire des unités multi logements et des habitations collectives dans les zones PAE prévues au centre-village. Dans ce cas, la densité de l'occupation du sol pourra être augmentée et la forme de développement souhaitée est de type « cluster » ou en grappe afin de conserver une image rurale et villageoise.

Cette modification à la densité de l'occupation du sol sera permise s'il est démontré la capacité de la nappe phréatique à fournir l'eau potable et la faisabilité d'un service collectif de traitement des eaux usées.

Également, le secteur du village de Farm Point pourra recevoir un projet de résidences pour personnes âgées et dans un tel scénario, les modifications à la réglementation d'urbanisme seront alors étudiées.

Également, la mise en place de services collectifs d'eau potable et de traitement des eaux usées pourra être prévue dans un secteur donné afin de résoudre un problème d'environnement ou de santé publique.

Afin de faciliter les logements parentaux, il est permis d'aménager un logement additionnel dans une habitation, dans la mesure où la dominance de faible densité des secteurs résidentiels est préservée. Les conditions d'implantation de ces logements sont décrites au règlement de zonage.

Enfin, la tranquillité et l'environnement naturel présents dans les secteurs résidentiels sont des caractéristiques dominantes de Chelsea. Afin de maintenir cette qualité de vie, les activités commerciales permises à même une l'habitation seront restreintes.

Fonction commerces et services

Les activités commerciales sont principalement permises à l'intérieur de quatre pôles : le centre-village, Farm Point (chemin St-Clément et route 105), Hollow Glen (chemin de la Montagne) et chemin Alonzo-Wright.

Le pôle principal est le secteur du centre-village (chemins Scott, Old Chelsea et route 105). Les autres secteurs d'activité commerciale ont un rôle de desserte secondaire de quartier. Le secteur du chemin Alonzo-Wright est caractérisé par des activités commerciales à plus fortes incidences sur le voisinage et comprend aussi des activités de nature industrielle légère.

Le secteur du centre-village a fait l'objet d'une planification particulière afin de protéger son image actuelle. À cette fin, les principes de planification consistent à :

- a. Partager une vision commune de développement;
- b. Développement d'une image cohérente et respectueuse de l'histoire et du caractère rural de Chelsea ;
- c. Règlements de manière à assurer le respect des éléments identitaires du centre village pour les projets de développement ;
- d. Souligner les caractères particuliers de chacun des deux hameaux (ancien et nouveau Chelsea) et leur vocation respective ;
- e. Désigner le ruisseau Chelsea zone verte sur tout son parcours afin de constituer un parc linéaire à usage communautaire ;
- f. Protéger et mettre en valeur l'architecture des constructions afin d'assurer leur intégration au village ;
- g. Revoir et corriger les espaces de stationnement et de circulation afin d'assurer un juste équilibre entre la qualité de vie résidentielle et l'accueil et le développement touristique et commercial ;
- h. Identifier et confirmer des parcours privilégiés pour assurer la sécurité et les déplacements piétonniers et cyclistes.

Enfin, en raison de l'attrait touristique du centre-village, plusieurs commerces mettant en valeur les métiers d'arts s'y sont installés, ce qui lui donne un potentiel intéressant de développement.

Afin de permettre le renforcement et la consolidation des activités commerciales et de services, il est convenu que ces activités seront prioritairement permises à l'intérieur des pôles existants, à savoir :

- a. Le secteur centre-village (chemins Scott, Old Chelsea et route 105). Ce secteur est le pôle principal de la présente

fonction. Le principe de développement de ce secteur repose sur un développement axé sur les activités commerciales de tourisme (présence du parc de la Gatineau) du côté ouest de l'autoroute 5 et sur un développement d'activité commerciale et communautaire à rayon de desserte locale du côté est de l'autoroute 5 ;

- b. Les secteurs Farm Point et Hollow Glen sont des pôles d'activités commerciales secondaires (exemple : les chemins St-Clément et route 105 à Farm Point les chemins de la Montage et Parc à Hollow Glen) ;
- c. Le secteur du chemin Alonzo-Wright et de la route 105 permettra un type d'activité commerciale et industriel léger à plus forte incidence sur le voisinage.

Bien que ces pôles soient destinés à des fonctions commerciales, celles-ci devront cohabiter avec l'usage résidentiel. Il est reconnu que la proximité de certaines activités commerciales avec une habitation entraîne des effets négatifs (exemple : des bruits, des odeurs ou la présence d'entrepôts). Cette cohabitation des usages sera quand même permise afin de permettre le développement d'un secteur commercial et de services intégrés à une image villageoise. À l'intérieur de ces pôles, les types d'activités complémentaires à l'habitation seront plus nombreux afin de renforcer le développement commercial.

La Municipalité autorisera des activités commerciales dites complémentaires à l'habitation à même une résidence partout sur le territoire afin de favoriser le travail à domicile et du même coup réduire les déplacements de véhicules et les impacts de ceux-ci sur l'environnement.

La Municipalité proposera des mesures afin de limiter les impacts négatifs de certains usages en basant sa réglementation sur la création de zones tampons, de façon à augmenter l'isolement des usages qui pourraient être jugés nuisibles en prenant avantage de la dimension généralement grande des terrains.

En ce qui concerne la présence d'activités commerciales à l'extérieur des pôles multifonctionnels, la Municipalité confirmera leur présence via la création de zones où celles-ci pourront se poursuivre aussi longtemps que les droits acquis seront en vigueur.

Enfin, au chapitre portant sur le centre-village, on expliquera plus en détail la vision de développement souhaitée pour ce secteur.

Fonction industrielle

Il existe peu d'activités de nature industrielle sur le territoire de Chelsea. Le secteur ayant fait l'objet de ce développement se trouve à l'intersection de la route 105 et

du chemin du Alonzo-Wright. L'implantation de zones permettant des activités de ce type est délicate en raison de leurs effets importants sur les résidences avoisinantes.

L'ensemble des activités commerciales, de transformation et d'entreposage pouvant avoir des impacts sur le voisinage seront prévus dans le secteur du chemin Alonzo-Wright, route 105 et chemin Côte-d'un-Mille.

Toutefois, ce secteur étant une des portes d'entrée principales de la Municipalité, l'image de son développement doit faire l'objet d'une attention particulière afin de favoriser l'harmonie avec l'environnement bâti et l'environnement naturel.

Fonction agricole

Les propriétés protégées en vertu des décrets de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* sont situées dans le secteur Hollow Glen et occupent une superficie approximative de 200 acres. Sur ces terres, on pratique des activités de culture ainsi que la production animale et horticole.

Il existe aussi plusieurs autres fermes agricoles sur le territoire de Chelsea (Old Chelsea et Farm Point) bénéficiant de droits acquis selon les règles de zonage.

La Municipalité de Chelsea reconnaît l'importance de la protection des activités agricoles sur son territoire et, à cette fin, reconnaît la validité des secteurs désignés par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (partie du secteur Hollow Glen).

Le plan d'urbanisme limitera les usages non agricoles dans les zones agricoles reconnues par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. En ce qui concerne l'usage résidentiel, celui-ci ne serait permis qu'à la suite d'une autorisation de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec.

Il existe des activités agricoles hors de la zone agricole, et celles-ci pourront se poursuivre selon les principes des droits acquis.

Aussi, la Municipalité encouragera le maintien et le développement des activités agricoles et à titre d'exemple elle étudie, en collaboration avec la MRC des Collines-de-l'Outaouais, la faisabilité de déclarer les activités agricoles présentes sur l'ensemble du territoire de la MRC, biologiques (sans pesticides et organismes génétiquement modifiés).

Fonction parcs, culture, loisirs, et services communautaires

La Municipalité de Chelsea possède six parcs municipaux. En plus, elle est propriétaire de plusieurs parcelles de terrains non aménagés.

Jusqu'à présent, les parcs de quartier ont été aménagés en fonction des besoins de jeunes enfants et en raison du vieillissement de la population, ces parcs répondent de moins en moins aux besoins de la communauté.

Par ailleurs, l'emprise de la voie ferroviaire est utilisée principalement par le train touristique qui fait le parcours entre Hull, Chelsea et Wakefield. Ce corridor représente un lien stratégique aux abords de la rivière pour relier les secteurs nord et sud de la Municipalité.

La pratique du ski de fond est une activité récréative qui s'est développée considérablement ces dernières années. Cet engouement est suscité, en partie, par la proximité du parc de la Gatineau.

La population de Chelsea a exprimé un désir de se doter d'un complexe sportif et culturel afin de répondre aux besoins croissants dans ces domaines. Notamment, à l'occasion d'un colloque jeunesse, les participants ont soulevé le besoin d'un lieu de rassemblement (exemple : une maison de jeunes) afin de soutenir la pratique des activités sportives et sociales.

Pour ce complexe, les infrastructures les plus souvent mentionnées sont : un gymnase, une salle multifonctionnelle (exposition de toutes sortes, salle communautaire, visionnement de film, piste d'athlétisme, terrain de tennis), un emplacement pour les arts de la scène, une salle d'exercices, une piscine intérieure et un parc de planches à roulettes.

Afin de prévoir la naissance d'un tel projet, les initiatives similaires à celles de la Fondation Chelsea sont importantes (partenariat entre la Municipalité et des associations sans but lucratif).

Le service de bibliothèque municipale est offert dans le secteur centre-village, Farm Point et à Hollow Glen.

Afin de répondre aux besoins d'une clientèle grandissante, un projet d'agrandissement de la bibliothèque du centre-village est prévu pour l'année 2005.

La Municipalité de Chelsea possède une communauté culturelle et artistique importante et afin de soutenir cette communauté, il est convenu que la mise en place d'une politique culturelle est prioritaire.

Enfin, considérant la sédentarité de plus en plus importante des jeunes, le phénomène du vieillissement de la population et le prolongement de l'espérance de vie, la Municipalité désire soutenir des mesures orientées selon les stratégies de Villes et villages en santé.

La Municipalité convient qu'il est prioritaire de poursuivre le développement du réseau municipal de sentiers et pistes cyclables. La réalisation d'un réseau permettra d'atteindre les objectifs suivants :

- a. Réduire l'utilisation de l'automobile et ainsi participer aux efforts globaux de réduction des gaz à effets de serre ;
- b. Faciliter l'adoption de saines habitudes de vie contribuant à la santé individuelle des résidents ;

Le développement des parcs municipaux se poursuivra en s'appuyant sur des orientations d'aménagement destinées à une population de tous les âges. Pour ce faire, l'acquisition et l'aménagement de terrains à topographie plane sont des priorités.

Le corridor de la voie ferrée est voué principalement au passage du train touristique qui relie Hull, Chelsea et Wakefield. Toutefois, il est convenu de planifier un usage multifonctionnel de la voie ferrée si celle-ci ne sert pas au passage du train, par exemple, durant la période hivernale. Ce corridor constitue aussi un atout majeur au développement futur d'un réseau intégré de sentiers et parcs et autres usages récréatifs non motorisés.

Le développement du réseau de sentiers prévoira l'aménagement d'une aire d'accueil pour les adeptes du ski de fond.

Les partenariats avec tous les organismes locaux seront privilégiés afin d'améliorer les services communautaires, culturels et sportifs disponibles pour la population de Chelsea.

La politique culturelle sera mise de l'avant afin de vitaliser et consolider les activités de cette nature.

Enfin, la Municipalité procédera à la réalisation de l'agrandissement de la bibliothèque municipale située au centre village afin d'améliorer le service et d'augmenter la collection de livres. Ceci devra permettre d'atteindre les standards (86 mètres carrés de superficie de plancher par 1 000 habitants) prévus par le ministère de la Culture et des Communications du Québec.

La fonction voirie et transport

La Municipalité de Chelsea possède un réseau de chemin public de 120 kilomètres. Ce réseau est principalement situé de part et d'autre de la route 105 afin de

desservir les secteurs résidentiels. Il existe également un réseau important de chemins privés permettant l'accès à des propriétés généralement dotées de contraintes topographiques importantes.

Pour ce qui est du réseau routier supérieur, la route régionale 105 traverse la Municipalité du nord au sud sur une distance de 22 kilomètres. Un tronçon de douze kilomètres de cette route est de la responsabilité de Chelsea (tronçon entre le chemin Old Chelsea et le chemin de la Rivière) et ce, depuis 1993, à la suite du transfert aux municipalités de la responsabilité d'une partie du réseau routier provincial.

Aussi, l'autoroute 5 traverse le territoire municipal selon un axe nord-sud, ce qui permet un accès rapide aux centres urbains de Gatineau et d'Ottawa.

La Municipalité est également propriétaire de l'emprise de la voie ferrée (acquisition en 1987) située en bordure de la rivière Gatineau, sur laquelle circule un train à vocation touristique. Cette emprise de voie ferrée fut acquise à la suite de l'abandon des activités de la compagnie Canadien Pacifique Limitée.

Cette emprise est un atout important, qui peut faciliter la création d'un véritable réseau de sentiers pédestres et de pistes cyclables.

L'état du réseau routier municipal et la sécurité routière sont des préoccupations de premier ordre.

Un bon nombre de chemins privés ont été construits à une époque où peu de normes de construction s'appliquaient. Ceci est d'autant plus vrai que plusieurs de ces chemins donnent accès qu'à des habitations saisonnières.

Aujourd'hui, des résidences principales ont succédé aux chalets, mais malheureusement, les chemins ne font pas l'objet d'améliorations. Certains d'entre eux ne permettent pas l'accès aux véhicules d'urgence et sont souvent très difficilement accessibles en période hivernale ou printanière. Une politique de normes minimales d'aménagement et d'entretien des chemins doit être instaurée afin d'assurer la sécurité des propriétés.

Le réseau routier actuel s'étant développé avec les contraintes naturelles des terrains, ceci n'a pas fréquemment permis de mettre en place un réseau de chemins inter reliés (présence de nombreux culs-de-sac).

Il est à noter que la forme allongée du réseau routier, comportant plusieurs culs-de-sac, la présence d'un seul axe majeur nord-sud et une faible densité d'occupation représentent des contraintes défavorables au déploiement d'un système de transport en commun.

Le plan d'urbanisme prévoit un plan du réseau routier identifiant la hiérarchisation du réseau actuel (plan PU-635-05-2) ainsi que les axes routiers futurs. Ce document servira à la planification des investissements de la Municipalité en ce qui a trait à l'amélioration du réseau routier. De plus, ce document servira à planifier les nouveaux chemins dans le cadre des projets de développement.

Afin de favoriser un réseau routier public possédant une infrastructure de qualité, le développement de propriété sur chemin privé sera permis que s'il prévoit un maximum de trois lots.

Dans les cas où la sécurité routière doit être améliorée (exemple : excès de vitesse sur un tronçon de chemin), la Municipalité propose l'adoption d'une politique de gestion des demandes visant à étudier les cas où la sécurité routière est mise en cause et à suggérer les mesures de correction adéquates. Dans la même veine, il est convenu d'accorder la priorité à la sécurité routière dans ce processus d'amélioration du réseau routier.

Le maintien et l'amélioration de normes et de critères optimaux associés à l'entretien des chemins seront effectués dans le but de rendre les chemins accessibles à tous les véhicules d'urgence.

La planification du réseau routier et de son amélioration sera effectuée de manière à prévoir leur complémentarité avec le réseau de sentiers et de pistes cyclables afin de favoriser les déplacements non motorisés.

Le transport durable constitue une préoccupation constante pour la Municipalité. L'harmonisation et l'implantation de moyens de transport de rechange seront envisagées dans tout développement ou toute réfection routière.

Enfin, le transport en commun et le transport collectif seront revus et adaptés à la réalité démographique actuelle et à venir. Ces types de transport devront prendre une place grandissante afin de répondre aux besoins de tous les groupes d'âge de la population (exemple : déplacements des adolescents durant les fins de semaine).

La Municipalité identifie l'emprise de la voie ferrée comme un équipement important compte tenu de la présence d'un train à vocation touristique. L'exploitation de cette emprise doit s'intégrer aux attraits touristiques de Chelsea en permettant un lieu d'arrêt.

Enfin, cette emprise est un atout important pour la création d'un réseau de sentiers et de pistes cyclables.

Environnement

L'environnement et sa protection sont des préoccupations de premier plan pour la Municipalité de Chelsea.

Chelsea possède un territoire de 110 kilomètres carrés, caractérisé par un milieu physique exceptionnel (proximité du parc de la Gatineau et de la rivière Gatineau, importante couverture boisée, paysages remarquables).

La Municipalité ne possède pas de réseau d'aqueduc et d'usine de traitement des eaux usées, ce qui nécessite pour toute propriété l'obligation de prévoir un puits pour capter l'eau souterraine et une installation septique autonome pour traiter les eaux usées. À ce titre, la protection de l'eau souterraine est une importante préoccupation afin d'assurer une alimentation adéquate et de qualité.

Cette réalité a contribué à la naissance de mesures visant à protéger l'environnement naturel, notamment les rives, le littoral, les plaines inondables, les milieux humides et le couvert forestier, la restriction de l'utilisation de pesticides, le programme d'échantillonnage des eaux de surfaces (projet H₂O), le programme de recyclage de matières résiduelles et le programme d'inspection et de gestion des vidanges de fosses septiques.

En plus de ces initiatives, la Municipalité participe au partage des connaissances relativement à la protection de l'environnement.

Enfin, la Municipalité de Chelsea reconnaît le problème mondial des changements climatiques reliés aux gaz à effet de serre et désire poursuivre ses efforts afin de contribuer à la réduction de ces gaz.

Le plan environnemental de la Municipalité est joint au plan d'urbanisme à titre d'annexe 2.

La Municipalité retient le principe du développement durable afin de guider les interventions municipales en matière de protection et de conservation de son environnement naturel.

La Municipalité poursuivra ses initiatives de protection et de restauration ainsi que la mise en valeur des milieux naturels. Elle poursuivra aussi sa contribution à l'amélioration continue des connaissances sur l'environnement. Elle visera l'innovation sur le plan de la gestion environnementale, elle intégrera des objectifs de réduction des gaz à effet de serre et prendra des mesures afin de faciliter une adaptation aux changements climatiques.

La Municipalité propose la mise sur pied d'indicateurs permettant d'évaluer à quel niveau les mesures environnementales ont atteint les objectifs convenus.

La Municipalité propose la création d'une grille d'analyse de projet afin de prendre en considération les principes du développement durable dans son processus décisionnel.

Parc de la Gatineau

Le parc de la Gatineau est un immense territoire naturel d'une superficie de 363 kilomètres carrés et est administré par la Commission de la capitale nationale (CCN).

De ce territoire, environ 69 kilomètres carrés sont situés à l'intérieur de la Municipalité de Chelsea et il constitue une composante importante de son utilisation du sol.

Le parc de la Gatineau possède une vocation de conservation de l'environnement et permet la pratique de diverses activités sportives et récréatives de plein air.

À titre d'exemple, le parc comporte des centaines de kilomètres de sentiers permettant des randonnées et la pratique du ski de fond, des plages pour la baignade, des aires de camping et un centre de ski alpin au Camp Fortune.

À l'intérieur du périmètre du parc de la Gatineau, on retrouve des enclaves résidentielles correspondant à des propriétés privées, principalement des habitations unifamiliales isolées. Ces enclaves sont situées dans le secteur du chemin Kingsmere et du chemin du lac Meech.

Sur le territoire de Chelsea, le parc de la Gatineau comporte également des sites d'intérêt historique, dont le domaine Mackenzie-King, la maison O'Brien et les ruines Carbide Willson.

Afin de faciliter l'accessibilité au Parc, un centre d'accueil pour les visiteurs existe dans le secteur du centre-village de Chelsea. Ce centre d'accueil contribue à l'augmentation de l'achalandage du centre-village et aide à la vitalité de l'activité touristique de la Municipalité.

Toutefois, cette vitalité entraîne des pressions sur les composantes du centre-village, notamment, la circulation routière, la circulation piétonne et les services privés de traitement des eaux usées.

Dans la partie nord de la Municipalité se trouve la vallée du ruisseau Meech, qui correspond à un territoire de 634 hectares caractérisé par un paysage pastoral.

En octobre 1998, le Conseil municipal de Chelsea a approuvé, de concert avec la CCN, un concept de développement pour la vallée du ruisseau Meech et ce concept d'aménagement est toujours souhaité pour ce site unique.

La Municipalité de Chelsea souscrit à l'orientation principale du parc de la Gatineau, soit la conservation d'un territoire naturel.

Bien que le volet touristique du parc de la Gatineau stimule l'activité économique du centre-village, il constitue une charge importante pour les principales fonctions de ce secteur de Chelsea, par exemple : le stationnement des véhicules, la circulation automobile et piétonne sont problématiques en période de forte affluence.

Enfin, la présence d'enclave résidentielle permet d'assurer une présence permanente à l'intérieur du parc et cette présence pourrait être mise à profit afin d'aider à sa conservation (exemple : permet d'informer les autorités du parc de situations d'urgence).

Secteur du centre-village

La Municipalité de Chelsea possède un secteur central communément appelé « centre-village ». Le périmètre de ce secteur est défini par les chemins Old Chelsea, Scott, ainsi que la route 105 (référence plan PU-635-05-5).

Ce secteur a fait l'objet, depuis l'année 2001, de plusieurs initiatives visant à adopter des outils de planification et d'intervention assurant la conservation de son image rurale et villageoise, de renforcer sa structure commerciale et touristique de même que d'améliorer ses composantes structurantes (exemple : le stationnement, la circulation piétonne et routière, ainsi que la préservation du style architectural particulier des bâtiments).

Ce travail de planification s'est effectué de façon concertée avec les différents groupes cibles tels que le regroupement des gens d'affaires, les associations de résidents, les représentants de fabriques et les associations environnementales. La CCN a été un partenaire important, et ce, en raison de la présence dans le centre-village du centre des visiteurs, qui constitue l'accueil principal des visiteurs du parc de la Gatineau.

Afin de mener à bien ce travail, les services de la firme La Fondation Rues principales ont été retenus. La Fondation Rues principales est un organisme qui offre un savoir-faire et de l'expertise professionnelle afin de promouvoir la conservation et la mise en valeur du patrimoine, la relance économique, la revitalisation et la valorisation des quartiers traditionnels et des cœurs des municipalités.

Un premier document de synthèse (voir l'annexe 3) propose les principes d'aménagement et des mesures à prendre concernant le centre-village, à savoir :

- a. Convenir d'une vision claire du développement souhaité pour le centre-village ;
- b. Élaborer une image cohérente et significative du caractère rural et historique de Chelsea pour en baliser le développement ;

- c. Prendre en compte le caractère historique, architectural et rural du village dans les projets de développement (exemple : résidentiels, commerciaux, touristiques) ;
- d. Reconnaître, dans le plan d'urbanisme, les caractères particuliers de chacun des deux hameaux (Old Chelsea et New Chelsea) et leur vocation respective actuelle ;
- e. Confirmer le ruisseau de Chelsea en tant qu'élément identitaire de Chelsea et, pour cette raison, limiter son développement commercial et le reconnaître en tant qu'élément essentiel à un réseau de parc linéaire ;
- f. Mettre en place un contrôle strict de l'architecture en limitant les démolitions, en contrôlant les matériaux de construction, en conseillant les propriétaires et les promoteurs dans leur choix de construction afin de viser une meilleure intégration au village ;
- g. Revoir et corriger les espaces de stationnement des véhicules, les zones de circulation des véhicules, des piétons et des cyclistes afin d'assurer un juste équilibre entre la qualité de vie résidentielle et le développement touristique ;
- h. Prévoir des cheminements privilégiés pour assurer la sécurité et le déplacement des piétons et des cyclistes ;
- i. Encourager et soutenir les activités commerciales et touristiques reliées aux métiers d'arts.

Afin de permettre une visualisation du résultat de ce travail de planification, la Fondation Rues principales a réalisé quatre (4) esquisses, qui ont été présentées à la population et à des groupes d'intérêts en 2003. La Commission de la capitale nationale fut également un partenaire afin de permettre la réalisation de ces esquisses par un support technique.

Cette démarche s'est conclue par un consensus sur la pertinence des principes et des mesures d'aménagement proposés. Un second document de référence a été produit et a pris la forme d'un plan d'action afin de mettre en œuvre les consensus obtenus (voir l'annexe 4).

La vision de développement pour le centre-village repose sur l'énoncé suivant.

La Municipalité de Chelsea, riche de son passé et de son histoire, souhaite :

- a. Mettre en valeur son caractère rural et villageois, son histoire, sa nature et son architecture unique ;
- b. Offrir à ses citoyens un milieu de vie attrayant et de qualité dans un cadre champêtre ;

- c. Privilégier un développement économique durable à l'échelle d'un village, qui respecte l'écologie du milieu et les atouts environnementaux et qui mise sur des initiatives favorisant l'activité culturelle et artisanale locale, ainsi que le tourisme culturel et patrimonial.

Le plan d'urbanisme comporte, pour le centre-village, une approche de développement basée sur des critères d'évaluation au lieu de normes et, à titre d'outils de réalisation, un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), de même qu'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural (PIIA).

CHAPITRE 2 - Les grandes orientations d'aménagement

A la suite de l'analyse des différentes fonctions et à titre de lignes directrices pour l'aménagement de son territoire, les grandes orientations d'aménagement du territoire suivantes sont retenues. Afin d'aider à mieux cerner les stratégies de mise en œuvre de chacune des grandes orientations d'aménagement du territoire, celles-ci sont accompagnées de principes et d'actions.

Aussi, la vision du développement de Chelsea repose sur :

- a. Une volonté de poursuivre ses initiatives en respect avec les principes du développement durable ;
- b. Une faible densité de l'occupation du sol favorisant des secteurs résidentiels paisibles et développés en respect avec l'environnement naturel ;
- c. Un intérêt à protéger son histoire et son patrimoine architectural ;
- d. Une qualité de vie pour ses résidents définie par un milieu sécuritaire et une image respectueuse du modèle rural et villageois ;
- e. Une coopération entre tous les groupes de citoyens dont notamment les jeunes et les moins jeunes ;
- f. Un désir de répondre aux divers besoins de sa population de manière à ne pas compromettre ceux des générations futures ;
- g. De participer au partage de la connaissance afin de favoriser la compréhension du milieu naturel qui l'entoure ;
- h. De permettre une administration publique transparente mettant à profit les talents de sa population ;
- i. D'encourager les projets permettant le développement de la vie sociale et culturelle de grande qualité ;

- j. De soutenir et favoriser les activités économiques respectueuses des aspirations de la collectivité.

Grande orientation d'aménagement numéro 1

Permettre le développement de façon à assurer le respect de l'image rurale, villageoise et historique de la Municipalité

PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

Permettre un développement de faible densité pour l'ensemble du territoire sauf dans certaines zones PAE du centre-village.

Limiter l'implantation de nouveaux services collectifs de traitement des eaux usées dans les zones PAE visées et dans les secteurs où la protection de la santé publique et de l'environnement le requiert.

Protéger les sites et bâtiments à valeur historique.

Prévoir la conservation des boisés sur l'ensemble des propriétés.

Limiter la dimension des bâtiments commerciaux.

Convenir d'une forme d'affichage respectant l'identité de Chelsea.

ACTIONS DE MISE EN ŒUVRE

Réglementer le lotissement exigeant une dimension minimale de 4 000 m² ou 8 000 m² (zones aquifères à protéger) pour tout nouvel usage (sauf pour les périmètres d'urbanisation avec services collectifs de traitement des eaux usées).

Désigner un périmètre d'urbanisation que pour le centre-village.

Inventorier les sites et bâtiments historiques et adopter une réglementation visant leur protection.

Maintenir les dispositions de protection du couvert forestier.

Maintenir la réglementation visant à limiter la dimension des bâtiments commerciaux.

Adopter une réglementation convenant d'une forme d'affichage respectant l'identité de Chelsea.

Adopter un règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE) pour certaines zones du centre-village.

Adopter un règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) pour le centre-village.

Grande orientation d'aménagement numéro 2

Permettre le développement tout en assurant la protection de l'environnement, et ce, pour les générations présentes et futures

PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

Introduire un principe de précaution en ce qui concerne les interventions touchant l'environnement.

Protéger, restaurer et mettre en valeur les milieux naturels.

Améliorer les connaissances relatives à l'environnement et le partage de ces connaissances.

Innover en matière de gestion environnementale.

Intégrer des préoccupations environnementales au processus décisionnel.

Réduire les gaz à effet de serre et s'adapter aux changements climatiques.

Établir le concept de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) comme condition préalable au développement de nouveaux projets d'envergure et retenir comme critère prioritaire d'évaluation la protection du couvert boisé, de la nappe phréatique et du réseau hydrique.

ACTIONS DE MISE EN ŒUVRE

Identifier les bassins versants et les milieux naturels sensibles.

Viser la conservation des habitats naturels dans tous les projets.

Assurer la protection des eaux souterraines et de surface.

Assurer la protection des rives et des abords des lacs et des cours d'eaux.

Protéger la beauté des paysages notamment en préservant le couvert forestier.

Favoriser un développement écologique répondant aux objectifs du développement durable.

Favoriser la préservation des milieux fauniques en limitant le morcellement des habitats.

Susciter et participer à des programmes de recherche basés sur l'environnement de Chelsea en collaboration avec les citoyens et les institutions d'enseignement.

Partager l'expérience de Chelsea en participant à des conférences, à des échanges et à des ateliers.

Approfondir les connaissances des effets cumulatifs des activités de la Municipalité.

Promouvoir des approches durables pour les diverses activités du territoire (exemple : transport durable, tourisme durable, agriculture durable et biologique).

Élaborer des indicateurs pour mesurer la performance des initiatives municipales en fonction des objectifs du développement durable.

Évaluer les impacts environnementaux des projets sur une grande échelle.

Évaluer la viabilité des projets municipaux.

Poursuivre l'intégration des préoccupations environnementales dans la réglementation municipale.

Évaluer la consommation d'énergie des bâtiments municipaux.

Permettre certains types d'activités commerciales afin de faciliter le travail à domicile.

Poursuivre les initiatives visant à favoriser l'utilisation du transport en commun (exemple : les aires de stationnement incitatif).

Convenir d'une politique d'achat favorisant l'acquisition de biens et services produits avec un souci environnemental.

Sensibiliser la population aux exigences de l'accord de Kyoto.

Évaluer l'impact de conditions climatiques extrêmes lors des projets d'immobilisation.

Réviser le plan de mesures d'urgence.

Adopter une réglementation sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) assortie de critères d'analyse basés sur des paramètres environnementaux pour les projets d'envergure.

Grande orientation d'aménagement numéro 3

Consolider les fonctions commerciales, les fonctions de services et les fonctions industrielles à l'intérieur de pôles et privilégier une mise en valeur des activités artisanales

PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

Consolider les quatre pôles d'activités liées au commerce, aux services et à l'industrie que sont le centre-village, Farm Point, Hollow Glen et le chemin Alonzo-Wright.

Assurer la cohabitation des différents usages autorisés dans ces pôles.

Promouvoir les commerces et ateliers mettant en valeur les métiers d'arts.

ACTIONS DE MISE EN ŒUVRE

Concentrer l'ensemble des groupes d'activités commerciales et industrielles à l'intérieur des pôles reconnus.

Adapter la réglementation afin de prévoir des dispositions devant réduire les effets négatifs pouvant résulter de certaines activités commerciales.

Privilégier la création d'un pôle d'activités commerciales orientées vers les métiers d'arts du côté ouest de l'autoroute 5 dans le centre-village et le long du chemin Scott jusqu'à la route 105.

Permettre la présence d'ateliers pour artistes dans une résidence ou un bâtiment secondaire tout en respectant la quiétude des secteurs résidentiels.

Grande orientation d'aménagement numéro 4

Consolider l'activité commerciale et touristique du centre-village de Chelsea

PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

Convenir d'une vision claire du développement de ce secteur basé sur un modèle villageois.

Renforcer les vocations de desserte des deux secteurs principaux du centre-village (Old Chelsea et New Chelsea) de manière à mettre en valeur les métiers d'arts.

Arrimer les deux secteurs principaux du centre-village (Old Chelsea et New Chelsea).

Protéger et consolider le caractère architectural et historique du centre-village.

Reconnaître l'importance du ruisseau Chelsea à titre d'élément identitaire du centre-village et à titre de corridor naturel.

Structurer les zones de circulation pour les piétons et les cyclistes afin de privilégier les déplacements autres que motorisés.

Diversifier les moyens d'accessibilité au centre-village dans le but de protéger le caractère villageois et de protéger son environnement naturel.

ACTIONS DE MISE EN ŒUVRE

Compléter le travail du programme particulier d'urbanisme amorcé depuis quelques années avec les principaux partenaires de la Municipalité.

Confirmer l'orientation de développement d'activités commerciales à vocation touristique et artisanale du côté ouest de l'autoroute 5 et, du côté est, d'activités commerciales à desserte locale et d'activités communautaires, culturelles et sportives.

Doter le centre-village d'une stratégie de développement et de recrutement commercial et d'entreprises liées au tourisme et aux métiers d'arts.

Adopter une réglementation afin de contrôler l'architecture des constructions et les aménagements afin qu'ils s'harmonisent au centre-village (PIIA).

Identifier et protéger les bâtiments à valeur historique (exemple : contrôler les démolitions et les rénovations).

Développer un concept de parc linéaire autour du ruisseau Chelsea.

Adopter un plan d'aménagement visant à revoir les zones de circulation des véhicules, des piétons et des cyclistes ainsi que les stationnements.

Poursuivre le concept de développement des sentiers de manière à faciliter l'accessibilité au centre-village et explorer d'autres avenues possibles d'accessibilité, dont le train touristique Hull-Chelsea-Wakefield.

Grande orientation d'aménagement numéro 5

Améliorer le réseau de transport tout en favorisant différents modes de déplacements

PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

Hiérarchiser le réseau routier afin de planifier les travaux d'entretien et d'amélioration.

Sécuriser le réseau routier en favorisant l'interconnexion des chemins.

Adapter le réseau routier afin de favoriser différents modes de déplacements.

ACTIONS DE MISE EN ŒUVRE

Revoir le plan de transport démontrant la hiérarchisation du réseau routier ainsi que les axes routiers d'interconnexions souhaités.

Revoir le plan projeté du réseau des sentiers et parcs afin d'assurer la création d'un réseau municipal.

Adopter une réglementation sur les normes de construction des chemins prévoyant l'aménagement de pistes cyclables.

Grande orientation d'aménagement numéro 6

Poursuivre des initiatives visant à encourager les projets d'amélioration des services sociaux, ainsi que les activités communautaires, culturelles et récréatives en partenariat avec les organismes du milieu

PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

Encourager les initiatives respectant le concept du développement de la vallée du ruisseau Meech (CCN-Chelsea).

Encourager les initiatives locales visant à améliorer les services et activités sportives, culturelles et communautaires.

ACTIONS DE MISE EN ŒUVRE

Maintenir au plan d'urbanisme le concept de développement de la vallée du ruisseau Meech (projet conjoint de planification, CCN et Chelsea octobre 1998).

Poursuivre le partenariat avec les organismes locaux visant à offrir différentes activités à la population.

Se doter d'une vision d'une communauté en santé ainsi que d'un plan d'action.

Grande orientation d'aménagement numéro 7

Consolider les secteurs résidentiels afin de protéger leur quiétude et permettre des formes d'habitations adaptées aux différents groupes d'âge

PRINCIPES DE MISE EN ŒUVRE

Favoriser la construction de nouveaux types d'habitation destinés à accueillir des personnes âgées ou à la retraite dans les zones soumises à un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

Limiter les activités commerciales dans les secteurs à dominance résidentielle.

Protéger la couverture forestière existante.

Protéger les paysages et différents axes visuels d'intérêts.

ACTIONS DE MISE EN ŒUVRE

Permettre la construction d'habitations multi logements et collectives dans le centre-village à condition de démontrer, entre autres, la disponibilité en eau potable et la faisabilité du traitement des eaux usées.

Limiter le développement des secteurs résidentiels à des habitations unifamiliales isolées, exception faite des zones soumises à un PAE dans le pôle multifonctionnel du centre-village.

Permettre des activités commerciales complémentaires à l'habitation n'entraînant pas d'inconvénients pour le voisinage.

Permettre un affichage en harmonie avec les secteurs résidentiels.

Maintenir les dispositions visant à conserver un couvert forestier de qualité.

Introduire un concept de logement parental basé sur une unité de logement tout en respectant le caractère de faible densité des secteurs résidentiels.

Adopter une réglementation sur les PAE visant le développement des projets domiciliaires d'envergure afin de mieux contrôler les incidences sur l'environnement et sur les constructions.



CHAPITRE 3 - Les grandes affectations du sol et la densité d'occupation du territoire

Les affectations du sol

En ce qui a trait aux grandes orientations d'aménagement du territoire, les affectations du sol suivantes sont retenues.

Pour chacune des affectations du sol, le règlement de zonage précise l'emplacement, l'étendue et les normes d'implantation des divers groupes d'usages autorisés.

Le plan des affectations du sol fait partie de ce chapitre et précise une affectation du sol pour chaque partie du territoire de Chelsea.

Affectation du sol numéro 1 : centre-village (CV)⁽⁵⁾

Affectations du sol déterminées par le Programme particulier d'urbanisme du secteur central de la Municipalité.

Les affectations du sol spécifiques au secteur central de la Municipalité sont définies dans le Programme particulier d'urbanisme inséré à l'annexe 5 du présent plan d'urbanisme.

(5) Modifié par le **Règlement numéro 796-11** (en vigueur le 8 février 2012)

Affectation du sol numéro 2 : centre de services secondaires (CS)

Considérant l'étendue du territoire et les besoins de la population, il est nécessaire de reconnaître les secteurs à dominance commerciale. Ainsi, l'affectation *Centre de services secondaires (CS)* correspond à un pôle multifonctionnel devant offrir des services de proximité à la population.

Ces secteurs sont Farm Point, notamment le chemin St-Clément et un tronçon de la route 105 et le secteur Hollow Glen. Seul le pôle multifonctionnel de Farm Point est retenu pour la mise en place d'un service collectif de traitement des eaux usées à titre de mesure corrective.

Les principaux groupes d'usages autorisés sont :

- a. Les usages résidentiels ;
- b. Les usages commerciaux ;
- c. Les usages publics ou institutionnels ;
- d. Les services ;
- e. La restauration ;
- f. L'hébergement.

Affectation du sol numéro 3 : usages industriels légers et commerciaux lourds (IN)

L'affectation usages *industriels légers et commerciaux lourds (IN)* correspond à la partie du territoire de Chelsea correspondant au secteur comprenant le chemin Alonzo-Wright, la route 105 et le chemin Côte-d'un-Mille.

Y sont autorisées les activités commerciales et industrielles légères. Toutefois, ces activités devront être implantées de manière à limiter les inconvénients pour les usages voisins.

De plus, cette affectation correspond aux activités ou usages ayant une fonction de gestion des matières résiduelles.

Aucun service collectif municipal ou privé relatif au traitement des eaux usées et à l'alimentation en eau potable n'est prévu pour cette affectation.

Les principaux groupes d'usages autorisés sont :

- a. Les usages industriels légers ;

- b. Les usages commerciaux et les services ;
- c. Les usages de restauration et d'hébergement ;
- d. Les usages résidentiels.

Affectation du sol numéro 4 : usages commerciaux – métiers d'art (CC)

L'affectation usages *commerciaux – métiers d'art* (CC) s'applique à la partie du territoire de Chelsea correspondant au secteur du chemin Scott, entre la route 105 et l'autoroute 5. Cette affectation a pour but de consolider une orientation de développement commercial et touristique d'une partie du centre-village.

Aucun service collectif municipal ou privé relatif au traitement des eaux usées et à l'alimentation en eau potable n'est prévu pour cette affectation.

Les principaux groupes d'usages autorisés sont :

- a. Les usages résidentiels ;
- b. Les usages commerciaux et les services liés au tourisme et aux métiers d'art ;
- c. Bureaux professionnels.

Affectation du sol numéro 5 : usages résidentiels (RA)

L'affectation usages *résidentiels* (RA) correspond à la majeure partie du territoire de la Municipalité de Chelsea. Cette affectation correspond, dans la Municipalité, aux différents secteurs résidentiels de faible densité d'occupation du sol (1 logement par 4 000 mètres carrés minimum). Toutefois, à certaines conditions prévues au règlement de zonage, on autorisera un logement additionnel dans une habitation.

Cette affectation a pour fonction de consolider le caractère unique des secteurs résidentiels de Chelsea. Pour ce faire, le travail à domicile sera limité à des activités commerciales ne causant pas de préjudices au voisinage.

Aucun service collectif municipal ou privé relatif au traitement des eaux usées et à l'alimentation en eau potable n'est prévu pour cette affectation. Cependant une usine de traitement des eaux usées dans le cadre d'un service municipal peut être autorisée si celle-ci sert à desservir un territoire destiné au traitement collectif des eaux usées. ⁽³⁾

(3) Modifié par le **Règlement numéro 744-09** (en vigueur le 19 octobre 2009)

Le principal groupe d'usages autorisés est :

- a. Les usages résidentiels.

Affectation du sol numéro 6 : usages publics (PU)

L'affectation usages *publics (PU)* correspond aux parties du territoire de la Municipalité de Chelsea où se trouvent des groupes d'usages généralement associés à un corps public.

Également, cette affectation inclue le corridor ferroviaire utilisé aux fins du train touristique HCW et pouvant être utilisé dans le futur à titre de corridor récréotouristique.

Aucun service collectif municipal ou privé relatif au traitement des eaux usées et à l'alimentation en eau potable n'est prévu pour cette affectation, sauf si la partie de territoire visé est située à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation.

Le principal groupe d'usages autorisés est :

- a. Les usages publics.

Affectation du sol numéro 7 : usages agricoles (AG)

L'affectation usages *agricoles (AG)* correspond à la portion du territoire de Chelsea faisant partie de la zone agricole décrétée par les dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* du Québec. À ce titre, seulement quelques terrains situés dans le secteur Hollow Glen font partis de cette affectation.

La dominance de cette affectation doit être de nature agricole, et l'activité résidentielle ne sera permise que conformément aux droits reconnus par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ou à la suite d'une autorisation de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec.

Aucun service collectif municipal ou privé relatif au traitement des eaux usées et à l'alimentation en eau potable n'est prévu pour cette affectation.

Les principaux groupes d'usages autorisés sont :

- a. Les usages agricoles ;
- b. Les usages résidentiels.

Affectation du sol numéro 8 : récréotouristique (RT)

L'affectation *récréotouristique (RT)* correspond à la partie du territoire de Chelsea où s'exercent des activités de nature touristique et récréative. Cette affectation

correspond également à des exploitations de terrains de golf situés dans le secteur des chemins Notch et Larrimac. Cette affectation correspond également au site de la carrière Morrison où s'exercent des activités de nature touristique.

Aucun service collectif municipal ou privé relatif au traitement des eaux usées et à l'alimentation en eau potable n'est prévu pour cette affectation.

Les principaux groupes d'usages autorisés sont :

- a. Les loisirs et le tourisme ;
- b. Les usages agricoles ;
- c. Parcs naturels.

Affectation du sol numéro 9 : extraction (EX)

L'affectation *EX Extraction* correspond à la partie du territoire de Chelsea où s'exercent des activités d'extraction de matières premières, dont les carrières, les sablières et les gravières. Cette affectation correspond principalement à des exploitations de terrains de golf situées dans le secteur Farm Point de la Municipalité.

Aucun service collectif municipal ou privé relatif au traitement des eaux usées et à l'alimentation en eau potable n'est prévu pour cette affectation.

Le principal groupe d'usages autorisé est :

- a. Extraction.

Affectation du sol numéro 10 : parc de la Gatineau

Le périmètre du parc de la Gatineau comporte plusieurs types d'affectation.

Ce territoire comporte les secteurs du parc voués à la conservation de la nature (affectation PA), au secteur de la vallée du ruisseau Meech et celui accueillant des activités récréatives, dont le Camp Fortune (affectation PB), aux secteurs constitués d'enclaves résidentielles (affectation PC).

En ce qui concerne l'affectation PC portant sur l'enclave résidentielle située sur la rive Nord du lac Meech, est caractérisée par une occupation de résidences saisonnières.

Le parc de la Gatineau possède des secteurs d'intérêt historique (p. ex. le domaine MacKenzie-King, les maisons O'Brien et Wilson, ainsi que les secteurs à vocation de services publics.

Aucun service collectif municipal ou privé relatif au traitement des eaux usées et à l'alimentation en eau potable n'est prévu pour cette affectation, sauf si la partie de territoire visé est située à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation.

Les principaux groupes d'usages autorisés sont :

- a. Le parc de conservation de la nature ;
- b. Les usages résidentiels ;
- c. Les loisirs et le tourisme ;
- d. Les usages agricoles.

Affectation du sol numéro 11 : infrastructure régionale (TR)

L'affectation *infrastructure régionale (TR)* correspond à la partie du territoire de la Municipalité qui correspond à l'emprise de l'autoroute 5 et à celle de la future autoroute 50.

Aucun service collectif municipal ou privé relatif au traitement des eaux usées et à l'alimentation en eau potable n'est prévu pour cette affectation.

Le principal groupe d'usages autorisés est :

- a. Les usages publics.

Les densités d'occupation du sol

Les densités d'occupation du sol de la Municipalité de Chelsea sont établies conformément à l'orientation d'aménagement visant à assurer le respect du caractère villageois, rural et historique de la Municipalité.

En 1990, la Municipalité de Chelsea a obtenu un rapport hydrogéologique de la firme Golder et associé. Le but de cette démarche était d'appuyer la planification du développement résidentiel en dégagant des tendances générales de la disponibilité et de la qualité de l'eau souterraine.

Les conclusions d'analyse connues, il a été convenu d'une zone de protection aquifère basée sur la combinaison de paramètres relatifs à la nature des sols et à l'utilisation du sol. Cette zone de protection aquifère figure sur la carte PU-635-05-04.

La densité d'occupation du sol pour le territoire de Chelsea correspond à un logement par 4 000 mètres carrés et à un logement par 8 000 mètres carrés pour les propriétés situées en partie ou en totalité dans la zone de protection aquifère.

Toutefois, si plusieurs lots sont créés simultanément sur une propriété, la superficie minimale d'un lot peut être* de 4 000 mètres carrés, peu importe le cas, mais à la condition que l'ensemble de ces lots respecte la densité applicable à l'ensemble du terrain et que tous les usages autorisés ne compromettent pas l'objectif de protection de l'aquifère.

De plus, tout terrain résiduel au-delà de la densité maximale autorisée pour l'ensemble du terrain original ne pourra faire l'objet d'une demande de permis de construction pour un bâtiment principal ou d'une demande de permis de lotissement, à l'exception d'un lotissement qui ne crée aucun nouveau lot à bâtir.⁽¹⁰⁾

À l'intérieur des périmètres d'urbanisation et en présence de services collectifs de traitement des eaux usées, la densité d'occupation du sol sera d'un logement par 2 000 mètres carrés dans le cas d'habitations multi logements et collectives.

Malgré ce qui précède, des densités d'occupation du sol spécifiques au secteur central sont définies au Programme particulier d'urbanisme du secteur central, lesquelles ont préséance sur les densités exprimées ailleurs au plan d'urbanisme.⁽¹⁾⁽⁵⁾

(10) Modifié par le **Règlement numéro 1120-19** (en vigueur le 24 septembre 2019)

(1) Ajouté par le **Règlement numéro 703-07** (en vigueur le 19 mars 2009)

(5) Modifié par le **Règlement numéro 796-11** (en vigueur le 8 février 2012)



CHAPITRE 4 - La planification des transports

Afin de permettre l'organisation des transports, les objectifs suivants sont retenus :

La Municipalité propose, dans son plan PU-635-05-02, une hiérarchisation du réseau routier afin de poursuivre les investissements relatifs au maintien et à la qualité des infrastructures routières. De plus, ce plan propose la création de nouveaux liens routiers afin de faciliter l'interconnexion de chemins et d'améliorer ainsi l'accessibilité aux différents secteurs de la Municipalité.

Afin de permettre la réalisation d'un réseau de sentiers et de pistes cyclables, ainsi que de faciliter les déplacements non motorisés, la réglementation municipale relative à la mise en place des infrastructures routières sera modifiée. Cette modification aura comme objectif de prévoir des dispositions permettant l'aménagement d'infrastructures telles que des trottoirs et des pistes cyclables à l'intérieur des emprises.

En ce qui concerne le transport en commun, la Municipalité poursuivra ses efforts afin de faciliter les initiatives de ce type et souligne l'importance de maintenir le service actuel pour les pôles multifonctionnels du centre-village et de Farm Point.



CHAPITRE 5 - Les contraintes d'occupation du sol et les mesures particulières de protection du milieu naturel

Afin d'assurer la protection des biens et des personnes ainsi que de l'environnement, le plan d'urbanisme identifie les contraintes suivantes relativement à l'occupation du sol.

Les dispositions normatives prévues à la réglementation d'urbanisme afin d'assurer la protection des biens et des personnes peuvent provenir de règlements, directives ou politiques régionaux (MRC) et provinciaux.

Les aires de mouvements de masse

Le territoire de Chelsea possède des caractéristiques topographiques et géologiques qui le rendent susceptible de subir des glissements de terrain.

Afin de protéger l'ensemble des biens et des personnes et d'assurer la sécurité publique, une carte des secteurs de mouvements de masse potentiels a été produite.

Pour chaque type de secteur de mouvement de masse, le règlement de zonage prévoit des limitations de construction ainsi que des modalités administratives et techniques particulières pour la délivrance de permis de construction.

Les zones d'inondation

Chelsea comporte, en bordure de la rivière Gatineau, deux zones d'inondation.

La première zone, appelée « zone de grand courant », correspond une zone inondée par une crue de récurrence de 20 ans (0-20 ans).

La seconde zone, appelée « zone de faible courant » correspond à la partie de la zone inondée qui s'étend de la limite de la zone de grand courant (0-20 ans) jusqu'à la limite de la zone inondable (20-100 ans).

La construction de bâtiments et de structures dans ces zones requiert plusieurs restrictions, qui sont intégrées aux dispositions du règlement de zonage.

L'emplacement de ces zones d'inondation est indiqué sur la carte des contraintes à l'occupation humaine (plan PU-635-05-3).

Les rives et les abords des cours d'eau

Les rives et les abords des lacs et cours d'eau étant essentiels à la survie des composantes écologiques et biologiques de ceux-ci, il est convenu de prévoir des mesures de protection adéquates.

Ainsi, le règlement de zonage reprend les dispositions de protection prévues par la Politique de protection des rives, littoral et des plaines inondables (décret 103-96) du ministère de l'Environnement du Québec.

De façon générale, les mesures de protection ont comme objectif la création d'une bande de protection riveraine d'une largeur minimale de 15 mètres, où aucune construction, bâtiment et ouvrage n'est autorisé.

Les milieux humides

Dans le but de protéger la biodiversité d'un milieu humide et de maintenir son rôle de filtre naturel pour le réseau hydrique, le règlement de zonage prévoit des dispositions de protection de ces zones.

Le plan des contraintes à l'occupation humaine (plan PU-635-05-3) désigne les milieux humides à protéger, et le règlement de zonage prévoit la création d'une bande de protection autour de ces milieux.

L'autoroute 5 et la voie ferrée

Dans le but de limiter les inconvénients et dangers provenant d'infrastructures majeures de transport, le règlement de zonage prévoit la création de zones de protection en bordure de l'autoroute 5 et de la voie ferrée.

Ainsi, de part et d'autre de l'emprise de l'autoroute 5, une marge de recul minimale de 45 mètres est prévue pour la présence d'un bâtiment.

De part et d'autre de l'emprise de la voie ferrée, une marge de recul minimale de 20 mètres est prévue pour la présence d'un bâtiment. Cette marge de recul a pour but de protéger l'aspect naturel de ce corridor, de limiter les impacts nuisibles

pouvant être généré par le passage d'un train et faciliter son utilisation potentielle à des fins de corridor récréatif.

CHAPITRE 6 - Les zones visées par un plan d'aménagement d'ensemble (PAE)

Le plan d'urbanisme introduit, pour certains secteurs de la Municipalité une nouvelle approche souple et plus complète afin d'assurer l'atteinte de leurs objectifs d'aménagement. Cette approche est celle des plans d'aménagement d'ensemble (PAE) prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* du Québec.

Cette approche repose sur une évaluation de la pertinence de projets de développement en fonction de critères plutôt que des normes, et ce, dans le but de recherche de solutions novatrices.

Les zones soumises à un plan d'aménagement d'ensemble sont identifiées dans le plan des affectations du sol et sont désignées par le symbole « PAE ». En attente d'une approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble pour une zone, il est convenu qu'aucun développement n'est permis.

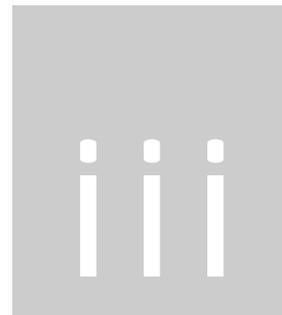
Les dispositions réglementaires générales et spécifiques relatives à un plan d'aménagement d'ensemble sont prévues au chapitre approprié du règlement de zonage.

Les critères d'évaluation reposent sur des objectifs d'aménagement reflétant la mission et la vision du développement de Chelsea. Les propositions de développement devront s'arrimer à ces objectifs d'aménagement.

Les critères d'évaluation d'un projet de développement porteront, entre autres, sur :

- a. Le respect du réseau hydrographique ;
- b. La disponibilité en eau souterraine sans incidence sur l'alimentation en eau des usages voisins ;

- c. La conservation de l'eau ;
- d. Le traitement des eaux usées ;
- e. La préservation des boisés existants ou la création de nouveaux boisés ;
- f. La mixité des types d'habitation ;
- g. La réalisation d'aménagements de loisirs multi générationnels ;
- h. La réalisation de développement respectant l'image rurale et villageoise de Chelsea ;
- i. La réalisation d'un développement respectant le caractère architectural et historique du milieu ;
- j. La réalisation d'un réseau routier inter relié permettant des déplacements non motorisés.



Lexique

Développement durable

Le rapport Brundtland définit ainsi le développement durable : « Un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. » En 1991, la nouvelle stratégie de conservation de la nature publiée par l'UICN, le WWF et le PNUE définit le développement durable comme le fait d'améliorer les conditions d'existence des communautés humaines, tout en restant dans les limites de la capacité de charge des écosystèmes.

Grandes orientations d'aménagement

Une grande orientation d'aménagement est une ligne directrice qui régit l'aménagement du territoire, conformément à une vision d'ensemble ou à une décision majeure touchant son territoire.

Grandes affectations du sol

Une affectation du territoire correspond à l'attribution à une partie de la Municipalité d'une utilisation, d'une fonction ou d'une vocation déterminée. Une grande affectation a un caractère englobant. Elle regroupe une variété d'activités particulières qui, selon les critères choisis, font partie d'un même ensemble.

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Principale loi québécoise établissant les pouvoirs des municipalités en matière de planification, de réglementation et d'intervention directe relativement à l'aménagement et l'urbanisme.

Périmètre d'urbanisation

Parties du territoire municipal où sont prévus des équipements collectifs relatifs au traitement des eaux usées relevant de la Municipalité.

Plan d'urbanisme	Le plan d'urbanisme est un document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique d'une municipalité, conformément à une vision d'ensemble ou une décision majeure touchant son territoire.
Pôle multifonctionnel	Partie du territoire municipal où est permise différentes utilisations du sol notamment les commerces les services, les principaux équipements publics, institutionnels et communautaires.
Principe de précaution	Lorsqu'il y a un risque de dommage grave ou irréversible, l'absence de certitude scientifique absolue ne doit pas servir de prétexte pour remettre à plus tard l'adoption de mesures effectives visant à prévenir une dégradation de l'environnement (ministère de l'Environnement du Québec, 2004).
Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)	Planification d'une partie du territoire par zone selon des critères d'évaluation. Ces critères doivent correspondre à la vision de son développement. La planification de la zone prend la forme d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), qui doit être intégré au règlement de zonage afin de permettre sa mise en œuvre.
Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)	Contrôle de l'architecture des constructions et des aménagements, selon des critères plutôt que des normes, afin d'assurer une bonne insertion de nouvelles constructions et des aménagements sans altérer le caractère des secteurs existants.



Adoption du règlement

Adopté par le conseil de la Municipalité de Chelsea à sa séance tenue le 19^e jour du mois d'avril 2005.

Le présent règlement entrera en vigueur après l'accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi.

Jean Perras
MAIRE

Paul St-Louis
DIRECTEUR GÉNÉRAL ET SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

Stéphane Mougeot
RESPONSABLE DE L'URBANISME

PLAN D'URBANISME
NUMERO 635-05

Avis de motion :	7 FÉVRIER 2005
Date de l'adoption du premier projet de règlement :	25 JANVIER 2005
Numéro de résolution :	16-05
Audience publique :	4 AVRIL 2005
Date de l'adoption du règlement :	19 AVRIL 2005
Numéro de résolution :	77-05
Certificat de conformité :	28 juin 2005
Date d'entrée en vigueur :	28 juin 2005

Annexes

ANNEXE 1 : Données démographiques 2001 de Statistiques Canada

ANNEXE 2 : Plan environnemental de la municipalité de Chelsea et Vers des communautés durables et En santé : Grille d'analyse de projet

ANNEXE 3 : La Fondation Rues principales, processus de planification du secteur centre-village de Chelsea, synthèse de la démarche effectuée de 2001-2004

ANNEXE 4 : La Fondation Rues principales, processus de planification du secteur centre-village de Chelsea, plan d'action

ANNEXE 5 : Secteur central de la municipalité de Chelsea - Programme particulier d'urbanisme et règlements de concordance ⁽⁵⁾⁽¹¹⁾

(5) Ajouté par le **Règlement numéro 796-11** (en vigueur le 8 février 2012)

(11) Modifié par le **Règlement numéro 1138-19** (en vigueur le 20 avril 2020)

Plans

Plan des affectations du sol : PU-635-05-1 ⁽¹⁾ ⁽⁵⁾ ⁽⁹⁾

Plan du réseau de transport : PU-635-05-2

Plan des contraintes à l'occupation humaine - zones de mouvement de masse : PU-635-05-3A ⁽²⁾ ⁽⁴⁾ ⁽⁸⁾

Plan des contraintes à l'occupation humaine - milieu hydrique : PU-635-05-3B ⁽⁴⁾

Plan des zones aquifères à protéger : PU-635-05-4

Plan du pôle multifonctionnel - Centre-village : PU-635-05-5

Plan du pôle multifonctionnel - Farm Point : PU-635-05-6

(1) Modifié par le **Règlement numéro 703-07** (en vigueur le 19 mars 2009)

(5) Modifié par le **Règlement numéro 796-11** (en vigueur le 8 février 2012)

(9) Modifié par le **Règlement numéro 1118-19** (en vigueur le 24 septembre 2019)

(2) Modifié par le **Règlement numéro 716-08** (en vigueur le 23 juin 2009)

(4) Remplacé par le **Règlement numéro 795-11** (en vigueur le 28 novembre 2011)

(8) Modifié par le **Règlement numéro 1064-18** (en vigueur le 23 août 2018)