



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME DURABLE

N^o 1214-22

VERSION FINALE – 4 octobre 2022

EN VIGUEUR le 29 novembre 2022

RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME

AVIS DE MOTION : 28 MARS 2022

ADOPTION : 4 OCTOBRE 2022

ENTRÉE EN VIGUEUR : 29 NOVEMBRE 2022

Modifications incluses à ce règlement	
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE CHELSEA À SA SÉANCE TENUE LE 4^{EME} JOUR DU MOIS D'OCTOBRE 2022.

LE PRÉSENT RÈGLEMENT ENTRERA EN VIGUEUR APRÈS L'ACCOMPLISSEMENT DE TOUTES LES FORMALITÉS PRÉVUES PAR LA LOI.

Pierre Guénard

MAIRE

Sheena Ngalle Miano

DIRECTRICE GÉNÉRALE PAR INTÉRIM

Nicolas Falardeau

DIRECTEUR, SERVICE DE L'URBANISME

CRÉDITS

Municipalité de Chelsea

Membres du comité de suivi :

Nicolas Falardeau, Directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable
Caroline Jean, Coordonnatrice, Service de l'urbanisme et du développement durable
Sheena Ngalle Miano, Directrice générale par intérim
Pierre Guénard, Maire

Brodeur Frenette

Stéphane Doré, Chargé de projet, Urbaniste
François Letard, Conseiller en urbanisme
Marc-Olivier Deschamps, Urbaniste et économiste

MOT DU MAIRE / CONSEIL MUNICIPAL

TABLE DES MATIÈRES

MOT DE LA MAIRESSE / CONSEIL MUNICIPAL	VI
1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	1
1.1 Dispositions déclaratoires	1
1.2 Dispositions interprétatives	2
2 DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME.....	3
2.1 Contexte de révision du plan d'urbanisme.....	3
2.2 Structure du plan d'urbanisme.....	4
3 PORTRAIT DU TERRITOIRE	5
3.1 Portrait sommaire du milieu	5
3.2 Portrait sociodémographique	7
3.3 Chelsea, des débuts à aujourd'hui	12
4 VISION STRATÉGIQUE 2040	13
4.1 Mise en contexte	13
4.2 Composantes de la collectivité viable	14
4.3 La mission de Chelsea.....	15
5 ENJEUX ET ORIENTATIONS DU TERRITOIRE.....	16
5.1 Présentation générale.....	16
5.2 Environnement, biodiversité et milieux naturels	17
5.3 Milieux habités.....	24
5.4 Services municipaux et équipements	30
5.5 Développement économique.....	36
5.6 Culture et patrimoine.....	46
6 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE.....	50
7 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITÉS COMPATIBLES.....	52
7.1 Les grandes affectations du sol.....	52
7.2 Description des affectations	57
7.3 Grille de compatibilité des activités	71
8 SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	77
8.1 Le programme particulier d'urbanisme du secteur central de la municipalité de Chelsea	77
8.2 Secteur de planification détaillée du secteur Farm Point.....	77
8.3 Les contraintes naturelles et anthropiques.....	78

9	MISE EN ŒUVRE ET PLAN D'ACTION	83
9.1	Plan d'action pour la thématique Environnement et milieux naturels	84
9.2	Plan d'action pour la thématique Milieux habités	86
9.3	Plan d'action pour la thématique Services et équipements municipaux.....	87
9.4	Plan d'action pour la thématique Développement économique	89
	Plan d'action pour la thématique Culture et patrimoine	91
10	ANNEXES.....	92

LISTE DES FIGURES

Figure 1 - Mise en contexte.....	6
Figure 2 - Évolution de la population au cours des derniers recensements, 2010 à 2019.....	7
Figure 3 - Évolution du nombre de ménages au cours des derniers recensements, 2006 à 2016.....	8
Figure 4 - Nombre de ménages privés selon l'âge du principal soutien du ménage, 2016.....	8
Figure 5 - Ménages privés selon la taille du ménage, 2016.....	9
Figure 6 - Tranches de revenu total du ménage pour les ménages privés, 2016.....	9
Figure 7 - Diagramme du niveau de scolarité, 2016.....	10
Figure 8 - Environnement et milieux naturels.....	21
Figure 9 - Milieux habités.....	27
Figure 10 - Principales composantes urbaines.....	33
Figure 11 - Répartition de l'offre commerciale selon les typologies – Ensemble du territoire.....	38
Figure 12 - Développement économique.....	43
Figure 13 - Culture et patrimoine.....	48
Figure 14 - Concept d'organisation spatiale.....	51
Figure 15 - Grandes affectations du sol.....	55
Figure 16 - Contraintes naturelles.....	80
Figure 17 - Contraintes anthropiques.....	82

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 - Revenu total moyen des ménages à Chelsea et dans la RMR de Ottawa-Gatineau.....	10
Tableau 2 - Projections du nombre de ménages (scénario réaliste), 2016-2036.....	25
Tableau 3 - Ménages attirés par les résidences pour personnes âgées (RPA), Province du Québec, 2021 à 2036.....	26
Tableau 4 - Adéquation commerciale entre la demande et l'offre commerciale.....	38
Tableau 5 - Activités compatibles avec l'affectation Agricole viable.....	57
Tableau 6 - Activités compatibles avec l'affectation Parc.....	58
Tableau 7 - Activités compatibles avec l'affectation Récréotouristique.....	59
Tableau 8 - Activités compatibles avec l'affectation Rurale.....	60
Tableau 9 - Activités compatibles avec l'affectation Rurale de consolidation.....	61
Tableau 10 - Activités compatibles avec l'affectation Réserve foncière.....	62
Tableau 11 - Activités compatibles avec l'affectation Multifonctionnelle.....	63
Tableau 12 - Activités compatibles avec l'affectation Mixte à Farm Point.....	64
Tableau 13 - Activités compatibles avec l'affectation Résidentiel au Centre-Village.....	65
Tableau 14 - Activités compatibles avec l'affectation Mixte 1 au Centre-Village.....	66
Tableau 15 - Activités compatibles avec l'affectation Mixte 2 au Centre-Village.....	67
Tableau 16 - Activités compatibles avec l'affectation Publique et institutionnelle au Centre-Village.....	68
Tableau 17 - Activités compatibles avec l'affectation Publique et institutionnelle au Centre-Village.....	69
Tableau 18 - Grille de compatibilité des activités.....	72

1 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre du règlement

Ce règlement s'intitule « Règlement de Plan d'urbanisme durable de la Municipalité de Chelsea ».

1.1.2 Territoire assujéti

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

1.1.3 But

Les dispositions de ce règlement ont pour but la pleine réalisation des potentiels naturels et humains visant l'aménagement et le développement harmonieux du territoire. Elles déterminent un encadrement général devant orienter les interventions futures qui façonnent ce territoire.

1.1.4 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.

1.1.5 Cartographie

Les cartographies suivantes font partie intégrante du plan d'urbanisme à toutes fins que de droit :

- Plan 1 « Mise en contexte »
- Plan 2 « Environnement et milieux naturels »
- Plan 3 « Milieux habités »
- Plan 4 « Services municipaux et espaces publics »
- Plan 5 « Développement économique »
- Plan 6 « Culture et patrimoine »
- Plan 7 « Concept d'organisation spatiale »
- Plan 8 « Grandes affectations du sol »
- Plan 9 « Contraintes naturelles »
- Plan 10 « Contraintes anthropiques »

1.2 Dispositions interprétatives

1.2.1 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, des interventions, des équipements et des infrastructures formulés et prévus.

1.2.2 Terminologie

Aux fins d'interprétation de ce règlement, un mot ou un terme s'interprète conformément à la définition qu'il en est donné au Règlement de zonage de la Municipalité de Chelsea, à moins que le contexte n'indique clairement un sens différent. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'applique au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme au dictionnaire courant.

2 DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

2.1 Contexte de révision du plan d'urbanisme

Un plan d'urbanisme est essentiellement un outil d'analyse, d'aide à la prise de décision et de planification dont les municipalités doivent se doter en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., ch. A-19) laquelle prescrit également son contenu obligatoire. Le plan d'urbanisme permet de planifier l'aménagement du territoire au travers de la mise en œuvre de diverses actions, notamment via les règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, etc.), les règlements municipaux discrétionnaires et les politiques municipales.

Conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Municipalité de Chelsea a procédé à l'exercice de révision complète de son plan d'urbanisme et de ses règlements d'urbanisme à la suite de l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC des Collines-de-l'Outaouais (règlement n° 273-19) en date du 6 février 2020.

En tant qu'outil d'analyse, il présente les enjeux environnementaux, sociaux et économiques auxquels est confrontée la communauté de Chelsea. En tant qu'outil d'aide à la prise de décision, le plan d'urbanisme précise la vision d'aménagement et de développement de la Municipalité, les grandes orientations prises pour en permettre la réalisation et les moyens d'action proposés pour y répondre. Enfin, en tant qu'outil de gestion, il fixe les politiques, programmes et mesures d'interventions à privilégier et présente les intentions en matière réglementaire.

La démarche de révision du plan d'urbanisme a débuté en mars 2020 par un vaste exercice de consultation citoyenne ayant mené à l'élaboration de l'Énoncé de vision stratégique de développement durable 2040. Que ce soit de vive voix, par les médias sociaux, sur la plateforme de délibération en ligne ou par le dépôt d'un mémoire, les citoyens de Chelsea ont eu l'occasion de s'exprimer. La vision stratégique dégagée par les citoyens lors de cet exercice est devenue un outil de planification pour l'administration municipale.

La vision stratégique de développement durable 2040 a été approfondie et les orientations, objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre ont été énoncés et validés lors de consultations auprès des comités consultatifs de la Ville, des directeurs des services municipaux et des acteurs clés de la région.

En parallèle à l'élaboration du plan d'urbanisme, le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Secteur central de la municipalité de Chelsea a été révisé pour intégrer les modifications découlant du processus de révision de la vision d'aménagement et des objectifs définis pour ce secteur.

Enfin, trois études thématiques ont permis de mettre de l'avant les enjeux reliés aux valeurs écologiques des milieux naturels, à l'immobilier résidentiel et l'immobilier commercial.

2.2 Structure du plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la Ville en matière de planification. Il permet au conseil municipal :

- De déterminer l'organisation d'ensemble qu'il compte donner au territoire;
- De préciser l'agencement et la localisation préférentielle qu'il envisage pour les principales activités dans les différentes parties du territoire, et ce, en tenant compte des potentiels et des contraintes d'aménagement du milieu naturel et bâti, des préoccupations et des attentes formulées par les citoyens et les organismes lors des différents exercices de consultation publique;
- De définir des politiques d'intervention en matière d'implantation d'équipements ou d'infrastructures en tenant compte des besoins et de la situation financière de la Ville;
- De coordonner les interventions et les investissements des différents services municipaux; il en découle notamment une programmation dont on tient compte lors de la préparation du programme triennal des immobilisations et lors du budget annuel;
- De faire valoir sa vision du développement souhaité auprès des investisseurs, des divers agents de développement publics ou privés et de sensibiliser la population aux enjeux d'aménagement;
- De retranscrire et compléter la planification du territoire contenue dans le Schéma d'aménagement révisé.

Le plan d'urbanisme s'inscrit aussi en appui à plusieurs politiques et orientations en matière d'occupation du territoire convenues préalablement. Ainsi, outre celles du SADR de la MRC des Collines-de-l'Outaouais et de l'énoncé de vision stratégique de développement durable 2040 de Chelsea, le plan d'urbanisme intègre les orientations des outils de planification suivants :

- Plan d'adaptation aux changements climatiques (PACC) 2021-2026 (2021)
- Plan directeur révisé de transport actif de la municipalité de Chelsea 2021-2026 (2021)
- Vision stratégie de développement durable 2040 réalisée par Brodeur Frenette (2020)
- Étude marché résidentiel de la Municipalité de Chelsea réalisée par Brodeur Frenette (2020)
- Bilan de l'offre-demande commerciale de la Municipalité de Chelsea réalisé par Brodeur-Frenette (2020)
- Étude sur la valeur écologique réalisée par JFSA (2020)
- Plan d'action - Initiatives à mettre en œuvre pour le réaménagement du centre-village de Chelsea (secteur est) (2019)
- Plan d'action en développement durable (PADD) 2018-2021 (2018)
- Politique de l'activité physique du plein air et du sport (2018)
- Politique de la famille et des aînés municipalité de Chelsea (2017)
- Plan d'action pour les familles et les aînés 2017-2020 (2017)
- Politique de municipalisation des chemins privés (2016)
- Plan directeur des parcs et des espaces verts (2014)
- Politique culturelle de Chelsea (2005)

3 PORTRAIT DU TERRITOIRE

3.1 Portrait sommaire du milieu

La Municipalité de Chelsea est située dans la région administrative de l'Outaouais et fait partie intégrante du territoire de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, au même titre que les municipalités suivantes : Pontiac, La Pêche, Cantley, Val-des-Monts 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.

La municipalité de Chelsea couvre une superficie de 113 km² et est accessible via l'autoroute de la Gatineau (A-5), la route 105 et le chemin Notch. Le territoire est bordé à l'est par la rivière Gatineau et par le parc de la Gatineau à l'ouest. et jouit d'un environnement naturel d'une riche biodiversité, la présente de trois lacs et d'un paysage vallonné et boisé. La municipalité de Chelsea comprend deux périmètres d'urbanisation : le Centre-Village et Farm Point, tels qu'identifiés au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, au sein d'un territoire autrement rural et périurbain.

Le périmètre d'urbanisation du Centre-Village couvre une superficie de 4 849 239 m² et se situe au sud de la municipalité. Ce périmètre, au caractère rural, représente le noyau villageois principal de la municipalité et on y trouve la majorité des bâtiments patrimoniaux. Il comprend des développements résidentiels et commerciaux de type linéaire, situés de part et d'autre de l'Autoroute 5, principalement implantés dans le corridor du chemin d'Old Chelsea. Trois importants projets de développement résidentiel sont en cours de réalisation, soit les projets du Ruisseau Chelsea, de la ferme Hendrick et du quartier Meredith.

Le périmètre d'urbanisation de Farm Point couvre une superficie de 1 700 683 m² et se situe au nord de la municipalité. Il est actuellement constitué de 126 résidences, dont essentiellement des habitations unifamiliales isolées. Environ 40% du périmètre est constitué d'espaces vacants naturels et en friches.

Selon les projections démographiques, tirées des statistiques récentes, la municipalité doit prévoir qu'elle accueillera plus de 1 000 nouveaux logements au cours des prochaines décennies et environ 250 nouveaux logements de plus ailleurs sur son territoire. La vaste majorité du territoire demeure non desservie et de faible densité, occupé par des habitations unifamiliales isolées munies d'un système septique et d'un puits, des champs agricoles et des espaces naturels boisés.

Dans ce contexte, la Municipalité de Chelsea a entrepris un exercice de vision stratégique en collaboration avec la communauté, des études de marché résidentiel et commercial, ainsi qu'une étude des valeurs écologiques des milieux naturels, pour élaborer le portrait du territoire de façon à orienter la révision du Plan et des règlements d'urbanisme. L'étude des valeurs écologiques a permis de cartographier des parcelles de valeurs écologiques faibles, moyennes, élevées et très élevées dans les deux périmètres urbains.

Le portrait du territoire se base également sur l'implication constante de la communauté, ainsi que sur les règlements, les politiques et les plans d'action dont s'est dotée la Municipalité de Chelsea au cours des dernières années.

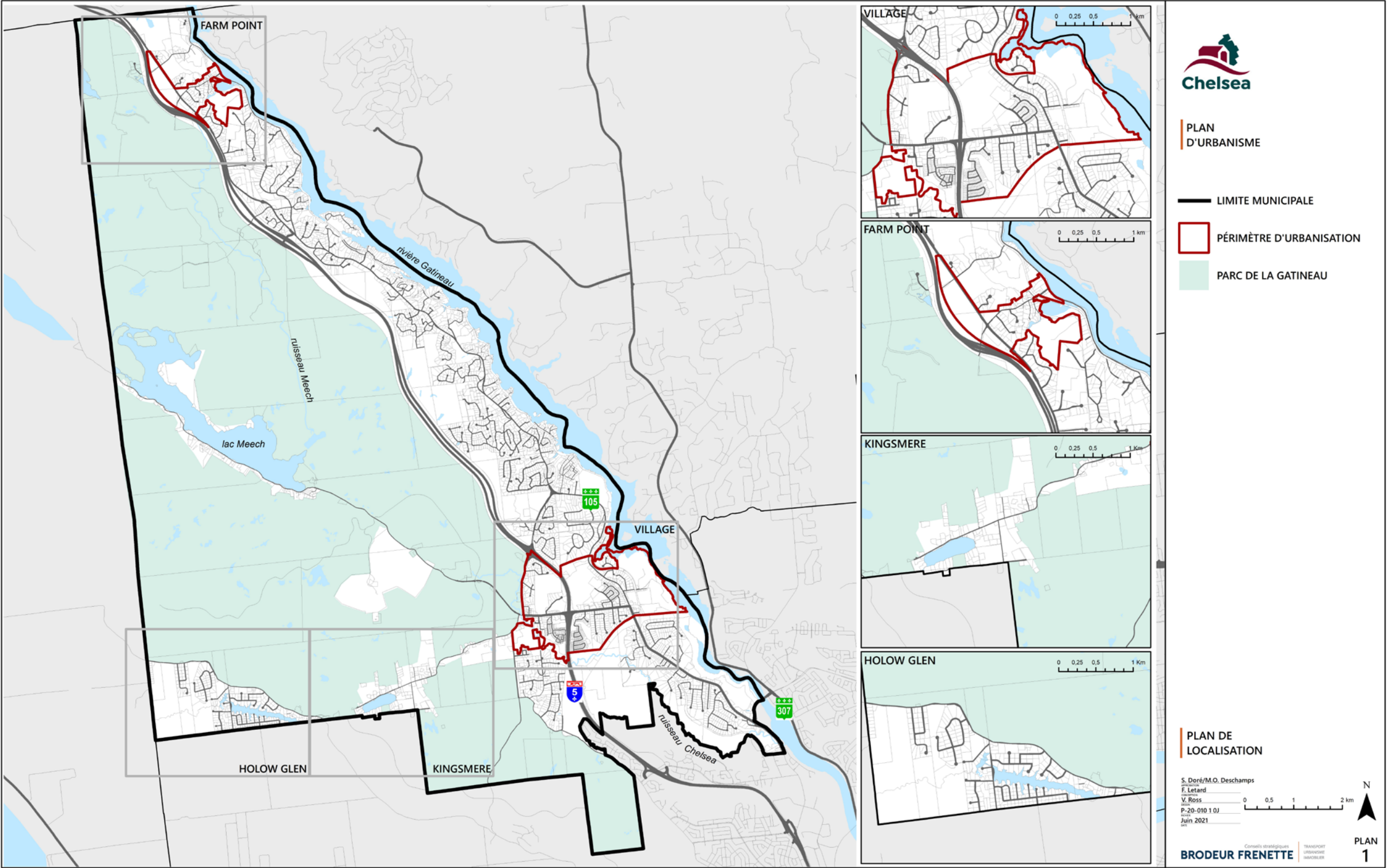


Figure 1 - Mise en contexte

3.2 Portrait sociodémographique

La présente section examine le profil socioéconomique des ménages. Ce portrait permettra de dégager les grandes caractéristiques et les tendances générales nécessaires à la compréhension des enjeux futurs de développement du territoire.

Le développement de la municipalité de Chelsea n'a cessé de progresser depuis ces dernières années. Entre 2001 et 2011, la municipalité a vu sa population croître de 15,6 %. Selon les données de Statistique Canada publiées en février 2022, la population totale de la municipalité s'élève désormais à 8000 habitants. La population est relativement dispersée sur le territoire. On y observe certaines concentrations résidentielles résultant de la réalisation de projets domiciliaires parfois développés de façon aléatoire à l'instar d'autres municipalités de la MRC.

Selon les données de Statistique Canada, entre 2006 et 2011, Chelsea a accueilli 90 nouveaux ménages, représentant une augmentation de 3,6 %. Entre 2011 et 2016, le rythme de croissance ralentit à 1,6 %, représentant 40 nouveaux ménages. Finalement, entre 2006 et 2016, 130 nouveaux ménages se sont installés sur le territoire de Chelsea, représentant une augmentation globale de 5,2 %

Selon les données de l'Institut de la statistique du Québec (I.S.Q.) sur les estimations et statistiques de la population (février 2020), entre 2010 et 2019, Chelsea compte 258 habitants supplémentaires, représentant une croissance globale de + 3,7%. Ceci représente une moyenne de 28 habitants qui s'ajoutent annuellement à la population de Chelsea.

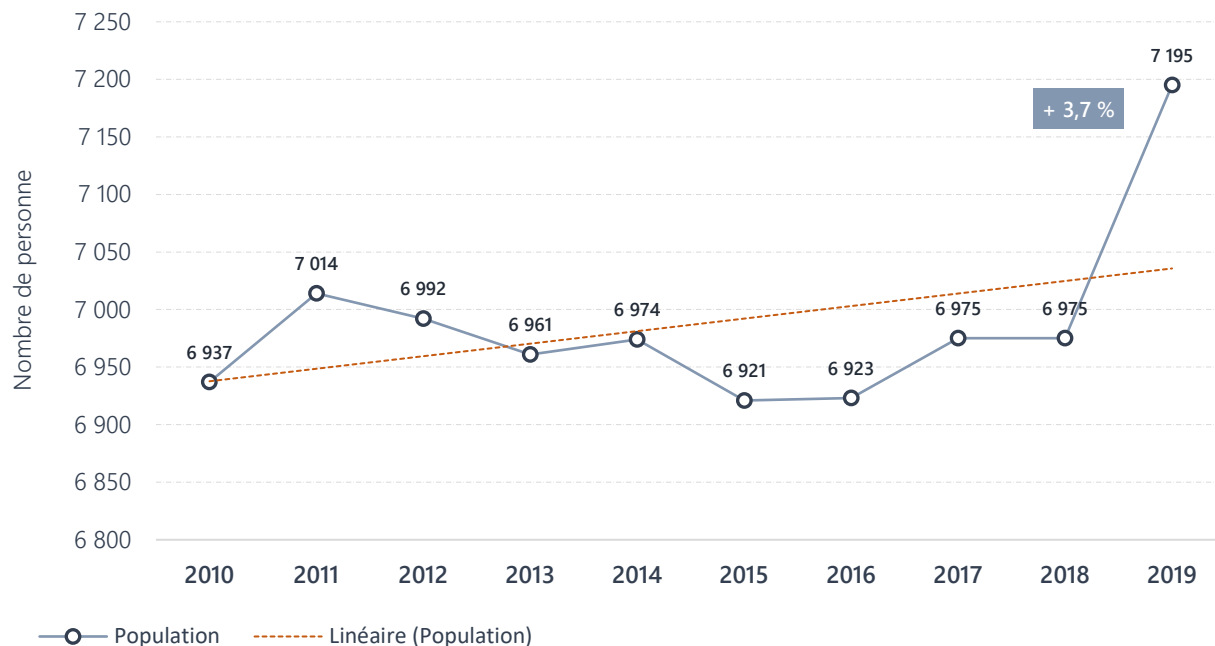


Figure 2 - Évolution de la population au cours des derniers recensements, 2010 à 2019

Source : Institut de la statistique du Québec – ISQ.

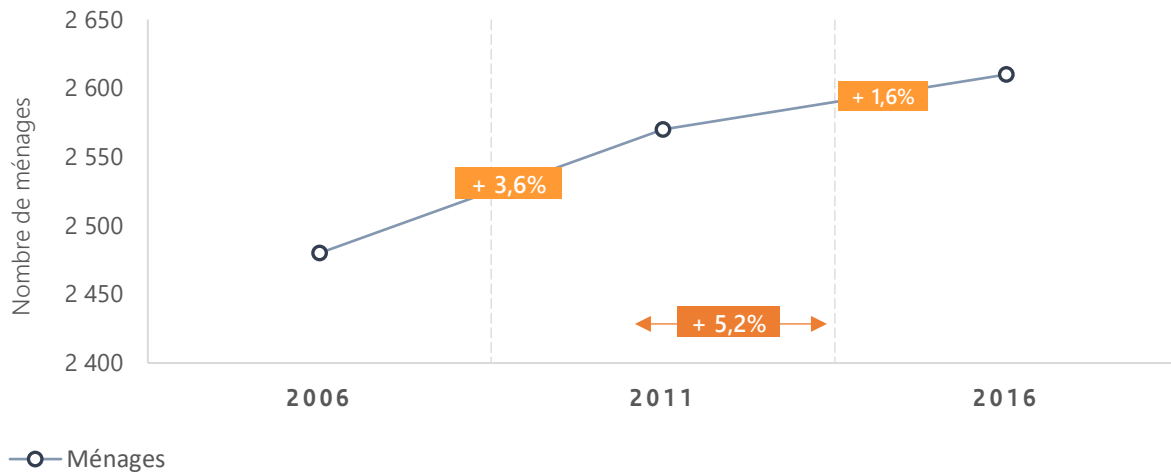


Figure 3 - Évolution du nombre de ménages au cours des derniers recensements, 2006 à 2016

Source : Statistique Canada, Recensement 2016

La répartition de la population selon les âges reflète les types de ménages qu'on y retrouve avec une faible proportion de jeunes de 15 à 24 ans et d'adultes de 25 à 34 ans. La tranche de la population composant habituellement les locataires et les premiers acheteurs, tels que les groupes de 15-44 ans sont moins bien représentés à Chelsea, en raison, certes, de la faible proportion d'immeubles multiplex et du coût moyen élevé des propriétés. La population de Chelsea est plus âgée avec une forte proportion de la population âgée de 65 ans et plus (21,1%). Plus de la moitié des ménages (55,4 %) sont âgés de 45 à 64 ans. On retrouve relativement peu de ménage dans le groupe d'âge des 25 à 34 ans.

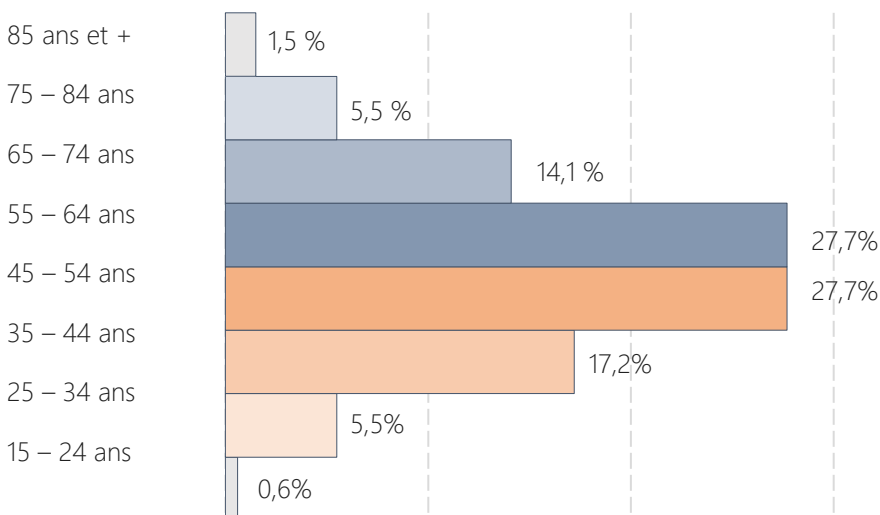


Figure 4 - Nombre de ménages privés selon l'âge du principal soutien du ménage, 2016

Source : Statistique Canada, Recensement 2016

La taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes. Les ménages sont principalement composés de deux personnes (36%). Sur les 2 610 ménages, près d'un ménage sur cinq est composé d'une seule personne. Avec le vieillissement accéléré de la population, ce nombre pourrait diminuer davantage et nécessiter une adaptation de l'offre de logements sur le territoire afin de mieux desservir de plus petits ménages à revenus, souvent, plus modestes.

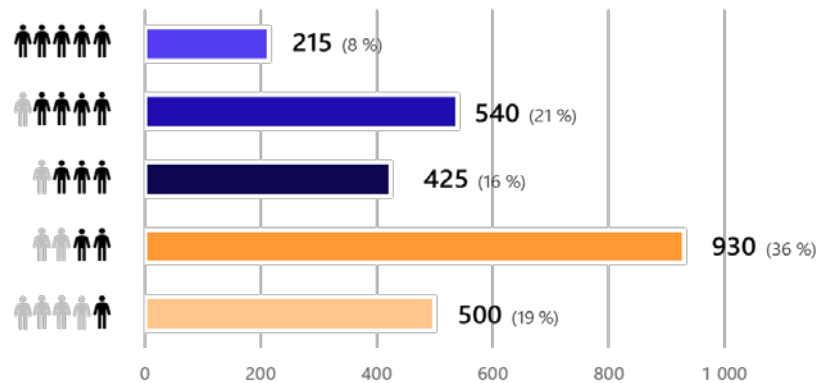


Figure 5 - Ménages privés selon la taille du ménage, 2016

Source : Statistique Canada, Recensement 2016

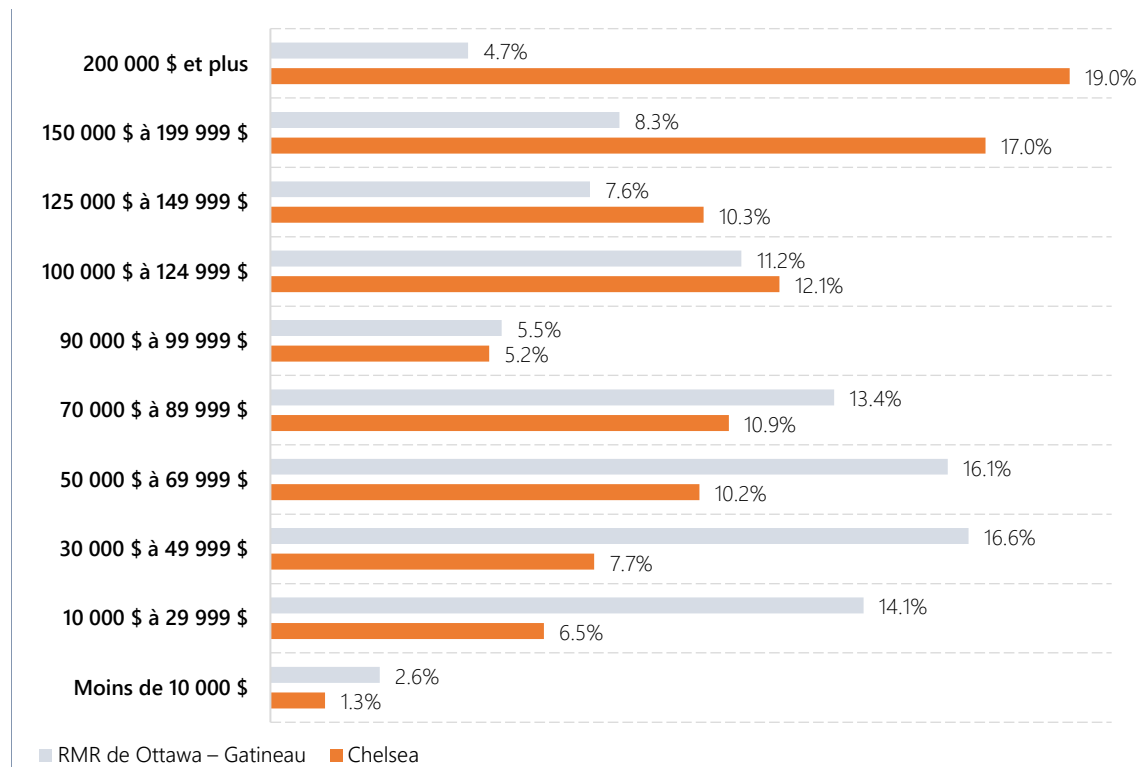


Figure 6 - Tranches de revenu total du ménage pour les ménages privés, 2016

Source : Statistique Canada, Recensement 2016

Tableau 1 - Revenu total moyen des ménages à Chelsea et dans la RMR de Ottawa-Gatineau

	Chelsea	RMR de Ottawa-Gatineau*
Revenu total moyen des ménages (\$)	140 604 \$	85 240 \$
Revenu total moyen des ménages comptant une personne (\$)	61 052 \$	44 824 \$
Revenu total moyen des ménages comptant deux personnes ou plus (\$)	159 569 \$	103 077 \$

* Partie du Québec seulement

En 2015, 58,4 % des ménages possédaient un revenu égal ou supérieur à 100 000 \$, alors que 31,8% de la RMR de Ottawa-Gatineau sont dans cette situation. Le revenu total médian s'établit donc à 140 604 \$ soit près de 60% plus élevé que dans la RMR de Ottawa-Gatineau.

Source : Statistique Canada, Recensement 2016

3.2.1 Diplomation et scolarité

Une grande majorité des résidents de Chelsea ont obtenu un certificat, un diplôme ou un grade postsecondaire issu d'une école de métiers, d'un collège, d'un cégep, etc. Malgré un taux de diplomation intéressant, soit 89 % de la population, 11 % des résidents de Chelsea n'ont aucun certificat, diplôme ou grade postsecondaire.

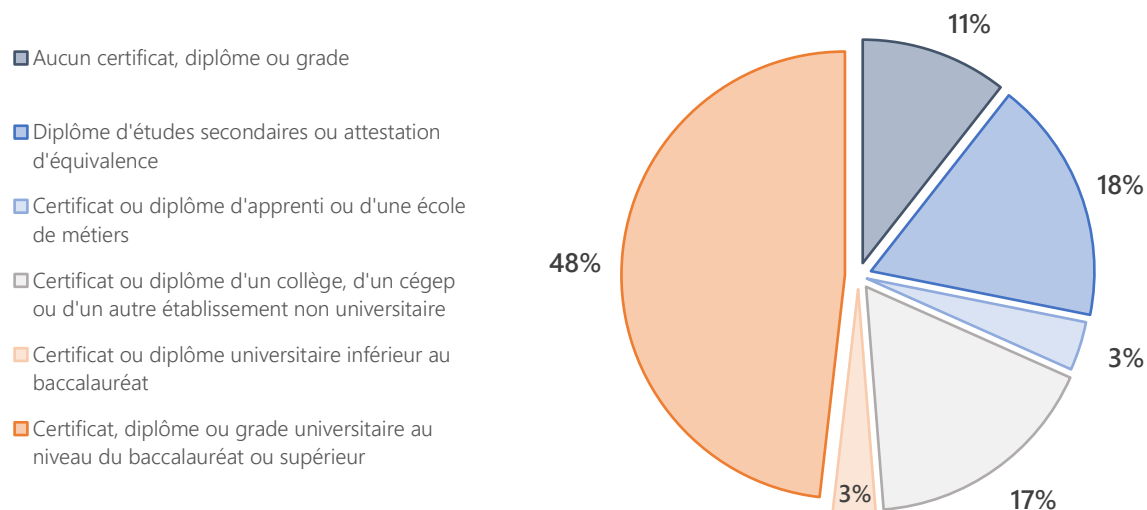


Figure 7 - Diagramme du niveau de scolarité, 2016

Source : Statistique Canada, recensement de 2016

Synthèse des constats

- Entre 2006 et 2016, la municipalité de Chelsea a connu une croissance globale de population de **+ 3,7 %**. Elle a notamment enregistré une croissance importante entre 2018 et 2019, représentant **+ 3,2%**.
- Entre 2006 et 2016, le nombre de ménages a connu une croissance de **+5,2 %**, soit **130 nouveaux ménages**. Toutefois, le rythme de croissance a ralenti, puisque celui-ci est passé de 3,6% entre 2006 et 2011 à 1,6% entre 2011 et 2016. Ce constat pourrait laisser présager une tendance au ralentissement ou une décroissance des ménages pour les prochaines années.
- En 2015, le revenu moyen des ménages était de **140 604 \$**, soit significativement plus élevé que celui des ménages de la RMR d'Ottawa-Gatineau (85 240 \$).
- Une large partie de la population (**89%**) **possède un diplôme ou un certificat**, cela laisse supposer qu'elle peut accéder à des emplois de qualité.

3.3 Chelsea, des débuts à aujourd'hui

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 Chelsea¹.

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 28 juin 2005

Chelsea révisé son plan d'urbanisme afin d'y intégrer les principes du développement durable, visant l'équilibre entre les aspects économiques, sociaux et environnementaux.

En 2020

La Municipalité de Chelsea entame une nouvelle refonte de ses règlements d'urbanisme, permettant de mettre à jour la vision d'aménagement du territoire et d'y intégrer les nouveaux enjeux environnementaux, sociodémographiques et économiques.

¹ Source : Société d'histoire de la vallée de la Gatineau

4 VISION STRATÉGIQUE 2040

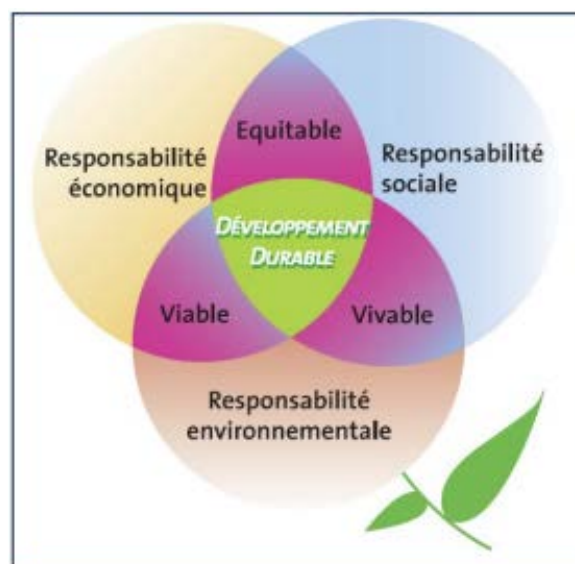
4.1 Mise en contexte

En 2005, la Municipalité de Chelsea a élaboré un énoncé de vision établissant les lignes directrices pour l'aménagement de son territoire. En 2010, avec l'aide d'un comité de résidents, elle a spécifié une vision particulière pour le secteur du Centre-village. Ces deux visions forment les fondations sur lesquelles a été construit l'énoncé de vision présenté ici.

Les consultations publiques menées en 2020 auprès des résidents de Chelsea et parties prenantes ont permis d'identifier et d'intégrer les nouveaux défis et enjeux actuels pour former une vision renouvelée pour les prochaines années: une vision stratégique de développement durable 2040.

Les orientations et objectifs thématiques qui découlent de cette vision stratégique ont été élaborés suivant les piliers fondateurs du développement durable, tels qu'ils sont définis par les Nations Unies², dans une démarche d'approche intégrée. Une approche intégrée mise sur l'élaboration d'objectifs complémentaires qui forment un ensemble indissociable, sans qu'aucun ne contrevienne aux autres.

Cette stratégie permet de contribuer à la recherche d'un équilibre dans le développement du territoire et participe à la création de milieux socialement équitable, économiquement viable et écologiquement viable. Cette approche intégrée garantit de répondre aux besoins de la population de manière à ne pas compromettre ceux des générations futures. Enfin, il ne peut pas y avoir de développement durable sans une bonne gouvernance. La gouvernance du développement durable se définit comme une démarche de concertation et de prise de décision, qui implique de façon responsable la population concernée. L'objectif de la gouvernance est d'aboutir à des décisions acceptables par la majorité, dans la mesure du possible, et qui vont dans le sens du bien commun.



² Sources : Nations Unies - Transformer notre monde: le Programme de développement durable à l'horizon 2030, <https://undocs.org/fr/A/RES/70/1>, 25 septembre 2015. Nations Unies - Le programme de développement durable, <https://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/development-agenda/>, décembre 2020.

Les valeurs

L'énoncé de vision offre aux résidents un regard sur le territoire qu'ils souhaitent habiter dans 20 ans. Trois valeurs fondamentales ont été tirées des résultats des consultations publiques et s'expriment dans l'énoncé de vision: **la protection de l'environnement, la mixité sociale et le dynamisme économique.**

Les résidents de Chelsea sont conscients de la qualité des milieux naturels qui les entoure et apprécient leur proximité. Ils reconnaissent que cette richesse est fragile et qu'elle doit être protégée pour les générations actuelles et futures. Les résidents souhaitent également une meilleure mixité sociale par la création de logements adaptés aux besoins de chacun (ex. logements abordables, locatifs, intergénérationnels), tout en développant des services et commerces en phase avec leur réalité. Le but est de permettre aux résidents d'habiter, de grandir et de travailler à Chelsea dans un milieu qui répond à leurs besoins à chaque étape de leur vie.

Les résidents de Chelsea désirent soutenir le développement durable et le dynamisme économique local sans compromettre l'environnement, leur qualité de vie et le caractère paisible et le caractère villageois de la municipalité.

Afin de changer de regard sur notre territoire et dans le respect de ces trois valeurs fondamentales, l'énoncé de vision exprimé à la section suivante résume en neuf points les composantes de la collectivité viable que nous avons imaginée ensemble. Cette collectivité viable favorise l'équité, respecte la capacité des écosystèmes et permet d'épargner les ressources naturelles, énergétiques et financières : elle peut se maintenir à long terme.

4.2 Composantes de la collectivité viable

Les composantes de la collectivité viable s'énumèrent ainsi :

- Une municipalité qui accorde une priorité à la protection, la mise en valeur et l'accessibilité des milieux naturels, propice à l'épanouissement de l'humain et à la biodiversité;
- Des noyaux villageois plus compacts et mixtes, offrant des logements plus accessibles et diversifiés tout en conservant une échelle humaine ;
- Une volonté de promouvoir et mettre en place des projets innovants et durables visant la réduction de l'empreinte écologique des résidents ;
- Le maintien d'un milieu de vie de qualité, où les infrastructures de mobilité durable, de transport collectif et de transport actif sont efficaces, sécuritaires et interconnectées sur un territoire unifié et où la place de l'automobile est moindre ;
- Une administration publique transparente permettant à la communauté de se sentir interpellée par les enjeux municipaux et incluse dans les processus de prise de décision ;
- Un territoire où le développement et le dynamisme économique local sont soutenus sans compromettre le caractère paisible et villageois de la municipalité ;
- La coopération entre tous les groupes de citoyens qui permet de soutenir et favoriser les activités économiques respectueuses des aspirations de la collectivité ;
- La promotion des projets permettant le développement de la vie sociale et culturelle de grande qualité, notamment grâce à des espaces publics, des lieux de rassemblement et des rues plus conviviales mis à la disposition des citoyens.

- La célébration de son histoire et son identité au travers de quartiers attractifs où le patrimoine, le cachet et l'unicité liée à l'esprit des lieux sont mis en valeur.
- La mise en œuvre d'un plan d'adaptation aux changements climatiques visant la réduction des gaz à effets de serres.

4.3 La mission de Chelsea

La mission de Chelsea a été adoptée dans le cadre du Plan d'urbanisme de 2005. Les consultations publiques réalisées cette année nous démontrent que cette mission est aussi pertinente aujourd'hui qu'elle l'était en 2005. Par conséquent, nous proposons de conserver cette mission dans le nouveau Plan d'urbanisme 2021 :

« Assurer une meilleure qualité de vie aux résidents de Chelsea, autant pour les générations actuelles que celles à venir, grâce à la protection et la mise en valeur de l'environnement naturel propice à l'épanouissement de l'humain et de la biodiversité, à des services et des activités communautaires, culturels et récréatifs vivables et équitables, ainsi qu'au développement économique viable. »

5 ENJEUX ET ORIENTATIONS DU TERRITOIRE

5.1 Présentation générale

Les enjeux et orientations d'aménagement du territoire sont définis selon les composantes principales du territoire de la Municipalité de Chelsea. Ainsi, cinq (5) thématiques qui devront être considérées prioritairement comme assise de la révision du Plan d'urbanisme durable et des règlements municipaux ont été définies. Chacune de ces thématiques fait l'objet d'orientations, d'objectifs et de moyens de mise en œuvre spécifiques :



Pour chacune des thématiques, les éléments suivants sont adressés :

- Une description du contexte général
- Un diagnostic spécifique par composante prédominante
- Des enjeux d'aménagement
- Un plan identifiant les composantes prédominantes
- Des orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

5.2 Environnement, biodiversité et milieux naturels

5.2.1 Contexte général

Chelsea est fortement caractérisée par la présence de milieux naturels verts et bleus d'envergure qui forment son identité. 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), il représente 69 % du territoire municipal. 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. De nombreux boisés et milieux naturels se retrouvent entre le parc de la Gatineau et la rivière Gatineau, autre composante importante de sa biodiversité et du paysage de Chelsea. À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, de larges portions encore boisées constituent des environnements naturels non perturbés et sont aussi des vecteurs importants de la biodiversité. Le territoire de Chelsea est également ponctué de nombreux cours d'eau, hormis la rivière Gatineau, et milieux humides.

En plus du parc de la Gatineau, géré par le gouvernement fédéral, on dénombre sur le territoire onze parcs et espaces verts municipaux intégrés aux milieux de vie. Répartis sur l'ensemble du territoire, ces espaces verts contribuent grandement à la qualité de vie de la communauté. Même si les quartiers résidentiels se retrouvent pour la plupart dispersés sur le territoire, ces derniers sont caractérisés par la présence marquée d'arbres matures formant une importante canopée urbaine. Ce couvert végétal imposant à travers le territoire de la Municipalité demeure un lien paysager d'importance entre le parc de la Gatineau et les abords de la rivière Gatineau. Pour rappel, en plus de diminuer les îlots de chaleur, des quartiers largement végétalisés contribuent à la beauté du paysage urbain et au maintien des services écologiques.

5.2.2 Diagnostic

La principale force de la municipalité n'est nulle autre que la présence d'un couvert forestier remarquable et la rivière Gatineau qui borde son territoire du nord au sud. Voici les milieux naturels et composantes naturelles d'intérêt présents sur le territoire :

Composantes naturelles

Chelsea possède de nombreuses composantes naturelles auxquelles des solutions concrètes d'aménagement raisonné et respectueux de l'environnement devront être apportées. Par exemple, plusieurs secteurs au sud-est et sud-ouest de la Municipalité (incluant le périmètre d'urbanisation du Centre-Village) sont soumis à de fortes contraintes afin de prévenir les glissements de terrain.

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. Ce secteur pittoresque compte plusieurs éléments signatures tel que le pont couvert, le symbole figurant au logo de la municipalité.

Aussi, de nombreux milieux humides épars sont répertoriés sur le territoire, principalement le long du bassin versant de la rivière Gatineau. Ces milieux offrent des services écologiques de grande valeur tels que la rétention des eaux de pluie, la préservation de la biodiversité et la régulation des températures lors des épisodes de chaleur intense.

Milieux naturels

Plusieurs attraits naturels confèrent à la municipalité de Chelsea un cadre de vie exceptionnel, notamment ses forêts, la rivière Gatineau, les lacs Meech, Kingsmere et Beamish, et les nombreux cours d'eau qui sillonnent le territoire.

Plusieurs milieux naturels d'une grande richesse floristique et faunique ont été identifiés à l'intérieur ainsi qu'à proximité des périmètres d'urbanisation. Ces milieux naturels devraient bénéficier d'un statut particulier de conservation afin de maintenir leur spécificité écologique intacte.

Cette richesse naturelle incite la Municipalité à maintenir et à renforcer ses mesures visant à protéger l'environnement naturel, notamment les rives, le littoral, les plaines inondables, les milieux humides et le couvert forestier.

Territoire de connectivité des habitats

La connectivité entre les habitats tel que les milieux humides, les cours d'eau et les boisés sur le territoire de Chelsea, les municipalités voisines et le parc de la Gatineau est essentielle puisqu'elle permet aux animaux de se déplacer et aux végétaux de se disperser librement à travers ces espaces naturels, leur permettant de se reproduire, se nourrir et s'abriter.

La Municipalité doit reconnaître leur potentiel de conservation afin de participer au maintien de l'intégrité du réseau des milieux naturels et d'assurer la santé et la résilience de leurs écosystèmes.

Les constructions sur les terrains privés situés à l'intérieur de ces territoires peuvent être encadrée par la Municipalité afin de préserver la connectivité des habitats en harmonie avec les activités humaines. Cette approche permet d'être en concordance avec les affectations proposées par le schéma d'aménagement de la MRC ainsi que l'objectif de la Municipalité de consolider le développement tout en assurant la protection de l'environnement.

Lutte aux changements climatiques

Le territoire de Chelsea, au même titre que la région des Collines de l'Outaouais et de l'ensemble du Québec, doit répondre concrètement aux bouleversements climatiques. Les impacts des changements climatiques se caractérisent essentiellement par³ :

- Une augmentation des précipitations et de l'allongement des périodes de crue ;
- Des vagues de chaleur plus récurrentes et intenses en période estivale ;
- Un développement exacerbé de la végétation en forêt, entraînant le remplacement progressif des milieux humides par de la végétation, dont le pouvoir de régulation des écosystèmes est plus faible;
- L'accentuation des écarts de température durant les cycles de gel et de dégel entraînant une dégradation prématurée des infrastructures.

³ Source : Regroupement national des conseils régionaux en environnement du Québec – RNCREQ et Ouranos

5.2.3 Enjeux identifiés

Les enjeux identifiés sont les suivants :



L'accès, la protection et la mise en valeur des milieux naturels représentent des défis importants auxquels il faut apporter des réponses concrètes et durables.

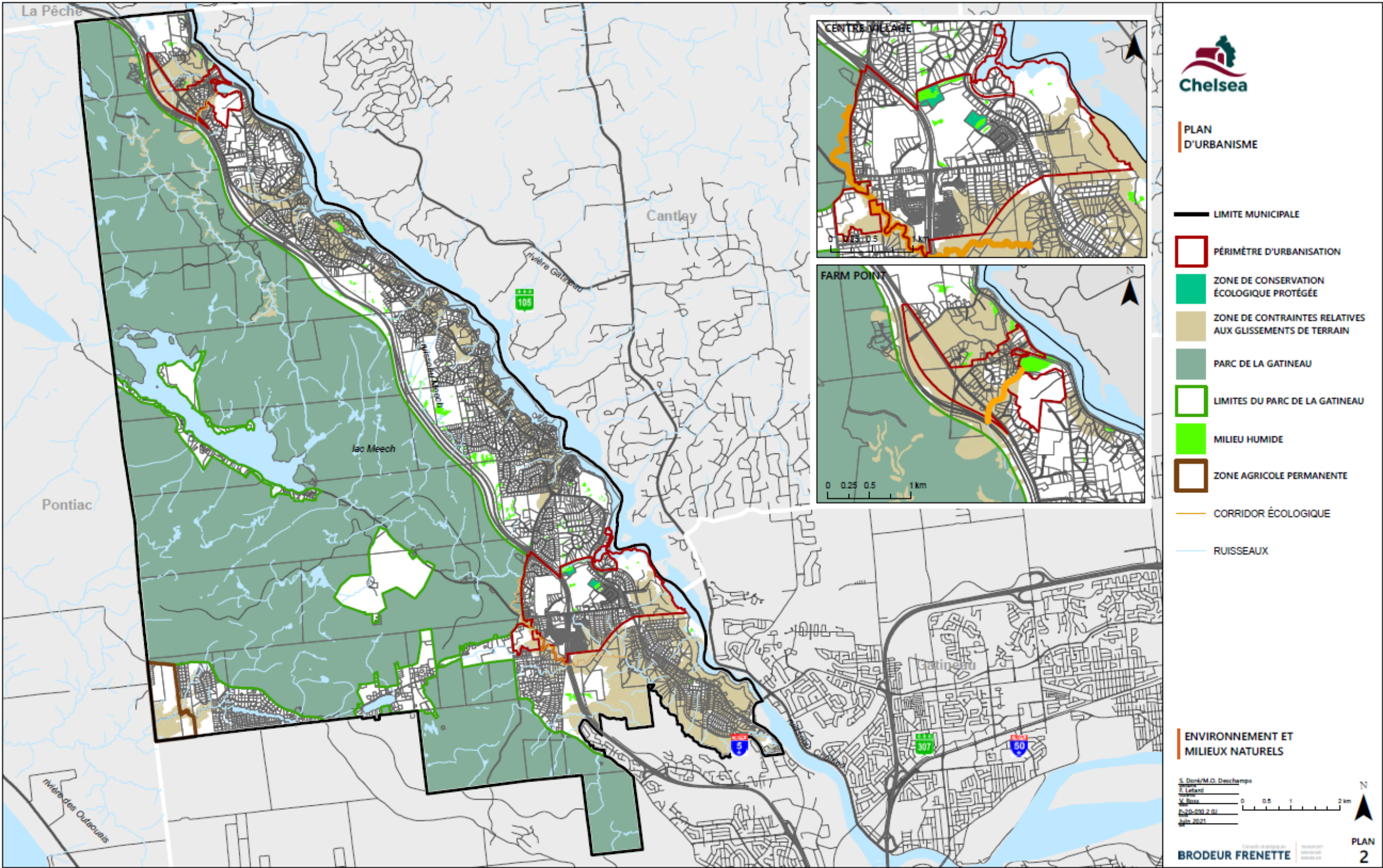


La protection de la population et des infrastructures nécessite une meilleure stratégie de gestion des zones inondables et de glissement de terrain.



La lutte et l'adaptation aux changements climatiques doivent transparaître dans les décisions municipales et les choix d'aménagement et de protection du territoire.

Figure 8 - Environnement et milieux naturels



5.2.4 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

ORIENTATION 1

Préserver la nature de Chelsea et faire face aux changements climatiques.



OBJECTIF 1

Protéger les milieux naturels et la biodiversité, dont les environnements sensibles

Les moyens de mise en œuvre :

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, permettant d'harmoniser l'encadrement des plans d'eau, de créer des outils de sensibilisation à la protection environnementale et de viser 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 dans le cadre de projets de développement immobiliers ou d'infrastructures.
3. Assurer la protection des ressources en eau, entre autres, en développant les connaissances à l'égard de l'aquifère, en participant au « Comité eau » formé par la MRC et en considérant le Plan directeur de l'eau (PDE) du bassin versant de la rivière Gatineau.



OBJECTIF 2

Contrôler l'occupation du sol permettant la diminution de la consommation d'espaces

Les moyens de mise en œuvre :

1. Assurer la conformité de la réglementation municipale à la politique de protection des rives et du littoral et des plaines inondables découlant du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Collines-de-l'Outaouais.
2. Conserver et mettre en valeur le caractère particulier des sites présentant un intérêt d'ordre écologique en appliquant les dispositions relatives aux sites d'intérêt historique et écologique découlant de la réglementation régionale.
3. Garantir la protection des milieux humides en conformité avec les pratiques actuelles découlant de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.Q.E.), notamment, au travers de la réglementation municipale.
4. Maintenir et tenir à jour les dispositions réglementaires, via le règlement de zonage, en matière de protection des zones exposées aux glissements de terrain.



OBJECTIF 3

Réduire l'empreinte écologique et exiger des pratiques de constructions durables

Les moyens de mise en œuvre :

1. Réduire les quantités de déchets destinés à l'enfouissement en favorisant la réduction à la source, entre autres, à travers un programme de sensibilisation sur le réemploi, le recyclage et la valorisation des matières résiduelles.
2. Poursuivre la mise en œuvre et la révision périodique du Plan d'action en développement durable (PADD) afin que toutes les interventions et réflexions sur la gestion du territoire soient effectuées dans une perspective de développement durable.
3. Mettre en œuvre 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 durables « vertes » réduisant l'impact sur l'environnement en promouvant les constructions intégrées aux milieux naturels et réduisant l'empreinte écologique telles les constructions de type LEED, Novoclimat, solaires passifs, toitures végétales, etc.
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 2050.

5.3 Milieux habités

5.3.1 Contexte général

Géographiquement, le territoire a fait l'objet d'un développement résidentiel de faible densité occupant une bande de terre d'une largeur d'environ 3 kilomètres, qui s'étend le long de la rive ouest de la rivière Gatineau. Cette bande de terre habitée est bordée au sud et à l'est par la ville de Gatineau et s'étend jusqu'à la municipalité de La Pêche au nord. La municipalité comprend notamment les secteurs Kingsmere et du lac Meech, situés à l'intérieur des limites du parc de la Gatineau, et le secteur Hollow Glen situé à l'est du parc.

À l'intérieur de cette bande, 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.

Chelsea est aujourd'hui caractérisée par des quartiers résidentiels dispersés sur l'ensemble de son territoire. Dans ces quartiers, on retrouve plusieurs parcs, espaces verts et des milieux naturels épars, le plus souvent présents sur des terrains vacants. La densité résidentielle faible sur l'ensemble du territoire n'a pas permis de structurer jusqu'ici un véritable noyau villageois offrant tous les commerces et services de proximité aux résidents. La Municipalité a pris conscience de nécessité de contrôler l'étalement de la fonction résidentielle et de concentrer les futurs développements là où les services sont déjà disponibles.

5.3.2 Diagnostic

Les périmètres d'urbanisation

La municipalité de Chelsea comporte deux périmètres d'urbanisation : le Centre-Village et Farm Point. Ceux-ci sont situés à plus d'une dizaine de kilomètres l'un de l'autre, ce qui a pour effet de polariser dans deux villages distincts, avec leur propre zone d'influence, les activités sur le territoire de la municipalité.

Les deux périmètres d'urbanisation se sont développés de façon à maintenir le caractère rural et villageois de la municipalité sans pour autant affecter leur pouvoir d'attrait distinctif.

Le Centre-Village représente la porte d'entrée du parc de la Gatineau et fait l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU).

De grands espaces s'y trouvent à l'état naturel, composés de boisés et traversés par des cours d'eau. Bien que ces terrains soient voués au développement immobilier, l'étude environnementale démontre que certains comprennent des parcelles dont la valeur écologique peut être considérée comme étant élevée qui méritent d'être protégées.

Farm Point forme le second périmètre d'urbanisation et regroupe 126 résidences. Environ 40% du périmètre est constitué d'espaces vacants, ce qui correspond à environ 39,5 ha développables réservés à l'usage résidentiel (395 logements si une densité de 10 logements par ha est appliquée), mais aucun projet de développement immobilier n'est en cours. Ce secteur pourrait faire l'objet d'un PPU à l'avenir.

Le marché de l'immobilier

L'accès à la propriété et au marché locatif est hors de portée pour de nombreux ménages, notamment les premiers acheteurs, les jeunes familles et les personnes âgées. Cela s'explique par la valeur élevée des propriétés et le peu d'offre en matière de logements locatifs.

Le prix de vente moyen des habitations unifamiliales isolées sur l'ensemble du territoire est de 470 800 \$. Celui des habitations unifamiliales jumelées, qui sont toutes situées au Centre-Village, est de 713 400 \$. Ces prix sont considérés de haut de gamme par rapport au marché de Gatineau ou à celui de l'ensemble du Québec.

De plus, l'offre résidentielle est peu diversifiée, étant essentiellement constituée d'habitations unifamiliales isolées (96%) et de logements dont l'occupant est le propriétaire (93%). Elle n'est donc pas en mesure de répondre à l'ensemble des besoins, d'autant plus que la municipalité assiste à un vieillissement de sa population et peut s'attendre à une demande croissante pour des logements de moindre taille et abordables.

Aucun logement en résidence privée pour aînés (RPA) ne se trouve d'ailleurs sur le territoire de la municipalité, à l'exception d'un projet d'une douzaine de logements subventionnés pour personnes âgées à Farm Point. Le marché résidentiel a néanmoins connu une diversification à partir de 2016, où plusieurs permis pour la construction d'habitations unifamiliales jumelées, en rangée et d'habitations multifamiliales isolées ont été délivrés.

L'étude du marché immobilier résidentiel

L'étude du marché immobilier résidentiel réalisée dans le cadre du mandat de révision du Plan d'urbanisme met en lumière plusieurs constats :

- Selon un scénario réaliste, une **croissance globale de +27,3% des ménages d'ici 20 ans** justifierait la construction de 712 nouveaux logements sur le territoire de la municipalité de Chelsea;
- Les superficies développables disponibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pour le développement résidentiel sont établies à 117,6 hectares, représentant un **potentiel d'implantation 1 176 logements** (en considérant la densité actuellement prescrite de 10 logements à l'hectare);
- Selon ce scénario, il ne serait donc pas nécessaire d'augmenter la cible de densité moyenne de 10 logements à l'hectare⁴ afin d'offrir suffisamment de logements à la population grandissante, mais il serait préférable d'offrir plus de flexibilité dans son application.

Tableau 2 - Projections du nombre de ménages (scénario réaliste), 2016-2036

	2016		2036		Variation 2016-2036	
	Valeur absolue	Poids relatif	Valeur absolue	Poids relatif	Valeur absolue	%
Premiers acheteurs (25 à 34 ans)	159	6 %	292	9 %	+ 133	83,6 %
Acheteurs expérimentés (35 à 54 ans)	1 195	46 %	989	29 %	- 206	-17,9 %
Acheteurs seniors (55 à 69 ans)	951	36 %	982	30 %	+ 31	+ 3,3 %
Aînés (70 ans et +)	305	12 %	1 060	32 %	+ 755	+ 247,5 %
Total	2 610	100 %	3 322	100 %	+ 712	+ 27,3 %

⁴ Note : la cible de densité moyenne de 10 logements par hectare doit être comprise sur l'ensemble d'un périmètre d'urbanisation et celle-ci peut varier à la hausse ou à la baisse selon l'endroit, pour autant que la cible est respectée.

Source : Institut de la statistique du Québec (ISQ) - Nombre de ménages privés projetés selon le groupe d'âge, scénario Référence (A), 2016-2036 – Municipalité de Chelsea (82025)

En croisant les données socioéconomiques des ménages et les prix de vente moyens des logements, il est possible de constater que l'offre n'est actuellement pas adaptée aux clientèles présentant une forte croissance d'ici les prochaines années, soit les premiers acheteurs et les aînés:

- Pour les **premiers acheteurs** : l'accès à la propriété (produit résidentiel neuf) n'est actuellement pas possible pour la moyenne des premiers acheteurs. Selon le nombre de personnes qui compose le ménage, les premiers acheteurs, en moyenne, sont en mesure d'acquérir des propriétés se vendant à un prix moyen situé entre 190 000 \$ pour une personne et 415 000 \$ pour deux personnes;
- Pour les **aînés** : entre 2016 et 2036, 136 ménages seraient potentiellement attirés par une résidence pour aînés sur le territoire de la municipalité. Toutefois, cette offre est actuellement inexistante.

Tableau 3 - Ménages attirés par les résidences pour personnes âgées (RPA), Province du Québec, 2021 à 2036

Période	Nouveaux ménages de 75 ans et +	Ménages attirés par les RPA (18,4%)	Total cumulé
2016	s.o.	34	34
2021	+ 88	16	50
2026	+ 127	23	73
2031	+ 186	34	107
2036	+ 154	29	136

Source : Société Canadienne d'hypothèques et de logement – Rapport sur les résidences pour personnes âgées, Québec, 2019

5.3.3 Enjeux identifiés

Les enjeux identifiés sont les suivants :



L'étalement des activités et la perte de dynamisme des milieux de vie ont des impacts directs sur la qualité de vie et la résilience de la communauté.



L'offre de logements peu diversifiée et peu inclusive n'est pas adaptée à la diversité des ménages actuels et projetés et aux profils sociodémographiques de la Municipalité.



Le manque de logements adaptés pour les personnes âgées et les premiers acheteurs, dont les logements intergénérationnels, entraîne soit un isolement, un exode ou un manque de prise en charge des aînés et des jeunes familles.

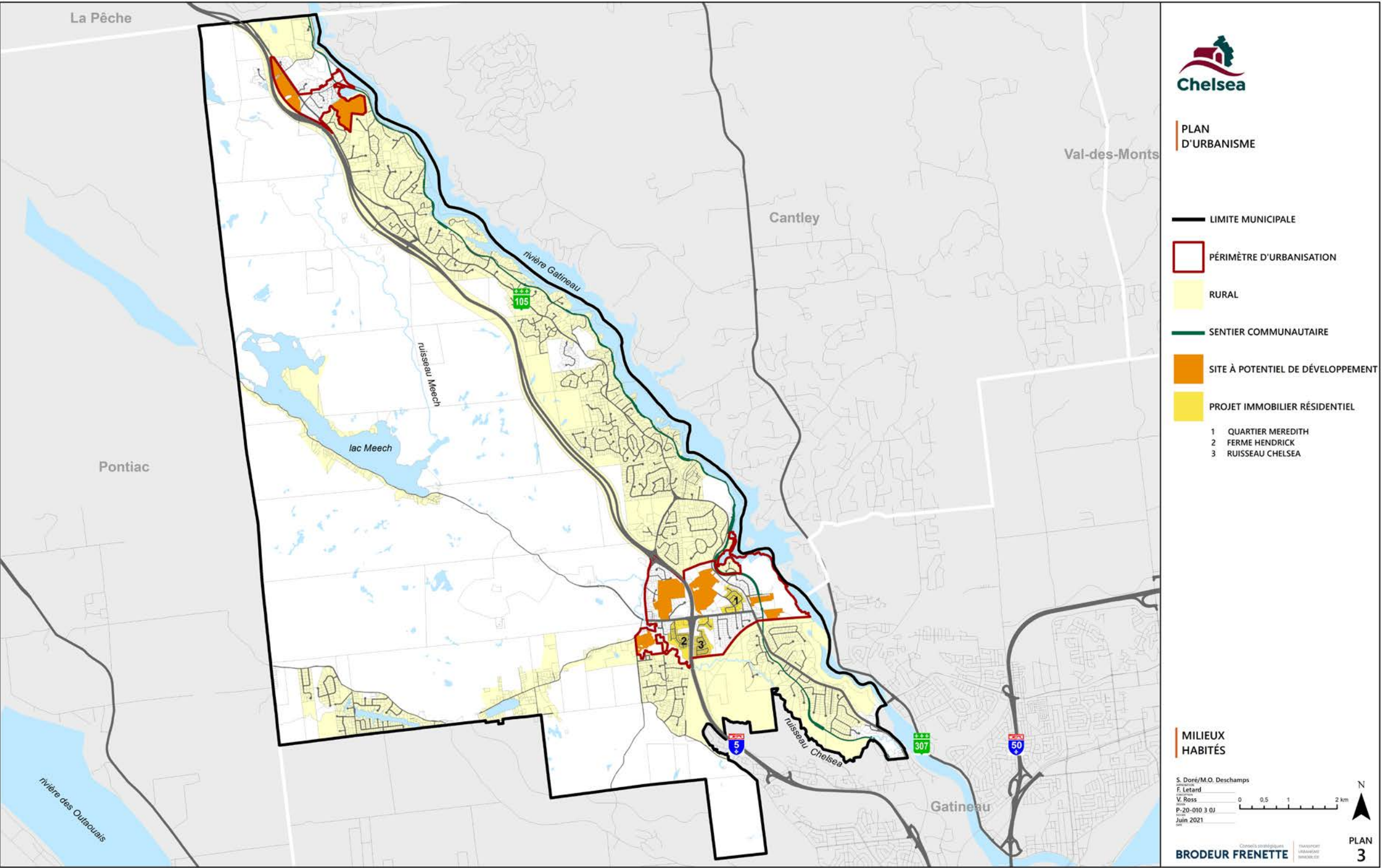


Figure 9 – Milieux habités

5.3.4 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

ORIENTATION 2

Promouvoir la qualité de vie des quartiers de Chelsea



OBJECTIF 1

Encadrer les développements immobiliers dans les périmètres d'urbanisation en favorisant le développement durable, la mixité sociale, la protection de l'environnement et la mobilité active

Les moyens de mise en œuvre :

1. Renforcer la vocation de centralité des périmètres d'urbanisation en permettant d'orienter les développements de plus forte densité dans des secteurs réfléchis, compatibles (ex. : là où les infrastructures le permettent), le long des lignes et des stations de transport en commun et ce, dans le but de préserver les milieux naturels et agricoles et freiner l'étalement urbain.
2. Réviser et mettre en œuvre le programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le Centre-village.
3. Adopter un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Farm Point.
4. Élaborer, adopter et mettre en œuvre une politique sur l'abordabilité du marché du logement afin d'encourager la création de logements adaptés aux besoins de chacun (ex. logements abordables, locatifs, intergénérationnels) et si nécessaire, par l'intermédiaire d'un règlement sur les usages conditionnels ou d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).



OBJECTIF 2

Favoriser l'architecture à l'échelle humaine, en harmonie avec le milieu bâti et naturel, pour préserver le caractère unique de Chelsea.

Les moyens de mise en œuvre :

1. Mieux encadrer le développement bâti par un contrôle réglementaire discrétionnaire (règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale) afin d'assurer une harmonisation des constructions, de préserver le cachet et l'unicité liée à l'esprit des lieux et de rehausser la qualité bâtie de façon générale.
2. Orienter le développement immobilier en forme de grappe pour mieux l'intégrer aux milieux naturels et les protéger.
3. Adopter une politique de l'arbre et mettre en œuvre un projet de verdissement pour verdir les milieux bâtis.
4. Adopter une politique visant à éviter la plantation de pelouse classique en faveur des arbres, de la végétation résistante à la sécheresse et des plantes locales et favorables aux pollinisateurs.
5. Poursuivre la participation de la municipalité au programme des Fleurons du Québec.



OBJECTIF 3

Limitier le développement immobilier et l'étalement urbain dans le milieu rural.

Les moyens de mise en œuvre :

1. Orienter tout développement immobilier résidentiel 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 supplémentaire dans les milieux naturels, les zones rurales, ou agricoles.
2. Favoriser l'émergence de projets novateurs misant sur la compacité du développement immobilier afin de limiter au maximum l'empreinte écologique au sol (par exemple : autoriser les projets intégrés à haute qualité environnementale encadrés par un règlement sur les PIIA).
3. Limiter et contrôler la construction dans les zones de réserve foncière et rurale par l'intégration de dispositions normatives dans la réglementation d'urbanisme.

5.4 Services municipaux et équipements

5.4.1 Contexte général

Les services et équipements municipaux regroupent l'ensemble des fonctions institutionnelles et communautaires telles que les services de transport collectif et actif, le réseau de distribution et traitements de l'eau, parcs et espaces verts, équipements sportifs et culturels. À Chelsea, elles se localisent essentiellement dans le noyau villageois ou à proximité. Leur présence et leur maintien sont essentiels au dynamisme de la communauté.

Le principal pôle de service se compose des villages de Chelsea (à l'est de l'autoroute 5) et d'Old Chelsea (à l'ouest de la même autoroute). Ce pôle comprend la majorité des établissements commerciaux et publics qui se sont implantés aux abords de la route 105, du chemin Old Chelsea et du chemin Scott. Notons que la municipalité compte également un centre de service secondaire (Farm Point) où on y retrouve un certain nombre d'équipements publics. Toutefois, la présence de ces services et équipement entraîne des pressions sur les composantes du centre-village, notamment, la circulation routière, la circulation piétonne et les services publics de traitement des eaux usées.

5.4.2 Diagnostic

Service d'égout et d'aqueduc

La Municipalité de Chelsea ne possède pas un réseau d'aqueduc et d'égout étendu sur son territoire. Ceci rend parfois difficile la réalisation de projets résidentiels et commerciaux d'envergure sur le territoire. La Municipalité prévoit néanmoins étendre ce réseau pour venir desservir de nouveaux projets de développement résidentiel et ainsi entamer les démarches de consolidation du tissu urbain à l'intérieur de ses périmètres d'urbanisation. La mise en place de ces nouvelles infrastructures devrait favoriser le développement du secteur d'Old Chelsea.

Les parcs et espaces verts municipaux

Chelsea compte neuf parcs municipaux et plusieurs terrains sportifs desservant principalement le secteur Centre-village. Jusqu'à présent, les parcs 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. Il sera important de veiller à consolider les parcs existants par la mise à niveau des équipements en place, l'ajout d'aménagements complémentaires de qualité et la mise en valeur des qualités paysagères.

De plus, des projets de parcs et espaces verts ont été annoncés dans le secteur Centre-village et dans le secteur Farm Point, ils viendront desservir une partie de la population, il demeure que la desserte de l'ensemble du territoire est inégale. La Municipalité reconnaît l'importance d'assurer une desserte équitable des parcs sur l'ensemble du territoire habité.

La Municipalité convient aussi qu'il est prioritaire de poursuivre le développement du réseau municipal de sentiers et pistes cyclables. En 2017, la Municipalité inaugurerait le Sentier Chelsea, un projet phare qui aura permis de créer une véritable infrastructure sportive et culturelle sur près de 20 kms. Le plan directeur de transport actif de Chelsea permet de saisir toutes les opportunités qui pourraient s'offrir à la Municipalité pour étendre son réseau et poursuivre ces efforts.

Les espaces publics

Peu d'espaces publics permettent de créer des lieux de rassemblement (ex. square, parc public, espaces publics) et, dans certains secteurs, aucun parc adapté aux jeunes familles n'est mis à disposition des citoyens.

La rivière Gatineau n'est pas accessible au public même s'il s'agit d'une composante identitaire importante pour la communauté. La Municipalité prévoit aménager au cours de prochaines années des points d'accès à la rivière Gatineau, sécuritaires et de qualité, pour les résidents de Chelsea.

Bibliothèque, établissement d'enseignement et centres communautaires

Le territoire de la municipalité de Chelsea compte une bibliothèque municipale, deux écoles de niveau primaire (l'école Grand-Boisé - francophone et l'école Chelsea Elementary School - anglophone) ainsi que deux centres communautaires. Plusieurs des équipements et institutions sont concentrés sur le chemin d'Old Chelsea, dans le Centre-Village. Bien que l'offre soit importante relativement à la taille de la population, elle exclut certains équipements culturels et artistiques comme une piscine municipale ou une école secondaire.

Réseau routier

Chelsea est accessible, en provenance des villes de Gatineau et d'Ottawa, via l'autoroute de la Gatineau (A-5), la route 105 et le chemin Notch. L'accessibilité routière peut, dès lors, être considérée excellente. Toutefois, l'autoroute de la Gatineau forme une barrière importante au sein du Centre-Village qui contribue à la dissociation des deux cœurs villageois qui s'y trouvent de part et d'autre.

Le chemin d'Old Chelsea, qui sert de lien est-ouest dans le Centre-Village, connaît une congestion routière au sein du cœur villageois d'Old Chelsea lors des périodes de grande fréquentation du parc de la Gatineau et, par le fait même, une saturation de l'offre en stationnement de certains commerces. Une amélioration du réseau piétonnier et de la signalisation ainsi que de l'offre en espaces de stationnement pourrait néanmoins améliorer la situation.

Plusieurs infrastructures ne sont pas entièrement sous le contrôle de la municipalité, dont le chemin d'Old Chelsea qui constitue la rue principale au cœur du Centre-Village. La gouvernance des infrastructures est problématique pour l'aménagement de pistes cyclables ou autre infrastructure de transport actif.

Le plan du réseau de transport routier et de transport actif est à l'annexe E.

Le transport collectif

Chelsea jouit d'une offre en transport collectif géré par la régie intermunicipale Transcollines qui dessert la MRC des Collines-de-l'Outaouais et permet de relier la ville de Gatineau et de se connecter aux réseaux de la Société de transport de l'Outaouais (STO). Les lois actuelles interdisent tout lien direct avec la ville d'Ottawa, mais la passe Transcollines est acceptée au sein du réseau d'OC Transpo. Bien que l'offre de service et la fréquence des passages sont représentatives d'un réseau en contexte rural, elles sont toutefois insuffisantes pour offrir une réelle alternative à l'automobile pour la majorité des résidents.

La mobilité active

Dans certains secteurs, les déplacements actifs sont peu conviviaux à Chelsea. Cela s'explique par la présence d'infrastructures piétonnes et cyclables discontinues et par la rareté des mesures d'apaisement de la circulation

et des aménagements facilitant la traversée des voies de circulation automobile. Cela peut contribuer à la montée d'un sentiment d'insécurité chez certains citoyens devant emprunter des voies de circulation dont le débit de circulation est plus élevé et où l'aménagement de la chaussée n'est pas adapté.

Par contre, l'aménagement du sentier communautaire la Voie Verte devant convertir 22 km de l'ancienne voie ferrée est presque terminé et contribuera à favoriser la mobilité active de façon sécuritaire. La Municipalité a également adopté un plan directeur sur le transport actif et créé un comité municipal dédié à la mise en œuvre du plan. Tout nouveau projet immobilier doit aussi incorporer dans son aménagement des liens de transports collectifs en son centre et interreliés au réseau existant.

Le plan du réseau de transport routier et de transport actif est à l'annexe E.

Parc de la Gatineau

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.

5.4.3 Enjeux

Les enjeux identifiés sont les suivants :



Une demande générale qui s'accroît vers une offre élargie d'équipements et d'espaces publics.



Pour la majorité, les déplacements locaux en transport collectif ou actif sont non compétitifs par rapport aux avantages de l'automobile en termes d'accessibilité, de connectivité et d'efficacité



La configuration des rues et des chemins contribue à un sentiment d'insécurité et à un manque de convivialité en matière de déplacements actifs.



L'attrait touristique suscité par la région entraîne une congestion routière accrue en période de grande fréquentation.



Les coûts d'entretien des infrastructures routières ont des impacts directs sur les budgets municipaux.

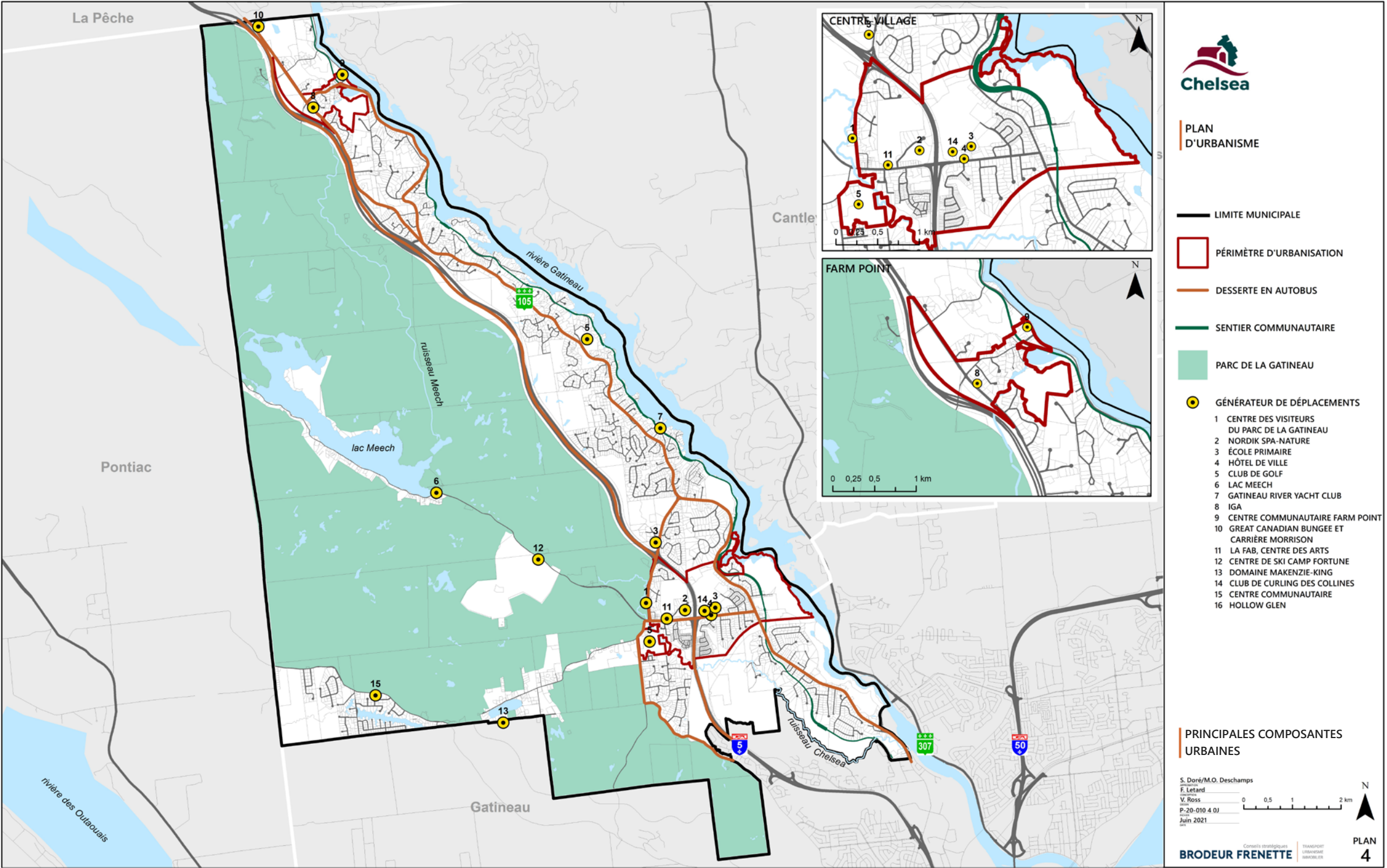


Figure 10 - Principales composantes urbaines

ORIENTATION 3

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



OBJECTIF 1

Augmenter la mobilité collective et active et la création de liens piétons et cyclables entre les quartiers et les municipalités voisines

Les moyens de mise en œuvre :

1. Poursuivre le développement et l'interconnexion du réseau de mobilité active complémentaire au réseau routier dans le cadre de la planification des nouveaux projets d'aménagement en exigeant systématiquement des sentiers divers : pédestres, sentiers multifonctionnels non motorisés, sentiers motorisés, sentiers de ski de fond, sentiers cyclables, etc.
2. Contribuer aux programmes et initiatives visant le développement de diverses formes de transport collectif (transport en commun régional, covoiturage, taxibus, 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. Prioriser les projets le long des lignes et des stations de transport en commun (ex. prévoir que les nouveaux projets institutionnels, parcs municipaux et autres points d'intérêts pour la communauté soient situés à proximité du réseau de Transcollines);
4. Favoriser une intensification de l'occupation du sol dans les secteurs existants le long des lignes et des stations de transport en commun (ex. prévoir les résidences pour aînés, écoles et usages résidentiels en multi logements à proximité des arrêts d'autobus);
5. La prise en compte, lors de l'analyse de l'agrandissement ou de l'implantation d'un projet structurant, des effets de l'augmentation du nombre d'usagers en transport actifs et collectifs, la capacité du réseau à la recevoir et les opportunités pouvant être générées (fluidité, sécurité du réseau, services collectifs à bonifier, etc.).
6. Inclure des dispositions relatives à la gestion des corridors routiers problématiques par des dispositions favorisant le développement de l'accessibilité universelle sécuritaire et conviviale.



OBJECTIF 2

Améliorer l'offre en équipements municipaux récréatifs et sportifs, en parcs et en espaces publics pour répondre aux besoins de la population

Les moyens de mise en œuvre :

1. Prioriser l'implantation des équipements et infrastructures publics dans les périmètres d'urbanisation et les secteurs multifonctionnels pour favoriser leur utilisation optimale, tout en continuant à fournir aux quartiers ruraux des parcs et équipements locaux.
2. 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 publiques entre eux, à l'échelle du territoire.
3. Assurer l'accessibilité générale aux milieux naturels, à la rivière Gatineau et aux activités d'interprétation de l'environnement en favorisant le développement des réseaux de sentiers quatre saisons, en complémentarité des activités du parc de la Gatineau (ex. : le sentier communautaire de Chelsea).
4. Effectuer une étude et adopter un règlement sur les frais de croissance.

5.5 Développement économique

5.5.1 Contexte général

La plupart des commerces de proximité se situent en plein cœur de la municipalité dans le secteur du Centre-Village. Les commerces locaux desservent une large partie de la population, mais demeurent très dépendants de l'activité touristique. Le maintien et le développement des activités économiques dépendent actuellement en grande partie de la vitalité touristique.

La municipalité connaît un taux de chômage très bas (4,6% en 2016). Cependant, de nombreux résidents travaillent à Gatineau et Ottawa, ce qui peut contribuer à une perte de dynamisme au niveau local. Pourtant, la communauté a à cœur de soutenir les entreprises locales. La tendance actuelle au télétravail pourrait, néanmoins, changer la donne.

Le dynamisme commercial de la municipalité de Chelsea est caractérisé par une offre essentiellement dirigée vers la restauration, l'hébergement touristique et le divertissement. La présence du Nordik Spa-Nature, qui constitue le plus grand spa en Amérique du Nord, le Camp Fortune et l'ensemble des activités sportives et récréatives à proximité jouent un rôle important dans cette répartition de l'offre.

5.5.2 Diagnostic

La fonction commerciale

On observe une surreprésentation des commerces liés à la restauration et au divertissement par rapport à une répartition théorique idéale dans le Centre-Village. Toutefois, cela ne signifie pas qu'il faut réduire le nombre de ce type de commerces, mais qu'il est plutôt nécessaire d'attirer davantage de commerces et services d'achats semi-courants et réfléchis à Chelsea et particulièrement dans le Centre-Village.

Selon une répartition idéale de l'offre en vue d'assurer la vitalité commerciale, les commerces et services d'achats semi-courants et réfléchis devraient être davantage présents sur le territoire de la municipalité. La trame commerciale inclut ainsi peu de services de soins de santé, de magasins de meubles et d'accessoires de maison, de vêtements et d'accessoires vestimentaires et d'articles de sport, de passe-temps, de musique et de livres. À cet

effet, nous notons la proximité de la ville de Gatineau et la ville d'Ottawa qui pourraient exercer une influence sur le marché commercial de Chelsea.

La majorité des commerces et services sont situés au Centre-Village et présentent un taux d'inoccupation considéré normal. Seulement 8% des locaux se trouvent dans le secteur Farm Point, considéré comme un pôle secondaire d'activités commerciales, où les locaux commerciaux vacants occupent 32% de la superficie commerciale. L'offre commerciale limitée y réduit la possibilité de créer un milieu de vie complet. Plus du tiers des commerces et services se retrouve à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, engendrant un étalement de l'offre commerciale.

Il y a lieu de maintenir, voire d'augmenter les zones commerciales et/ou mixtes de part et d'autre du chemin d'Old Chelsea. Ceci pourra contribuer à attirer de nouveaux commerces de ce type;

En ce qui concerne les zones commerciales du périmètre d'urbanisation de Farm Point, les constats tendent à démontrer que l'offre actuelle en termes de superficie de plancher ne justifie pas un ajout dans le secteur. Des efforts devraient plutôt être déployés afin d'encourager l'implantation de nouveaux commerces dans les espaces vacants de façon à consolider la superficie commerciale actuelle.

Par ailleurs, un étalement de l'offre sur le territoire s'observe puisque 31 % des locaux commerciaux se trouvent à l'extérieur des périmètres d'urbanisation. Seulement 8 % des locaux se trouvent dans le secteur Farm Point;

Si plusieurs centres commerciaux d'importance se retrouvent à Gatineau et que le Village de Wakefield présente une importante offre commerciale à vocation touristique, la Municipalité de Chelsea comporte des pôles d'attraction pour les magasins d'alimentation et d'alcool, de matériaux de construction et de matériel et fournitures de jardinage ainsi que des commerces de produits de santé et de services de soins personnels.

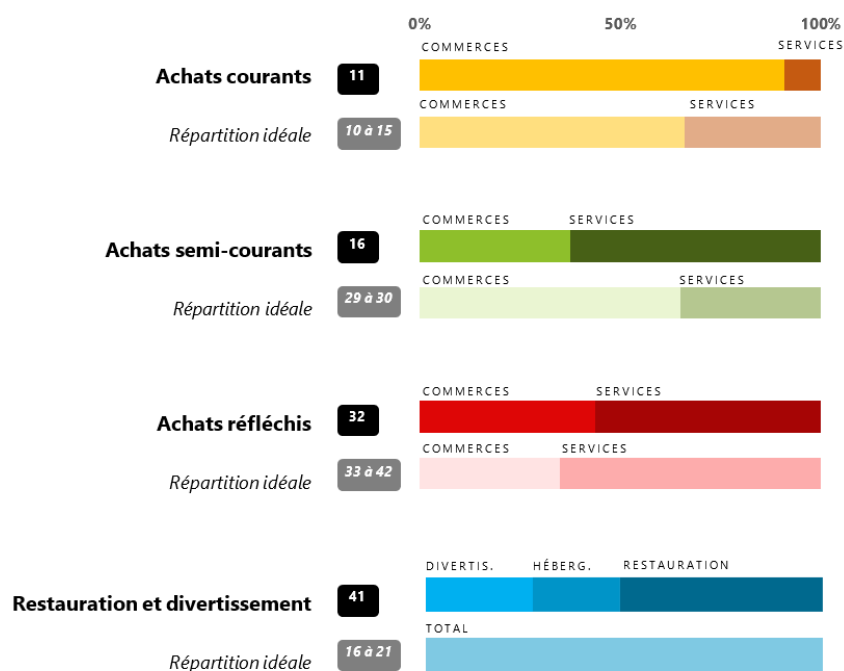


Figure 11 - Répartition de l'offre commerciale selon les typologies – Ensemble du territoire

Source de la répartition idéale : Rues principales, La composition commerciale idéale, Fiche-conseil no 12
Source des données : Municipalité de Chelsea

Plus en détail, plusieurs autres constats démontrent que des fuites commerciales existent au niveau des magasins de meubles et d'accessoires de maison, des magasins de vêtements et d'accessoires vestimentaires et des magasins d'articles de sport, de passe-temps, de musique et de livres. De nombreux locaux et terrains vacants se retrouvent toutefois actuellement sur le territoire. La concentration des services et établissements publics à proximité des commerces pourrait favoriser un achalandage accru.

Tableau 4 - Adéquation commerciale entre la demande et l'offre commerciale

Type de biens	Indice de saturation en 2019	Adéquation commerciale (\$)	Fuites commerciales (m2)
Magasin d'alimentation	2,61	25 650 718	-3 135
Magasin de matériaux de construction et de matériel et fournitures de jardinage	3,25	3 153 402	-1 054

Magasin de meubles et d'accessoires de maison	0,33	-5 078 428	1 835
Magasins de vêtements et d'accessoires vestimentaires	0,04	-9 591 273	2 546
Lieux de commerces de produits de santé et de service de soins personnels	11,05	55 190 154	-5 238
Magasin d'articles de sport, d'articles de passe-temps, d'articles de musique et de livre	0,60	- 1 722 359	463
Magasin de bières, de vins et de spiritueux	12,18	13 868 322	-855
Somme	-	81 470 537	-5 438

Source des données : Municipalité de Chelsea; Statistique Canada. (2020, juin). Enquête sur les dépenses des ménages en 2017. Ottawa-Gatineau, RMR.; Statistique Canada. (2012). Commerce de détail – estimations financières. Enquête annuelle sur le commerce au détail

Définitions :

L'**indice de saturation** de l'offre constitue le rapport entre l'offre commerciale et la demande théorique. Autrement dit, il s'agit du taux de réponse à la demande de la part des commerces et services se trouvant dans la municipalité. Le nombre "1" correspond à une adéquation parfaite.

L'**adéquation commerciale** constitue la valeur monétaire correspondant à la différence entre l'offre et la demande. Un montant négatif représente une offre insuffisante tandis qu'un montant positif représente une offre excédentaire qui constitue un pôle d'attraction dans la mesure où le bassin de clients dépasse les limites de la municipalité.

Les **fuites commerciales** représentent la superficie associée au manque à gagner en matière d'offre commerciale calculée à partir du rendement théorique. Un nombre négatif représente un surplus dans la superficie liée à un type de commerce tandis qu'un nombre positif représente le manque en superficie à ajouter à l'offre existante.

La 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 continuera de faire l'objet d'une attention particulière afin de favoriser l'harmonie avec l'environnement bâti et l'environnement naturel.

La fonction touristique

Le tourisme occupe une part importante de l'économie de Chelsea. En effet, une diversité d'attraits touristiques en fait une destination de choix pour les amateurs de plein air et de sport, de culture et de gastronomie. Le parc de la Gatineau, le Camp Fortune, le Nordik Spa-Nature, le site de la carrière Morrison (bungee, baignade et plongée), la foire gourmande et plusieurs restaurants de renom constituent des destinations touristiques au sein de la municipalité qui génèrent de nombreux emplois et contribuent à l'attractivité touristique de la région.

Le centre-village constitue l'une des principales portes d'entrée du parc de la Gatineau et permet aux commerces qui y sont présents de bénéficier d'un achalandage extérieur au territoire de Chelsea. Cependant, ces commerces suivent les périodes d'afflux touristique et éprouvent en conséquence des difficultés à maintenir un seuil de rentabilité de même qu'à offrir des prix abordables pour les résidents de la municipalité.

Chelsea a su aussi se démarquer en tant que destination gastronomique grâce notamment à la foire agricole de l'Outaouais et plusieurs restaurants de renom. Elle vise désormais à adopter des mesures favorisant davantage l'écotourisme et l'atteinte d'un équilibre entre les besoins des touristes et la qualité de vie des résidents.

La fonction agricole

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). La zone agricole s'étend sur une faible superficie du territoire et la Municipalité reconnaît qu'il faut en assurer la protection et la mise en valeur en empêchant tout empiètement d'usages non agricole en zone agricole.

5.5.3 Enjeux

Les enjeux identifiés sont les suivants :



Les fuites commerciales en matière de magasins de meubles, de vêtements et d'articles de loisirs entraînent un appauvrissement de l'offre commerciale locale. Le domaine de la santé est un pôle d'attraction, mais essentiellement porté par le spa et sans offrir une gamme complète de soins de santé clinique.



Le manque de diversité des commerces et services a des répercussions directes sur la qualité de vie des résidents et la vitalité des commerces dépendants des périodes de l'afflux touristique.



La compétitivité des pôles d'emploi qui constituent les villes de Gatineau et Ottawa participe à l'appauvrissement des commerces locaux.

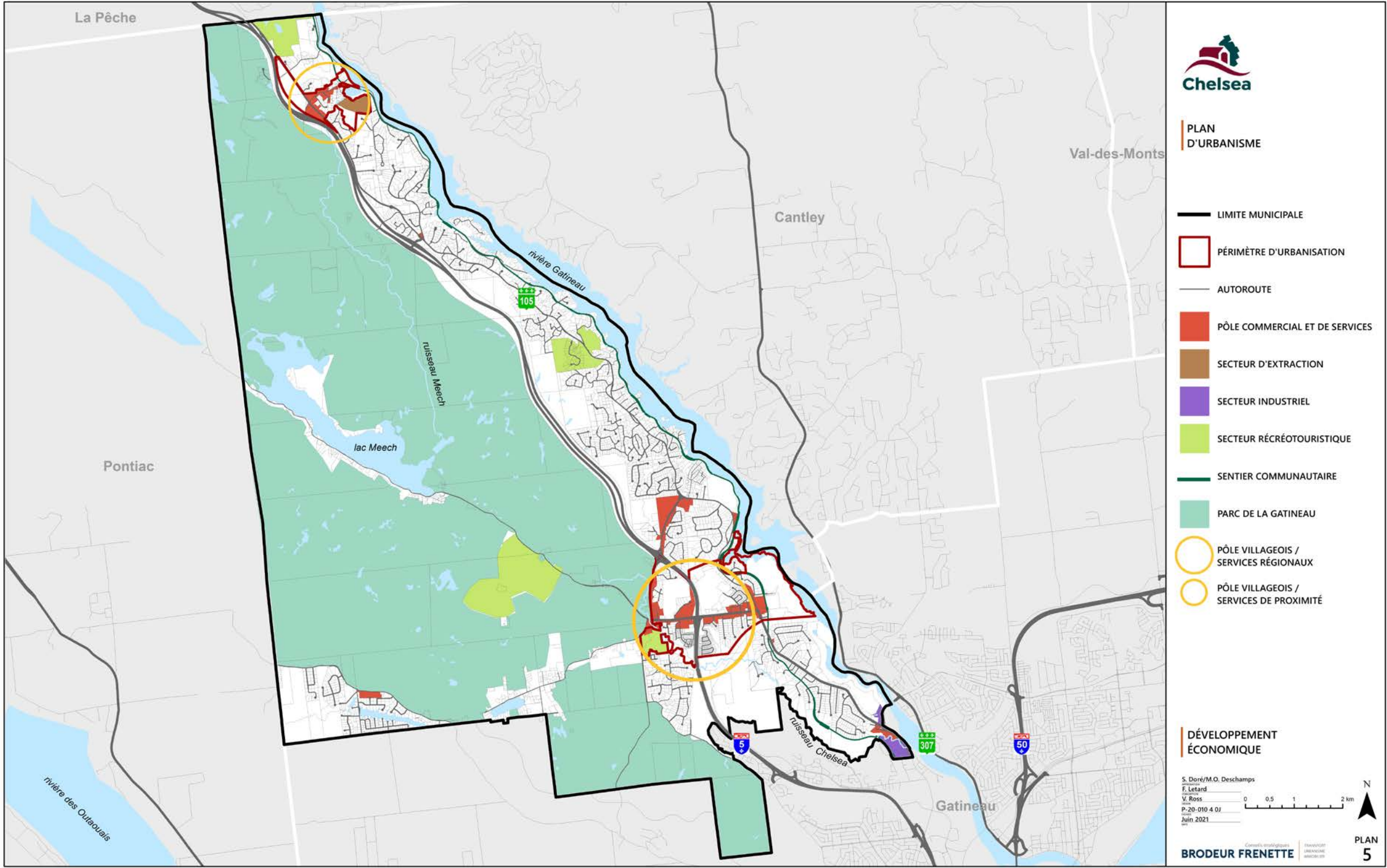


Figure 12 - Développement économique

Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

5.5.4 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

6 ORIENTATION 4

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



OBJECTIF 1

Diversifier l'offre en biens et services essentiels et commerciaux

Les moyens de mise en œuvre :

1. Limiter la dispersion de la fonction commerciale sur le territoire en consolidant les pôles existants dans les périmètres d'urbanisation.
2. 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.).
3. Contribuer au soutien et au développement économique par la diversification de la fonction commerciale au travers d'initiatives de communication, de réseautage (avec les acteurs régionaux, entrepreneurs, propriétaires immobiliers, etc.) et par la création de mesures incitatives.
4. Privilégier des stratégies pour attirer des entreprises répondant aux besoins essentiels des résidents locaux plutôt qu'aux entreprises axées sur les touristes.



OBJECTIF 2

Stimuler le développement local

Les moyens de mise en œuvre :

1. Promouvoir la création d'incubateurs d'entreprise sur le territoire à l'intérieur de bâtiments mixtes permettant de créer un milieu plus complet qui participe à l'attractivité du noyau villageois et qui contribue à son dynamisme à l'année.
2. Mettre en place des programmes de stimulation à l'entrepreneuriat afin de contribuer au soutien et au développement économique.
3. Adapter le cadre réglementaire afin de favoriser la pratique de l'agriculture urbaine biologique (potagers, bacs de plantation, utilisation de terrains vacants, etc.) au travers, notamment, de projets-pilotes (jardins collectifs, ruches urbaines, kiosques maraichers, coopérative de poules, etc.).

Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre



OBJECTIF 3

Renforcer le développement touristique en harmonie avec la qualité de vie des résidents

Les moyens de mise en œuvre :

1. Réaliser un plan stratégique de développement écologique d'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).
2. Renforcer l'image de marque de la municipalité en la dotant d'une politique de positionnement stratégique en matière de tourisme (signalétique pour faciliter l'identification des principaux attraits locaux, communication, identité graphique et visuelle).
3. Promouvoir la production de produits locaux et le développement du tourisme gastronomique au travers des commerces misant sur les services complémentaires à l'offre récréotouristique.
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.).



OBJECTIF 4

Protéger et mettre en valeur les zones agricoles

Les moyens de mise en œuvre :

1. Adapter le cadre réglementaire afin de reconnaître la validité des secteurs désignés par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*
2. Supporter le développement dans la zone agricole par le maintien des dispositions normatives applicables aux activités qui y sont pratiquées.
3. Empêcher tout empiètement d'usages non agricole en zone agricole.

Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

6.1 Culture et patrimoine

6.1.1 Contexte général

Le territoire de Chelsea présente de nombreux intérêts culturels et patrimoniaux qui ont façonné l'identité de toute la communauté. Les choix en matière d'aménagement et de protection du territoire permettront de favoriser les activités culturelles et artistiques locales, ainsi que le tourisme culturel et patrimonial.

Au niveau des composantes patrimoniales, on identifie deux principaux milieux d'intérêt, soit l'intérieur des périmètres d'urbanisation où se concentre la majeure partie des constructions historiques et le parc de la Gatineau où plusieurs bâtiments d'intérêts sont répertoriés. Les deux périmètres d'urbanisation constituent un ensemble bâti uniforme qui témoigne de leur époque de développement et qui contribue à l'image de marque de la Municipalité. Reflet d'un territoire qui fut longtemps agricole et forestier avant de connaître un essor en partie attribuable au rayonnement des villes de Gatineau et d'Ottawa.

La nature est profondément ancrée dans l'identité de Chelsea et celle-ci constitue un patrimoine paysager et écologique bien intégré. Le territoire est caractérisé par la présence de paysages significatifs composés par un relief vallonné et un large littoral encore préservé et accessible, offrant tous deux des panoramas uniques sur les paysages de l'Outaouais. Les points de vue et la mise en valeur des paysages naturels participent au rayonnement de la Municipalité au-delà de ses frontières.

6.1.2 Diagnostic

Caractère villageois

La communauté de Chelsea est attachée au caractère villageois et rural de son territoire et au cadre de vie paisible que permet la proximité des espaces naturels. Les possibilités de profiter de la nature sont également un élément auquel attachent une grande importance les résidentes et résidents. Certains résidents perçoivent le développement immobilier comme une menace au maintien de ce caractère villageois.

La culture

Nombreuses sont les organisations communautaires au sein de la municipalité qui agissent tant au niveau des arts et de la culture que des sports et des loisirs. La culture contribue grandement à l'attachement et au dynamisme du territoire ainsi qu'à la qualité de vie des résidents tandis que l'implication citoyenne est très ancrée dans la culture de la municipalité.

Le patrimoine

Le cadre bâti patrimonial contribue à entretenir la mémoire et le caractère villageois et rural de Chelsea. Ce sont plus d'une trentaine d'immeubles qui sont inventoriés à l'Inventaire du patrimoine bâti de la région de l'Outaouais. La plupart de ces bâtiments ont été construits à la fin du 19^e siècle et au début du 20^e siècle et plusieurs sont des maisons de colonisation, des granges ou étables et des résidences de villégiature. Une partie de l'hôtel de ville est d'ailleurs situé au sein de l'un de ces immeubles.

Le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC identifie plusieurs sites patrimoniaux classés suivant trois niveaux hiérarchiques de protection, soit le niveau fédéral, provincial et régional :

Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

Classement fédéral

Il s'agit principalement du Domaine Mackenzie King comprenant plusieurs éléments ayant un fort potentiel historique et architectural (La Maison O'Brien, le secteur du Croissant du lac Philippe et le sentier n° 50).

Classement provincial

Deux sites patrimoniaux cités ont été identifiés comme le cimetière des pionniers et le cimetière protestant d'Old Chelsea.

Classement régional

La Maison Dunn, la Maison Prentice, l'Église St-Stephen's, le pont couvert du ruisseau Meeh et la Maison Church. Plusieurs autres édifices ayant des caractéristiques architecturales et historiques d'importance ont été relevés et sont consignés en annexe de ce document.

La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et naturel constituent des défis notamment quant à leur intégration harmonieuse au milieu.

Chacun des périmètres d'urbanisation est néanmoins assujéti à un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et un nouveau règlement sur la démolition qui permettent de favoriser une harmonisation du cadre bâti et une préservation du patrimoine.

La liste complète des bâtiments identifiés pour leur intérêt historique et patrimonial est consultable en annexe.

6.1.3 Enjeux

Les enjeux identifiés sont les suivants :



Les nouveaux développements immobiliers sont parfois perçus en incompatibilité avec la conservation d'un cadre de vie paisible et champêtre, composante largement recherchée par les résidentes et résidents



De nombreux bâtiments de grande qualité architecturale présentent un potentiel pour la mise en valeur du cadre bâti et constituent les éléments forts de l'identité de Chelsea



Il est essentiel de trouver un point d'équilibre entre la diversification de l'offre en logements et la préservation des composantes identitaires et paysagères de Chelsea

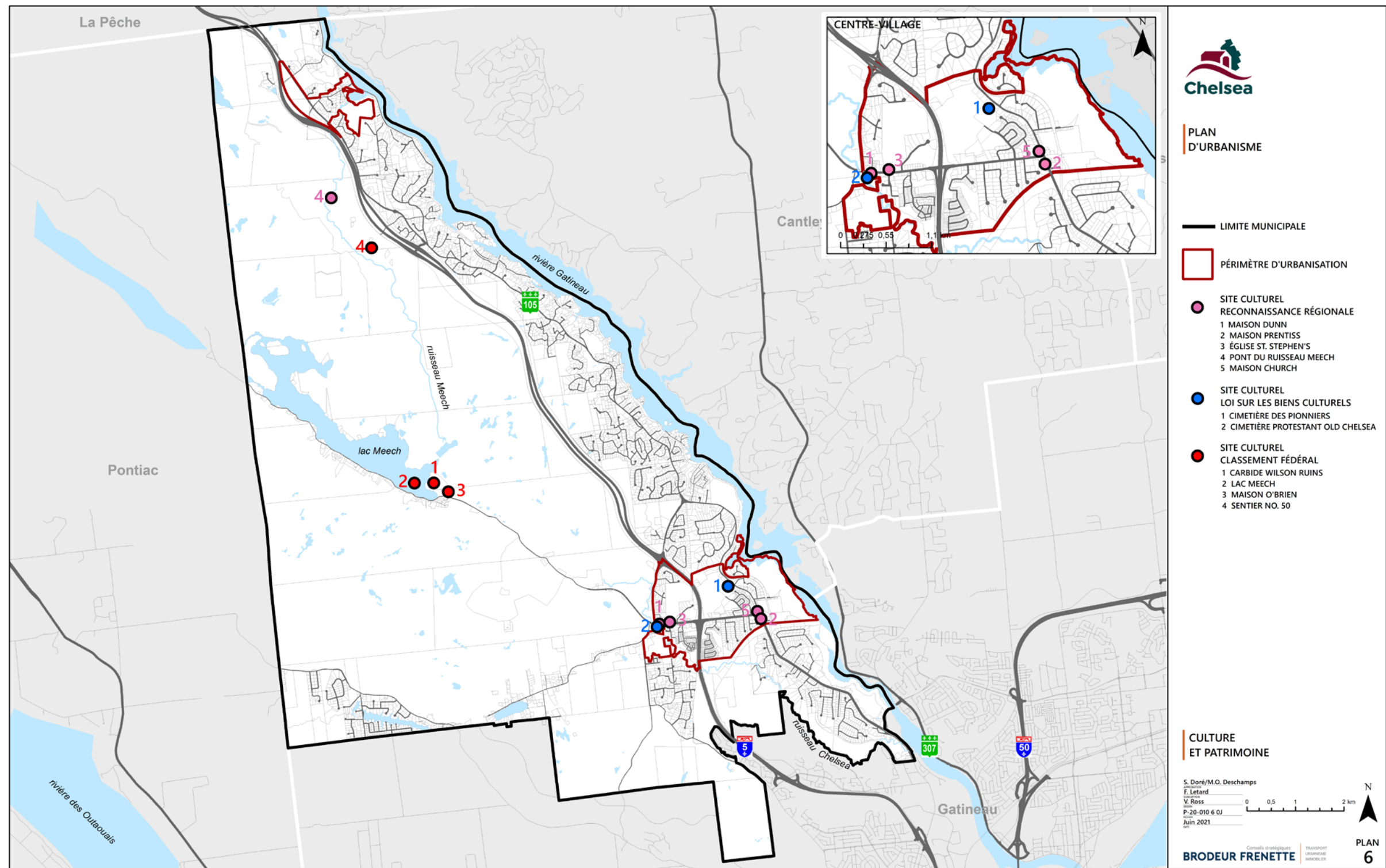


Figure 13 - Culture et patrimoine

Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

6.1.4 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

ORIENTATION 5

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



OBJECTIF 1

Promouvoir les arts et la culture et la création d'espaces culturels

Les moyens de mise en œuvre :

1. Consolider la mise en réseau des lieux de diffusion culturelle par la révision et la mise en œuvre de la Politique culturelle.
2. Élaborer des parcours culturels et gourmands incluant un mobilier « signature » de qualité et sécuritaire.
3. Élaborer un programme de promotion et d'animation du noyau villageois.
4. Réviser et mettre en œuvre la Politique de reconnaissance et de soutien pour les organismes communautaires de Chelsea.



OBJECTIF 2

Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti

Les moyens de mise en œuvre :

1. Tenir à jour l'inventaire des bâtiments patrimoniaux et identifier les biens pouvant y être inscrits.
2. Protéger et mettre en valeur les bâtiments et les sites d'intérêt patrimonial en encadrant l'implantation et la volumétrie par l'entremise du règlement sur les PIIA des nouvelles constructions dans des secteurs susceptibles d'affecter ou de transformer les paysages.
3. Identifier clairement les sites d'intérêt écologique, esthétique et patrimonial afin d'encadrer, via des dispositions normatives, leur protection et leur mise en valeur.
4. 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.).

Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

7 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale du plan d'urbanisme vise à structurer l'ensemble du territoire en regard de la vision et des orientations d'aménagement retenues par le Conseil municipal à l'horizon 2040.

Le concept met en relief l'assise territoriale que constituent pour Chelsea les milieux naturels, le territoire agricole, les quartiers de vie et leur interrelation. La protection et la mise en valeur des écosystèmes d'intérêt et la consolidation des périmètres d'urbanisation constituent la base de l'organisation territoriale.

Puis, le concept d'organisation spatiale présente les composantes structurantes relatives à la mobilité. Le maillage des différents réseaux peut y être observé entre les réseaux routiers provincial, régional, local et les axes, les points d'accès au service de transport en commun ainsi que les sentiers récréotouristiques municipaux.

Le concept présente également les secteurs résidentiels à consolider auquel se rattache les noyaux villageois de Centre-Village et Farm Point ainsi que les commerces et services locaux qui constituent un autre élément de base de l'organisation territoriale. Le concept présente aussi les principaux secteurs à potentiel de développement résidentiel et commercial.

L'implantation du sentier cyclable du sentier communautaire de Chelsea sur l'ancienne voie ferrée et la mise en valeur de secteurs naturels et champêtres visent à favoriser l'appréciation de ces paysages et espaces par les résidents de Chelsea et les visiteurs.

Le concept d'organisation spatiale est présenté à la Figure 14 - Concept d'organisation spatiale de la page suivante.

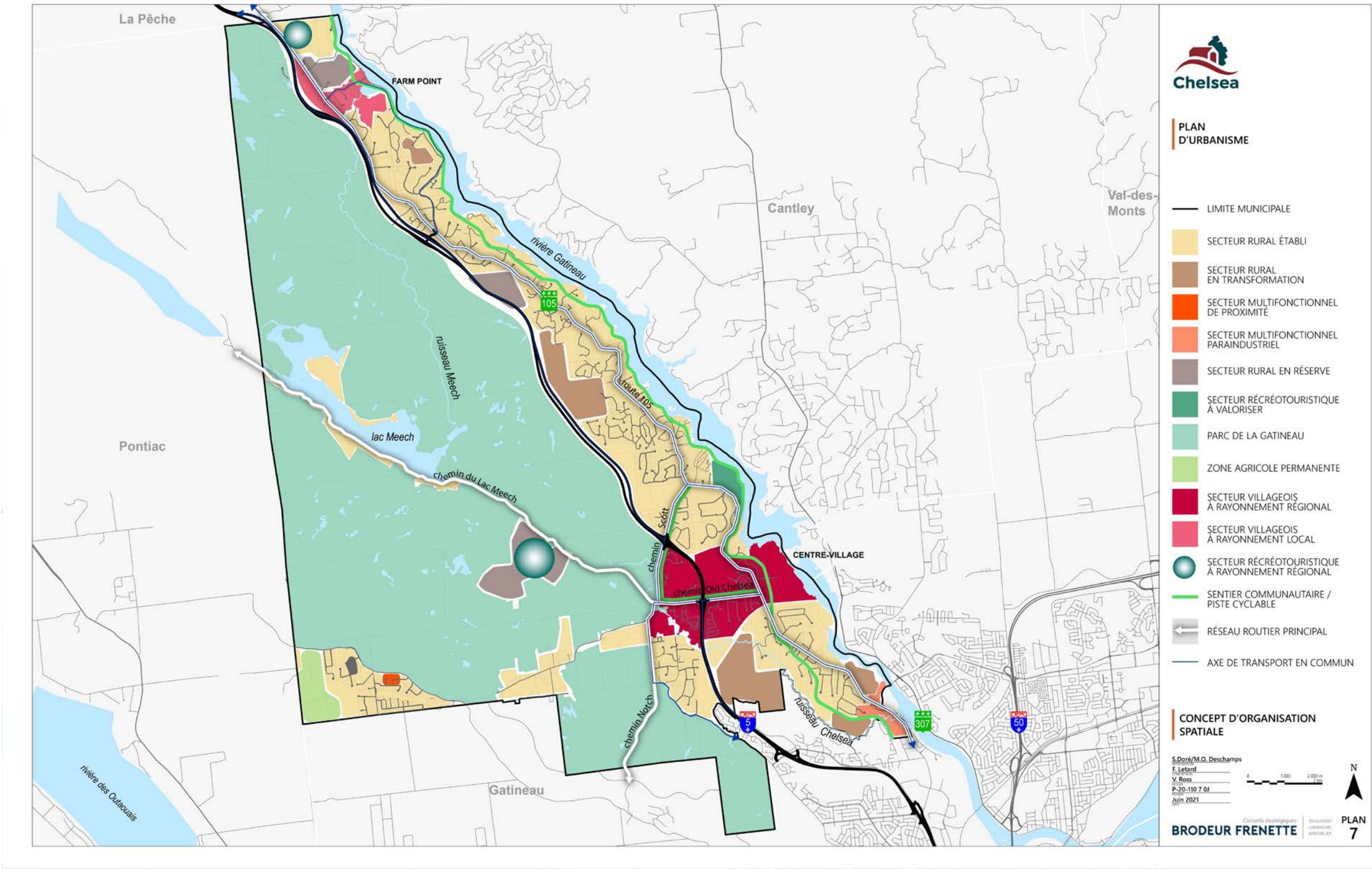


Figure 14 - Concept d'organisation spatiale

8 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITÉS COMPATIBLES

8.1 Les grandes affectations du sol

8.1.1 Présentation générale

Les grandes affectations du sol désignent l'utilisation privilégiée sur chacune des parties du territoire de la Municipalité de Chelsea. Afin d'en assurer leur application, le règlement de zonage prévoit des zones pour l'ensemble des grandes affectations dans lesquelles les usages compatibles seront inscrits conformément aux paramètres inscrits au présent plan d'urbanisme. Ce chapitre vise à reconduire les grandes affectations du sol émanant du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Collines-de-l'Outaouais.

Également, le tableau de présentation des activités compatibles prescrit des cibles de densité d'occupation du sol (densité brute). La notion de densité d'occupation du sol réfère au nombre de logements autorisé sur une superficie de territoire donnée (logements par hectare). Ainsi, une cible de densité d'occupation du sol ne peut être prescrite que pour les usages résidentiels qui sont autorisés dans les affectations.

La densité brute correspond au rapport entre un nombre d'unités de logements que l'on peut implanter par superficie de 1 hectare de terrain, en incluant dans le calcul les superficies affectées à des fins de rues, de parcs ou d'équipements communautaires ou publics, non utilisées sur un terrain ou dans un secteur pour de l'habitation. Les logements intergénérationnels et additionnels sont exclus du calcul de la densité.

Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

8.1.2 Présentation générale des affectations

Le territoire Chelsea est réparti en 12 affectations du sol. De ce nombre, 7 se trouvent à l'extérieur des deux périmètres urbains.

	Affectation Agricole Viable - AGV
	Affectation Parc - PAR
	Affectation Récréotouristique - REC
	Affectation Rurale - RUR
	Affectation Rurale de consolidation – RUR-C
	Affectation Réserve foncière - REF
	Affectation Mixte en milieu rural – MIX-RU
	Affectation Mixte à Farm Point – MIX-FP
	Affectation Résidentielle au Centre-Village – RES-CV
	Affectation Mixte 1 au Centre-Village – MIX1-CV
	Affectation Mixte 2 au Centre-Village – MIX2-CV
	Affectation Publique et institutionnelle au Centre-Village – PI-CV
	Affectation Parc de conservation - CON

Ces affectations, en conformité avec la vision stratégique 2040 établie, visent la pérennité et l'utilisation optimale du sol sur l'ensemble du territoire, le tout favorisant une coexistence harmonieuse entre les activités localisées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et les milieux urbains voisins tout en assurant une protection et une mise en valeur des ensembles écologiques d'intérêt qui s'y trouvent.

8.1.3 Découpage du territoire en aires d'affectation

Les aires d'affectation du sol sont illustrées à la Figure 15 - Grandes affectations du sol. De manière générale, les limites d'une grande d'affectation suivent l'axe central d'une voie de circulation, d'une limite de lot, d'un cours d'eau ou des limites du territoire municipal. Dans des cas précis, certaines limites d'aires d'affectation correspondent à l'identification d'un élément naturel d'intérêt, tel qu'un boisé ou une aire protégée.

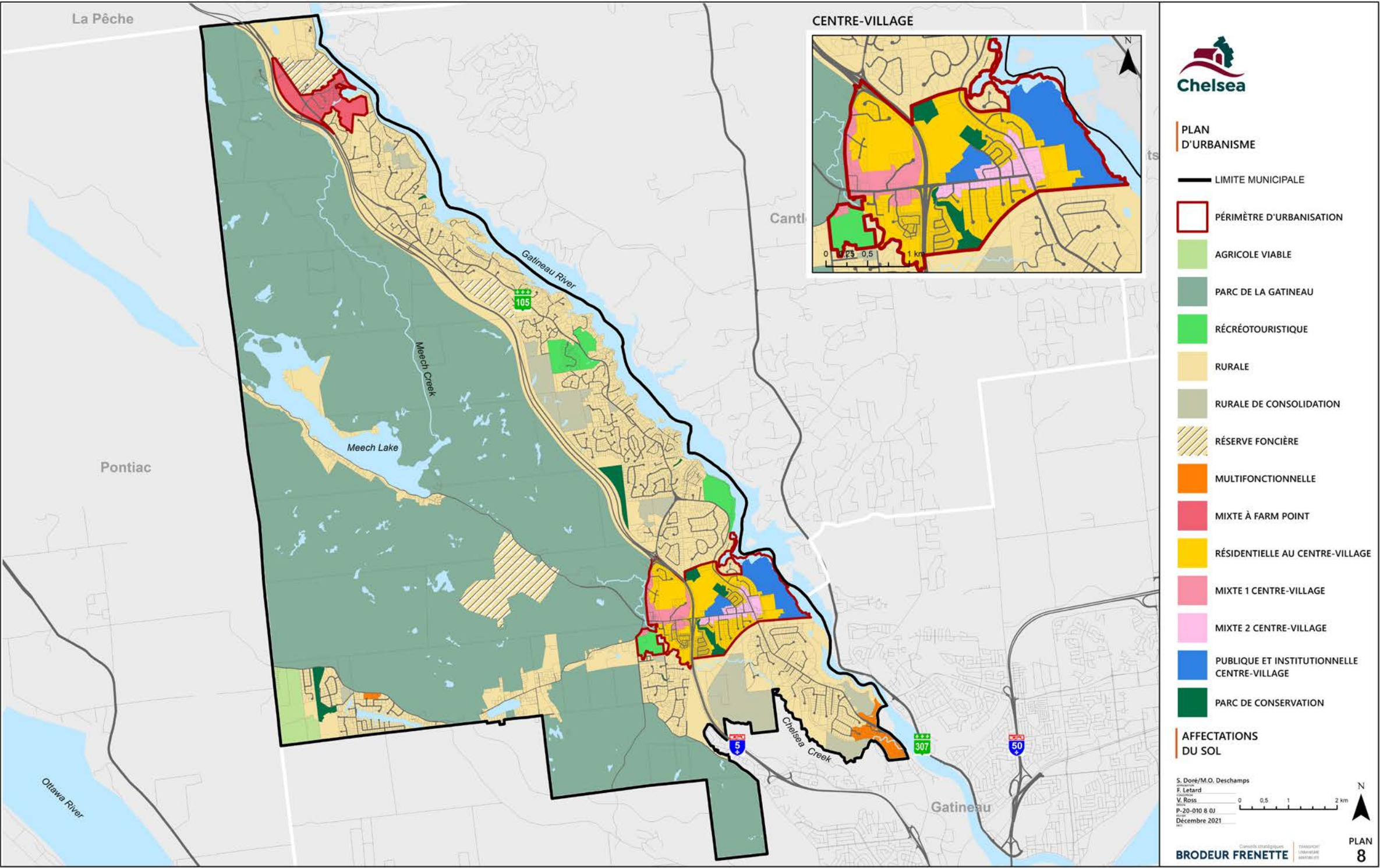


Figure 15 - Grandes affectations du sol

8.2 Description des affectations

8.2.1 Les tableaux des prochaines pages identifient les différentes affectations du sol ainsi que les activités qui sont compatibles et compatibles avec conditions. Dans ce dernier cas, les conditions d'implantation des activités sont établies à la sous-section Conditions de compatibilité des activités principale

8.2.2 L'affectation agricole viable (AGV)

Dans les secteurs d'affectation « Agricoles viables », le dynamisme et le potentiel des sols demeurent modérés. La culture du sol y est pratiquée de façon éparse. Ces secteurs agricoles se caractérisent par la présence de vastes territoires agroforestiers et de friches agricoles, signe de l'abandon de l'activité agricole sur certaines terres. L'activité résidentielle s'exerce en bordure des axes routiers de façon dispersée ou en continuité. Néanmoins, l'insertion de certains usages non agricoles sera permise, de manière à permettre la revitalisation de ces secteurs.

Cette aire fait partie intégrante de la zone agricole décrétée et vise prioritairement le maintien des activités agricole.

Tableau 5 - Activités compatibles avec l'affectation Agricole viable

Activités compatibles		Activités compatibles sous condition(s)	
• Agriculture • Exploitation des ressources forestières • Abris sommaires		• Résidentiel de faible densité (voir densité d'occupation du sol) • Commerciale et de services • Industrielle • Publique et institutionnelle • Villégiature privée • Récréation intensive • Exploitation des substances minérales	
Conditions d'implantation des activités	Soumises aux conditions édictées par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Selon les conditions énoncées à la sous-section 7.3.2.		
Cible de densité (log./ha.)	1 log./0,4 ha. soit 2,5 log./ha. ou 1 log./ac.		
Hauteur en étage (min./max.)	1 / 3 étages (ou plus dans le cadre d'un PPCMOI)		

8.2.3 L'affectation Parc (PAR)

L'aire d'affectation « Parc » correspond essentiellement aux limites du Parc de la Gatineau. Le concept d'aménagement retenu par la CCN, dans son plan directeur, propose une organisation spatiale qui s'articule autour du noyau central du Parc de la Gatineau dont la vocation principale est la conservation. Toutefois, des aires d'activités récréatives respectueuses sont localisées près des populations contiguës au parc. Le patrimoine naturel et les paysages culturels sont maintenus et valorisés. Les services sont concentrés dans les aires d'accueil et les partenariats en périphérie sont favorisés.

Tableau 6 - Activités compatibles avec l'affectation Parc

Activités compatibles	Activités compatibles sous condition(s)
• Récréation intensive • Récréation extensive • Agriculture	• Résidentiel de faible densité (voir densité d'occupation du sol) • Publique et institutionnelle • Villégiature privée • Villégiature commerciale • Villégiature communautaire • Abris sommaires • Exploitation des substances minérales
Condition(s) d'implantation des activités	Selon les conditions énoncées à la sous-section 7.3.2.
Cible de densité (log./ha.)	▪ 1 log./0,4 ha. soit 2,5 log./ha. ou 1 log./ac.
Densité maximale prescrite dans les zones de protection de l'aquifère	▪ Densité maximale prescrite dans les zones de protection de l'aquifère : 1 log. / 0,8 hectare
Hauteur en étage (min./max.)	1 / 3 étages (ou plus dans le cadre d'un PPCMOI)

8.2.4 L'affectation récréotouristique (REC)

L'aire d'affectation « Récréotouristique » couvre les sites et équipements, dont notamment le centre touristique secteur Larrimac. Ces territoires d'intérêt régional sont principalement voués au développement récréatif et touristique de la Municipalité. Les activités qui y sont autorisées visent la reconnaissance et le renforcement de cette vocation. La Municipalité entend favoriser le maintien d'un cadre propice à la mise en valeur et au développement des territoires récréotouristiques, notamment en y proscrivant les activités susceptibles d'engendrer des impacts négatifs sur ceux-ci (ex. coupes forestières, gravières et sablières dont les substances minérales appartiennent au domaine privé, etc.).

Tableau 7 - Activités compatibles avec l'affectation Récréotouristique

Activités compatibles		Activités compatibles sous condition(s)	
• Résidentiel de faible densité (voir densité d'occupation du sol) • Récréation extensive		• Résidentiel de faible densité (voir densité d'occupation du sol) • Résidentiel de moyenne densité (voir densité d'occupation du sol) • Commerciale et de services • Villégiature privée • Villégiature commerciale • Villégiature communautaire • Récréation intensive • Exploitation des ressources forestières • Exploitation des substances minérales	
Condition(s) d'implantation des activités		Selon les conditions énoncées à la sous-section 7.3.2.	
Cible de densité (log./ha.)		1 log./0,4 ha. soit 2,5 log./ha. ou 1 log./ac.	
Densité maximale prescrite dans les zones de protection de l'aquifère		1 log. / 0,8 hectare	
Hauteur en étage (min./max.)		1 / 3 étages (ou plus dans le cadre d'un PPCMOI)	

8.2.5 L'affectation rurale (RUR)

La mise en place d'une aire d'affectation « Rurale » vise la reconnaissance du côtoiement d'activités reliées aux ressources naturelles et des développements qui ont pris place à proximité du réseau routier principal, de même qu'aux pourtours de certains plans d'eau. Aucune vocation particulière n'est associée à l'affectation rurale en raison de la multiplicité des activités qui y sont permises (résidentielle, commerciale, agricole, forestière, etc.). Cependant, la Municipalité entend assurer un meilleur contrôle de l'urbanisation diffuse en milieu rural, en autorisant uniquement le développement résidentiel et commercial sur les lots s'inscrivant en contiguïté avec une voie de circulation existante ou identifiée sur un avant-projet ou projet de lotissement, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tableau 8 - Activités compatibles avec l'affectation Rurale

Activités compatibles		Activités compatibles sous condition(s)	
Récréation extensive		- Résidentiel de faible densité (voir densité d'occupation du sol) - Commerciale et de services - Industrielle - Publique et institutionnelle - Villégiature privée - Villégiature commerciale - Villégiature communautaire - Abris sommaires - Récréation intensive - Agriculture - Exploitation des ressources forestières - Exploitation des substances minérales	
Condition(s) d'implantation des activités		Selon les conditions énoncées à la sous-section 7.3.2.	
Cible de densité (log./ha.)		1 log./0,4 ha. soit 2,5 log./ha. ou 1 log./ac.	
Densité maximale prescrite dans les zones de protection de l'aquifère		1 log. / 0,8 hectare	
Hauteur en étage (min./max.)		1 / 3 étages (ou plus dans le cadre d'un PPCMOI)	

8.2.6 L'affectation rurale de consolidation (RUR-C)

L'affectation « Rurale de consolidation » s'apparente à l'affectation rurale et, de facto, peut accueillir les mêmes activités autorisées dans cette dernière. La municipalité souhaite donc poursuivre les développements en cours et y initier de nouveaux projets domiciliaires.

Tableau 9 - Activités compatibles avec l'affectation Rurale de consolidation

Activités compatibles		Activités compatibles sous condition(s)	
• Récréation extensive		• Résidentiel de faible densité (voir densité d'occupation du sol) • Commerciale et de services • Industrielle • Publique et institutionnelle • Villégiature privée • Villégiature commerciale • Villégiature communautaire • Abris sommaires • Récréation intensive • Agriculture • Exploitation des ressources forestières • Exploitation des substances minérales	
Condition(s) d'implantation des activités		Selon les conditions énoncées à la sous-section 7.3.2.	
Cible de densité (log./ha.)		1 log./0,4 ha. soit 2,5 log./ha. ou 1 log./ac.	
Densité maximale prescrite dans les zones de protection de l'aquifère		1 log. / 0,8 hectare	
Hauteur en étage (min./max.)		1 / 3 étages (ou plus dans le cadre d'un PPCMOI)	

8.2.7 L'affectation réserve foncière (REF)

Les zones de réserves foncières représentent des secteurs faiblement ou non urbanisés dans lesquels le développement n'est pas prévu dans le courant des prochaines années (suivant la dynamique du marché immobilier et des perspectives de construction de nouveaux logements). Le développement à l'intérieur des zones de réserves, sans être interdit, est limité en bordure des rues publiques ou privées existantes conformément à la réglementation ou faisant l'objet de droits acquis. Il est interdit d'y construire ou d'y prolonger une rue. Le cas échéant, cette même réserve pourra être intégrée à l'intérieur de l'aire d'affectation Rurale conditionnellement à la modification du présent règlement.

Tableau 10 - Activités compatibles avec l'affectation Réserve foncière

Activités compatibles		Activités compatibles sous condition(s)	
Récréation extensive		- Résidentiel de faible densité (voir densité d'occupation du sol) - Commerciale et de services - Industrielle - Publique et institutionnelle - Villégiature privée - Villégiature commerciale - Villégiature communautaire - Abris sommaires - Récréation intensive - Agriculture - Exploitation des ressources forestières - Exploitation des substances minérales	
Condition(s) d'implantation des activités		Selon les conditions énoncées à la sous-section 7.3.2.	
Cible de densité (log./ha.)		1 log./0,4 ha. soit 2,5 log./ha. ou 1 log./ac.	
Densité maximale prescrite dans les zones de protection de l'aquifère		1 log. / 0,8 hectare	
Hauteur en étage (min./max.)		1 / 3 étages (ou plus dans le cadre d'un PPCMOI)	

8.2.8 L'affectation mixte en milieu rural (MUL-RU)

Les territoires visés par l'affectation « Mixte en milieu rural » constituent des pôles de service secondaire à l'intérieur desquels les fonctions résidentielles et commerciales y sont autorisées. Toutefois, les services commerciaux offerts seront limités à ceux autorisés suivant la grille de compatibilité. Ces aires d'affectation ne visent qu'à privilégier la consolidation des périmètres d'urbanisation en favorisant le contrôle de l'expansion urbaine hors de ces derniers.

Tableau 11 - Activités compatibles avec l'affectation Multifonctionnelle

Activités compatibles		Activités compatibles sous condition(s)	
• Résidentiel de faible densité (voir densité d'occupation du sol) • Récréation intensive • Récréation extensive		• Commerciale et de services • Industrielle • Publique et institutionnelle • Villégiature commerciale • Exploitation des substances minérales	
Condition(s) d'implantation des activités		Selon les conditions énoncées à la sous-section 7.3.2.	
Cible de densité (log./ha.)		1 log./0,4 ha. soit 2,5 log./ha. ou 1 log./ac.	
Hauteur en étage (min./max.)		1 / 3 étages (ou plus dans le cadre d'un PPCMOI)	

8.2.9 L'affectation mixte à Farm Point (MIX-FP)

Les superficies comprises dans l'affectation « Mixte à Farm Point » sont exclusivement vouées au développement d'un noyau villageois. Aussi, les activités jugées incompatibles avec celles normalement exercées en milieu urbanisé sont proscrites à l'intérieur de cette affectation (exploitation forestière, extraction des ressources minérales dont les substances appartiennent au domaine privé, agriculture exceptée l'agriculture urbaine, etc.). La Municipalité vise ainsi à orienter le développement vers des secteurs circonscrits, de manière à assurer une meilleure gestion de l'urbanisation à l'échelle de son territoire. Elle souhaite également favoriser des formes de développement plus compactes, afin de limiter les coûts et les impacts environnementaux reliés à l'urbanisation diffuse.

Tableau 12 - Activités compatibles avec l'affectation Mixte à Farm Point

Activités compatibles		Activités compatibles sous condition(s)	
• Résidentielle - bâtiment existant comportant 1 logement • Résidentielle - bâtiment comportant entre 2 et 20 logements • Habitation collective • Commerciale et de services • Publique et institutionnelle • Villégiature privée • Récréation intensive • Récréation extensive			
Condition(s) d'implantation des activités		N/A.	
Cible de densité (log./ha.)		1 log./0,4 ha. soit 2,5 log./ha. ou 1 log./ac.	
Hauteur en étage (min./max.)		1 / 3 étages (ou plus dans le cadre d'un PPCMOI)	

8.2.10 L'affectation Résidentielle au Centre-Village (RES-CV)

L'affectation « Résidentielle au Centre-Village » correspond aux secteurs résidentiels existants du secteur central (Centre-Village), ainsi qu'à la plus grande partie des grands terrains vacants à développer. Occupant une grande partie de la superficie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, cette aire vise à consolider les espaces résidentiels vacants.

Tableau 13 - Activités compatibles avec l'affectation Résidentiel au Centre-Village

Activités compatibles		Activités compatibles sous condition(s)	
• Résidentielle - bâtiment comportant au maximum 8 logements • Publique et institutionnelle • Récréation intensive • Récréation extensive		• Commerciale et de services • Résidentielle - bâtiment comportant entre 9 et 20 logements (ou plus dans le cadre d'un PPCMOI)	
Condition(s) d'implantation des activités		Selon les conditions énoncées à la sous-section 7.3.2.	
Cible de densité (log./ha.)		10 log./ha. ou 4 log./ac.	
Hauteur en étage (min./max.)		1 / 3 étages (ou plus dans le cadre d'un PPCMOI)	

8.2.11 L'affectation Mixte 1 au Centre-Village (MIX1-CV)

L'affectation « Mixte 1 au Centre-Village » correspond au secteur ouest du noyau historique de la municipalité dans lequel se situe plusieurs des bâtiments patrimoniaux. Il s'agit aussi du secteur principal d'accueil des visiteurs du parc de la Gatineau et où se concentre les commerces et services à destination à la fois des résidents mais aussi aux visiteurs de la région. Les terrains compris dans cette affectation du sol sont majoritairement concentrés le long du chemin Old Chelsea à l'ouest de l'autoroute 5 et sur le chemin Scott.

La volonté de la Municipalité est de réorienter davantage les usages liés aux activités récréotouristiques et touristiques vers l'est du Centre-Village dans le but de désengorger l'intersection des chemins Scott et d'Old Chelsea qui connaissent des embouteillages périodiques, permettant ainsi de rééquilibrer le noyau économique et culturel au sein du périmètre d'urbanisation. Les activités compatibles autrefois exclusives à l'affectation MIX1-CV sont dorénavant autorisées dans l'affectation MIX2-CV situé à l'est de l'autoroute 5.

Tableau 14 - Activités compatibles avec l'affectation Mixte 1 au Centre-Village

Activités compatibles		Activités compatibles sous condition(s)	
• Résidentielle mixte - bâtiment comportant au maximum 20 logements (ou plus dans le cadre d'un PPCMOI) • Commerciale et de services • Publique et institutionnelle • Récréation intensive • Récréation extensive		• Résidentielle mixte - bâtiment comportant entre 21 et 30 logements	
Condition(s) d'implantation des activités		Selon les conditions énoncées à la sous-section 7.3.2	
Cible de densité (log./ha.)		10 log./ha. ou 4 log./ac.	
Hauteur en étage (min./max.)		2 / 3 étages (ou plus dans le cadre d'un PPCMOI)	

8.2.12 L'affectation Mixte 2 au Centre-Village (MIX2-CV)

L'affectation « Mixte 2 au Centre-Village » correspond au secteur est du noyau historique de la municipalité dans lequel se situe plusieurs des bâtiments patrimoniaux. Les terrains compris dans cette affectation du sol sont majoritairement concentrés le long du chemin Old Chelsea à l'est de l'autoroute 5 et à proximité de la route 105. Cette affectation vise la consolidation d'un véritable pôle des bâtiments institutionnels, des commerces de proximité, économiquement viable et répondant avant tout aux besoins de la population de la municipalité. Les usages commerciaux et résidentiels sont permis et l'activité artisanale y est encouragée, permettant ainsi de créer un second noyau économique et culturel au sein du périmètre d'urbanisation Centre-Village.

La volonté de la Municipalité est de rétablir un meilleur équilibre au sein du périmètre urbain du Centre-Village des activités récréotouristiques et touristiques dans le but de désengorger l'intersection des chemins Scott et d'Old Chelsea qui connaissent des embouteillages périodiques. Les activités compatibles autrefois exclusives à l'affectation MIX1-CV à l'ouest de l'autoroute 5 sont dorénavant autorisées dans l'affectation MIX2-CV.

Tableau 15 - Activités compatibles avec l'affectation Mixte 2 au Centre-Village

Activités compatibles		Activités compatibles sous condition(s)	
• Résidentielle - bâtiment comportant au maximum 20 logements (ou plus dans le cadre d'un PPCMOI) • Commerciale et de services • Publique et institutionnelle • Récréation intensive • Récréation extensive		• Résidentielle mixte - bâtiment comportant entre 21 et 30 logements	
Condition(s) d'implantation des activités		Selon les conditions énoncées à la sous-section 7.3.2	
Cible de densité (log./ha.)		10 log./ha. ou 4 log./ac.	
Hauteur en étage (min./max.)		2 / 3 étages (ou plus dans le cadre d'un PPCMOI)	

8.2.13 L'affectation publique et institutionnelle au Centre-Village (PI-CV)

L'affectation « Publique et institutionnelle au Centre-Village » se retrouve exclusivement dans le périmètre d'urbanisation du Centre Village. Les activités qui y sont autorisées sont les activités visant à offrir des installations de services publics et la consolidation des pôles publics et institutionnels.

Tableau 16 - Activités compatibles avec l'affectation Publique et institutionnelle au Centre-Village

Activités compatibles		Activités compatibles sous condition(s)	
		• Publique et institutionnelle • Récréation intensive • Récréation extensive	
Condition(s) d'implantation des activités	N/A.		
Cible de densité (log./ha.)	N/A.		
Hauteur en étage (min./max.)	1 / 3 étages (ou plus dans le cadre d'un PPCMOI)		

8.2.14 L'affectation parc de conservation (CON)

L'affectation « Parc de conservation » vise à protéger un ensemble d'espaces qui sont non construits, parfois boisés, à proximité de cours d'eau et milieux humides, ou reconnus pour leur haute valeur écologique. Ces espaces, qui présentent un grand intérêt faunique et floristique, nécessitent une protection intégrale. Seules sont autorisées les activités publiques et institutionnelles permettant l'aménagement de sentiers et d'équipements de découverte et de récréotourisme mettant en valeur l'environnement tout en assurant sa protection.

Tableau 17 - Activités compatibles avec l'affectation Publique et institutionnelle au Centre-Village

Activités compatibles		Activités compatibles sous condition(s)	
• Publique et institutionnelle • Récréation intensive			
Condition(s) d'implantation des activités	N/A.		
Cible de densité (log./ha.)	N/A.		
Hauteur en étage (min./max.)	1 / 2 étages		

8.2.15 La définition des activités

Abri sommaire

Habitation rudimentaire dépourvue d'électricité. Elle ne doit pas être alimentée en eau par une tuyauterie sous pression, mécanique ou par gravité. Elle est d'une superficie maximale de 20 mètres carrés. Elle ne comprend qu'un seul étage et n'a pas de fondation permanente.

Commerce connexe à l'industrie

Commerce qui requiert généralement un certain isolement du milieu habité en raison de la nature de ses activités et dont les opérations peuvent s'effectuer tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment. À titre d'exemple et de façon non exhaustive, ce type de commerce comprend les commerces de gros, entreprises de camionnage, entrepôts, cours à bois, entreprises de construction, entrepreneurs spécialisés (ex. électricité, plomberie), etc.

Industrie

Au sens du schéma d'aménagement et de développement, le terme « industrie » réfère à toute activité industrielle visant la transformation de matières en produits finis ou semi-finis.

Industrie non contraignante :

Activité industrielle ayant peu d'incidences sur l'environnement et la qualité de vie du milieu, ne nécessitant aucune infrastructure majeure et dont les opérations s'effectuent généralement à l'intérieur. L'industrie non contraignante ne présente qu'un risque minimal pour l'occupation du sol à proximité.

Industrie contraignante

Activité industrielle nécessitant un isolement en raison de ses incidences sur l'environnement et la qualité de vie du milieu (bruit, vibration, poussière, fumée, odeur, achalandage, gaz, etc.) et pouvant requérir des infrastructures majeures. Les opérations peuvent s'effectuer tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment.

Micro-entreprise de fabrication

Entreprise destinée à la fabrication (bureaux d'affaires compris), dont la superficie totale de plancher du bâtiment principal n'excède pas 400 mètres carrés. Au moins 25 % de la superficie totale de plancher du bâtiment principal doit être réservée à la vente. L'activité de fabrication ne cause aucune fumée, poussière, odeur, chaleur, gaz, éclat de lumière, vibration, ni aucun bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit aux limites du terrain.

Récréation intensive

Activités récréatives requérant une utilisation du sol de moyenne ou de forte intensité et nécessitant que des équipements de support majeurs impliquant certaines modifications sur le milieu naturel, tels que les centres de ski alpin, des golfs, des marinas et des campings.

Récréation extensive

Activités récréatives requérant une utilisation du sol de faible intensité, nécessitant que des équipements de support mineurs et n'impliquant aucune modification significative du milieu naturel, tels que les sentiers pédestres, sentiers de ski de randonnée ou de raquette, pistes cyclables, sentiers de motoneige et de quad, les belvédères et les sites de pique-nique, les centres d'interprétation de la nature.

Villégiature privée

La villégiature privée désigne toute résidence située dans un lieu de villégiature, utilisée sur une base saisonnière et comportant un seul logement.

Villégiature commerciale

La villégiature commerciale désigne toute entreprise commerciale située dans un lieu de villégiature et qui offre des services d'hébergement sur une base saisonnière ou annuelle. Ce type de villégiature peut comprendre des usages complémentaires à la fonction principale : services de restauration, bars, location de bateaux, logements destinés à l'exploitant et à sa main-d'œuvre, etc.

Villégiature communautaire

La villégiature communautaire désigne tout lieu de villégiature exploité dans le but d'offrir, au public ou à une catégorie de personnes, des services d'hébergement gratuits ou à un prix déterminé en ne considérant que les frais d'exploitation et d'entretien.

8.3 Grille de compatibilité des activités

8.3.1 Grille de compatibilité et principe d'interprétation

Le Tableau 18 - Grille de compatibilité des activités constitue une grille pour une lecture rapide de la compatibilité des activités selon les affectations prévues au plan d'urbanisme. Elle identifie clairement les activités qui sont jugées comme étant pleinement compatibles ou compatibles, mais avec condition(s), et ce, pour l'ensemble des grandes affectations du sol.

Le règlement de zonage, incluant le découpage des zones au plan de zonage ainsi que les usages qui y seront autorisés devront être concordants avec la présente grille afin de refléter la vocation de chaque partie du territoire de la municipalité.

Un point « ● » signifie que la catégorie d'activité est considérée comme étant compatible avec l'affectation du sol et peut donc être autorisé au Règlement de zonage. Lorsqu'une ou plusieurs condition(s) sont applicables, elles sont indiquées à la sous-section

Tableau 18 - Grille de compatibilité des activités

		GRANDES AFFECTATIONS DU SOL												
		À L'EXTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION								À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION				
		Agricole	Parc	Récréotouristique	Rurale	Rurale de consolidation	Réserve foncière	Multifonctionnelle	Parc de conservation	Mixte à Farm point	Résidentiel au Centre-Village	Mixte 1 au Centre-Village	Mixte 2 au Centre-Village	Publique et institutionnelle
ACTIVITÉS	Résidentielle	● (4 et 7)	● (4 et 16)	● (3 et 4)	● (3 et 4)	● (3 et 4)	● (3 et 4)	●		●	● (19)	● (20)	● (20)	
	Commerces et de services	● (7)		● (9)	● (3, 5 et 14)	● (3 et 5)	● (3, 5 et 14)	● (5)		●	● (18)	●	●	
	Industrielle	● (7)			● (17)	● (17)	● (17)	● (1)						
	Publique et institutionnelle	● (6)	● (11)		● (6 et 14)	● (6)	● (6 et 14)	● (6)	●	●	●	●	●	●
	Villégiature privé	● (7)	● (16)	● (9)	● (3)	● (3)	● (3)			●	●	●	●	
	Villégiature commerciale		● (10)	●	● (3 et 14)	● (3)	● (3 et 14)	● (2)						
	Villégiature communautaire		● (10)	● (9)	● (3 et 14)	● (3)	● (3 et 14)							
	Abris sommaires	●	● (10)		● (14)	●	● (14)							
	Récréation intensive		●	● (9)				●		●	●			●
	Récréation extensive	● (12)	●	●	●	●	●	●	● (12)	●	●	●	●	●
	Agriculture	●	●		● (14)	●	● (14)							
	Exploitation des ressources forestières	●		● (13)	● (14)	●	● (14)							
	Exploitation des substances minérale	● (8)	● (15)	● (15)	● (8)	● (8)	● (8)	● (15)						

8.3.2 Conditions de compatibilité des activités principales

La compatibilité conditionnelle est régie par les restrictions suivantes. Chacune des restrictions comporte un numéro associé aux usages lorsqu'ils sont conditionnels dans la grille de compatibilité.

1. L'activité industrielle est autorisée à l'intérieur de l'affectation multifonctionnelle dans la mesure où les conditions suivantes sont respectées :

- L'activité doit s'exercer à l'intérieur d'une zone planifiée à cette fin (zone industrielle) ;
- Seule l'industrie non contraignante est permise.

Dans l'affectation multifonctionnelle, l'implantation de micro-entreprises de fabrication est autorisée en zone commerciale.

2. La villégiature commerciale autorisée dans l'affectation est limitée aux activités de camping.
3. Le bâtiment principal ne peut être érigé que sur un lot contigu, en tout ou en partie, à une voie de circulation publique ou privée existante ou identifiée sur un avant-projet ou projet de lotissement ayant fait l'objet d'une approbation par la Municipalité, préalablement à l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme révisé.

Dans l'aire d'affectation rurale (sauf dans les zones de consolidation rurale), la superficie minimale d'un terrain est de 18 500 mètres carrés et la largeur minimale est portée à 150 mètres, et ce, indépendamment de l'absence ou de la présence totale ou partielle d'un service d'aqueduc ou d'égout.

Les « zones de consolidation rurale » sont exclues de l'application des présentes dispositions.

4. Le bâtiment résidentiel ne peut comporter qu'un seul logement. Toutefois, l'ajout d'un logement additionnel est autorisé.
5. Dans l'affectation rurale, seuls les commerces et services suivants sont autorisés :
 - Les camionneurs artisans;
 - Les cimetières d'automobiles, cour de ferraille, entreposage de ferraille, ferrailleurs et autres activités similaires;
 - Les stations-services et postes d'essence;
 - Les centres équestres, chenils et autres activités similaires reliées au domaine animalier;
 - Les entreprises horticoles, pépinières et autres activités similaires;
 - Les commerces d'appoint tels qu'un « débit de tabac » ou un « dépanneur »;
 - Les commerces d'hébergement de type auberge et gîte du passant;
 - Les commerces de services récréotouristiques et de vente d'équipements et d'accessoires de sport et de location d'équipements de récréotourisme.;
 - La vente et la transformation de produits agroalimentaires lorsque l'usage s'exerce sur une ferme;
 - Les tables champêtres et casse-croûte.

Dans l'affectation multifonctionnelle, seuls les commerces et services à rayonnement local, desservant principalement l'aire d'affectation multifonctionnelle et les secteurs ruraux environnants, sont autorisés. Ces commerces ne peuvent excéder une superficie de 300 mètres carrés.

Toutefois, dans l'affectation multifonctionnelle, les commerces compatibles à l'industrie sont autorisés à l'intérieur de toute zone industrielle conformément à l'annotation (1) et ce, sans restriction à l'égard de la superficie du bâtiment principal.

6. Les activités publiques et institutionnelles autorisées dans les affectations multifonctionnelles et rurales sont limitées au service de la Sécurité incendie (caserne de pompiers).
7. Conditions particulières relatives à l'exercice de certaines activités à l'intérieur de l'affectation agricole :
 - L'activité résidentielle :
 - o Secteurs agricoles dynamiques : Seules les résidences liées à l'activité agricole sont autorisées en vertu de l'article 40 de la LPTAA, à l'exception des cas suivants :
 - Lorsqu'une superficie bénéficie d'un droit reconnu en vertu du chapitre VII de la LPTAA;
 - Lorsque la construction de la résidence s'effectue en conformité avec l'article 31.1 de la LPTAA;
 - Lorsque le lot a fait l'objet d'une autorisation résidentielle de la part de la CPTAQ, préalablement à l'entrée en vigueur des règlements de concordance municipaux.
 - o Secteurs agricoles viables :
 - L'activité résidentielle doit s'exercer dans le respect des conditions établies à l'article 10.12.5 du document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement.
 - Le schéma d'aménagement et de développement autorise la villégiature privée dans les secteurs agricoles viables en bordure des plans d'eau à vocation de villégiature, et ce, conditionnellement au respect des dispositions du deuxième paragraphe de l'article 10.12.5 du schéma d'aménagement et de développement.
 - o L'activité résidentielle doit s'exercer dans le respect des conditions établies à au *Règlement de zonage*;
 - o Le propriétaire d'un ensemble foncier vacant d'un seul tenant et d'au moins 20 hectares, peut construire une résidence sur sa propriété. Toutefois, la superficie utilisée à cette fin ne doit pas excéder un 0,5 hectare;
 - o Tout projet résidentiel en territoire agricole doit, préalablement à sa réalisation, avoir fait l'objet d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), à moins qu'une telle autorisation soit non requise par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;
 - o Les présentes dispositions sont non applicables à l'endroit d'un lot ayant fait l'objet d'une autorisation résidentielle de la part de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent règlement.
 - Les activités commerciales et industrielles : seules les activités commerciales et industrielles suivantes sont autorisées à l'intérieur de l'affectation agricole dans la mesure où celles-ci s'exercent sur la ferme, en complémentarité avec la fonction agricole :

- o L'entreposage, le conditionnement, la transformation et la vente de produits agricoles provenant de l'exploitation du producteur ou accessoirement de celle d'autres producteurs;
 - o Les gîtes du passant de type séjour à la ferme, les tables champêtres et autres activités agrotouristiques similaires;
 - o Un usage commercial ou industriel peut s'exercer dans l'affectation agricole lorsque celui-ci a fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement ou lorsque celui-ci dispose d'un droit reconnu en vertu de la LPTAA.
 - o Les activités liées à la culture, à la cueillette de fruits et de plantes sauvages ainsi que l'exploitation des érablières sont autorisées dans l'affectation.
 - o Les activités publiques et institutionnelles du service de la Sécurité incendie (caserne de pompiers) n'y sont pas permises.
 - o Sont autorisés les activités de villégiature privée dans les secteurs agricoles en bordure des plans d'eau à vocation de villégiature, et ce, conditionnellement à l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), à moins qu'une telle autorisation soit non requise par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.
8. Dans l'affectation rurale et l'affectation agricole, les gravières, sablières et exploitation de pierres à construire sur terre privée où, en vertu de la *Loi sur les mines*, le droit à ces substances minérales appartient au propriétaire du sol, sont uniquement autorisées à l'intérieur des secteurs identifiés au Règlement de zonage de la Municipalité de Chelsea.
 9. Seuls les établissements d'hébergement, la restauration/bar/café, la location/vente au détail d'articles/produits associés à l'opération d'une entreprise récréotouristique et les services s'y rattachant (ex. salle de réunion, école de sport, etc.), les commerces de services personnels (ex. spa, massothérapie, gym, soins de beauté, etc.), les dépanneurs et les bureaux de vente immobilière sont autorisés dans l'affectation récréotouristique. La superficie de plancher de chaque commerce autorisé dans l'affectation récréotouristique ne peut excéder 300 mètres carrés.
 10. L'activité peut s'exercer dans l'ensemble de l'affectation lorsque celle-ci est opérée par le gestionnaire et les mandataires du parc.
 11. L'activité doit être associée à l'administration et à la gestion du parc.
 12. L'activité récréative extensive autorisée se limite aux sentiers récréatifs (ex. sentiers pédestres, cyclables).
 13. Dans l'affectation récréotouristique, l'exploitation forestière est uniquement autorisée sur les terres du domaine public.
 14. Dans les aires d'affectation rurale comprises à l'intérieur des limites du parc de la Gatineau, l'activité est prohibée.
 15. Dans l'aire d'affectation, des territoires incompatibles avec l'activité minière (TIAM) pourraient être identifiés en vertu de l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire pour l'activité minière. L'extraction de substances minérales de surface (sable, gravier et pierre à construire) sur terre privée où,

en vertu de la *Loi sur les mines*, le droit à ces substances minérales appartient au propriétaire du sol est prohibée dans l'aire d'affectation.

16. L'activité est uniquement autorisée sur les terrains de tenure privée. Exceptionnellement, le gestionnaire du parc pourra autoriser l'activité à l'intérieur de l'aire d'affectation lorsque ladite activité s'inscrit en lien avec l'exercice d'une charge publique.
17. Les industries liées à la transformation des matières premières prélevées principalement sur place sont autorisées dans l'aire d'affectation.
18. Seuls les commerces d'appoint tels qu'un « débit de tabac » ou un « dépanneur » sont autorisés.
19. Résidentielle mixte - bâtiment comportant entre 9 et 20 logements: un maximum de 20 logements par bâtiment est autorisé lorsque le projet est soumis au règlement sur les usages conditionnels
20. Résidentielle mixte - bâtiment comportant entre 21 et 30 logements : un maximum de 30 logements par bâtiment est autorisé lorsque le projet est soumis au règlement sur les usages conditionnels

9 SECTEURS DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

9.1 Le programme particulier d'urbanisme du secteur central de la municipalité de Chelsea

Le Plan d'urbanisme comprend un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur du centre de la municipalité de Chelsea, consultable à l'annexe B du présent règlement. Par sa valeur historique et culturelle et son ambiance, le noyau villageois de Chelsea constitue une destination de premier choix pour les résidents et visiteurs de Chelsea. Consciente du rôle que joue ce secteur pour la qualité de vie des résidents, la Municipalité encadre l'aménagement et favorise le redéveloppement de ce secteur pour contribuer au maintien de sa vitalité et de son dynamisme.

La révision du plan d'urbanisme a permis d'actualiser les dispositions contenues dans le PPU pour le secteur du Centre Village. Les modifications se feront avant tout au niveau des grandes affectations du sol afin et de mieux encadrer les projets immobiliers susceptibles de participer à l'effort de densification des périmètres d'urbanisation :

- Actualisation du Chapitre 2 - Caractérisation du secteur central, afin d'y intégrer les dernières données disponibles relatives aux projets résidentiels en cours de développement ;
- Ajustement des limites d'application du PPU pour se conformer aux limites du périmètre d'urbanisation du Centre Village ;
- Modification de la Section 4.1 – Affectations des sols, pour se conformer aux nouvelles grandes d'affectations du sol telles que spécifiées dans le présent règlement ;
- Modification des activités autorisées dans les deux affectations Mixte 1 et Mixte 2 afin de spécifier les activités qui y seront autorisées.

9.2 Secteur de planification détaillée du secteur Farm Point

Le périmètre d'urbanisation Farm Point pourrait représenter un attrait accru pour le développement immobilier dans les prochaines années. Associé au prolongement de l'autoroute 5 et à l'aménagement de la sortie au chemin Cross Loop, la Municipalité de Chelsea se doit de planifier et d'encadrer de manière cohérente le développement qui sera attiré par ce secteur grâce à un exercice de planification réalisée en concertation avec la communauté et l'adoption de dispositions particulières.

Dans un premier temps, il s'agira pour Chelsea d'assurer la mise en œuvre d'une vision commune pour assurer un développement harmonieux de ce secteur. Un exercice de planification détaillée visant la gestion des usages, densités, aménagements et de la mobilité dans le périmètre d'urbanisation de Farm Point sera amorcé dans un horizon de temps rapproché.

9.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

9.3.1 Les contraintes naturelles

Le territoire de Chelsea est composé de plusieurs zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, telle une zone d'érosion, de glissement de terrain, etc. Une planification adéquate des usages et activités qui tient compte des caractéristiques physiques du territoire, telles que la nature des sols et la dynamique des réseaux hydrographiques, favorise une meilleure gestion du risque et, de ce fait, permet d'assurer le mieux-être général, la santé et la sécurité publique.

Le plan d'urbanisme identifie les composantes naturelles du territoire de la Municipalité de Chelsea susceptibles de constituer un risque pour les personnes et les biens, à savoir :

- Zones de mouvement de masse (glissement de terrain)
- Milieux humides
- Espaces naturels protégés
- Aire de confinement du cerf de Virginie
- Aire de répartition de la rainette Faux-Grillon
- Aires écologiques protégées.

Les règlements municipaux, dont le règlement de zonage et de lotissement, imposent des dispositions réglementaires aux fins d'assurer un contrôle de l'occupation du sol à proximité de ces zones de contraintes.

La Figure 16 - Contraintes naturelles expose la localisation approximative des composantes naturelle présentent sur le territoire de Chelsea.

En 2020, la Municipalité de Chelsea a commandé la réalisation d'une étude de la valeur écologique de l'ensemble des terrains compris à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de Centre-Village et de Farm Point, l'ensemble de l'étude est consultable à l'annexe C du présent règlement. Cette étude, réalisée par la firme spécialisée en environnement J.F. Sabourin et associés (JFSA) a permis déterminer l'intégrité des différents écosystèmes grâce à l'utilisation de plusieurs indicateurs, permettant de mettre en comparaison les différents degrés de perturbation des milieux.

Le territoire a ainsi été découpé objectivement en différents types de parcelles selon les photographies aériennes disponibles et les données de la carte interactive des données écoforestières du ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs (M.F.F.P.). Sur la base de la comparaison des résultats par indicateur par parcelle, un classement de ces dernières a été réalisé.

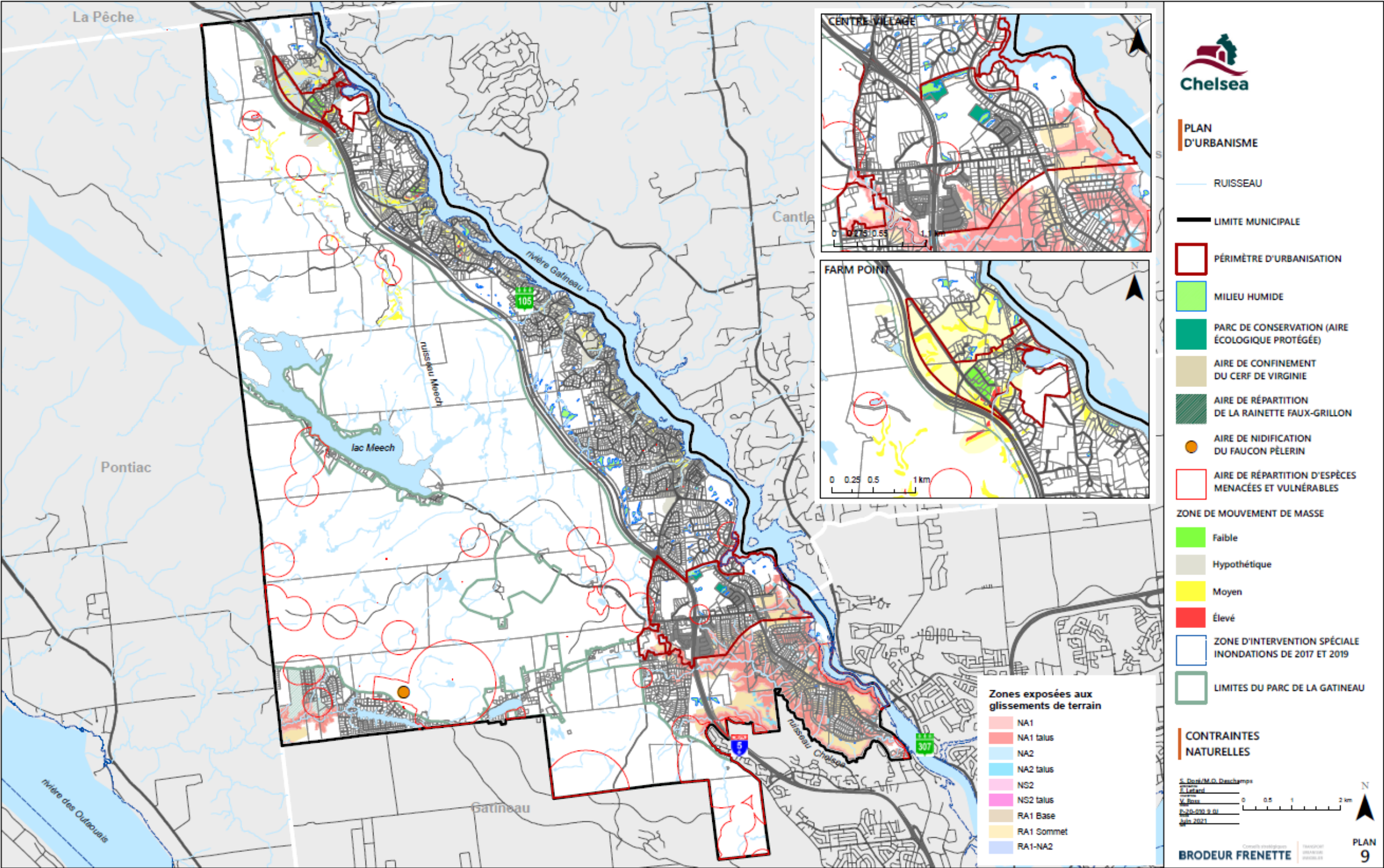
Cette démarche vise la considération des milieux naturels lors des différentes étapes de planification du territoire, afin de concilier développement urbain et protection des milieux naturels. L'objectif principal est de préserver la structure et le fonctionnement des milieux naturels en assurant un équilibre entre la conservation, la mise en valeur, et le développement urbain dans un horizon à long terme.

Ce réseau comprend des parcelles et terrains qui s'ajoutent aux grands territoires naturels ayant un statut de conservation tel que le parc de la Gatineau.

Pour les lots compris intégralement ou partiellement dans les parcelles à haute valeur écologique, le *Règlement de zonage* prévoit des dispositions qui renforcent la protection des milieux naturels et des écosystèmes.

VERSION
FINALE

Figure 16 - Contraintes naturelles



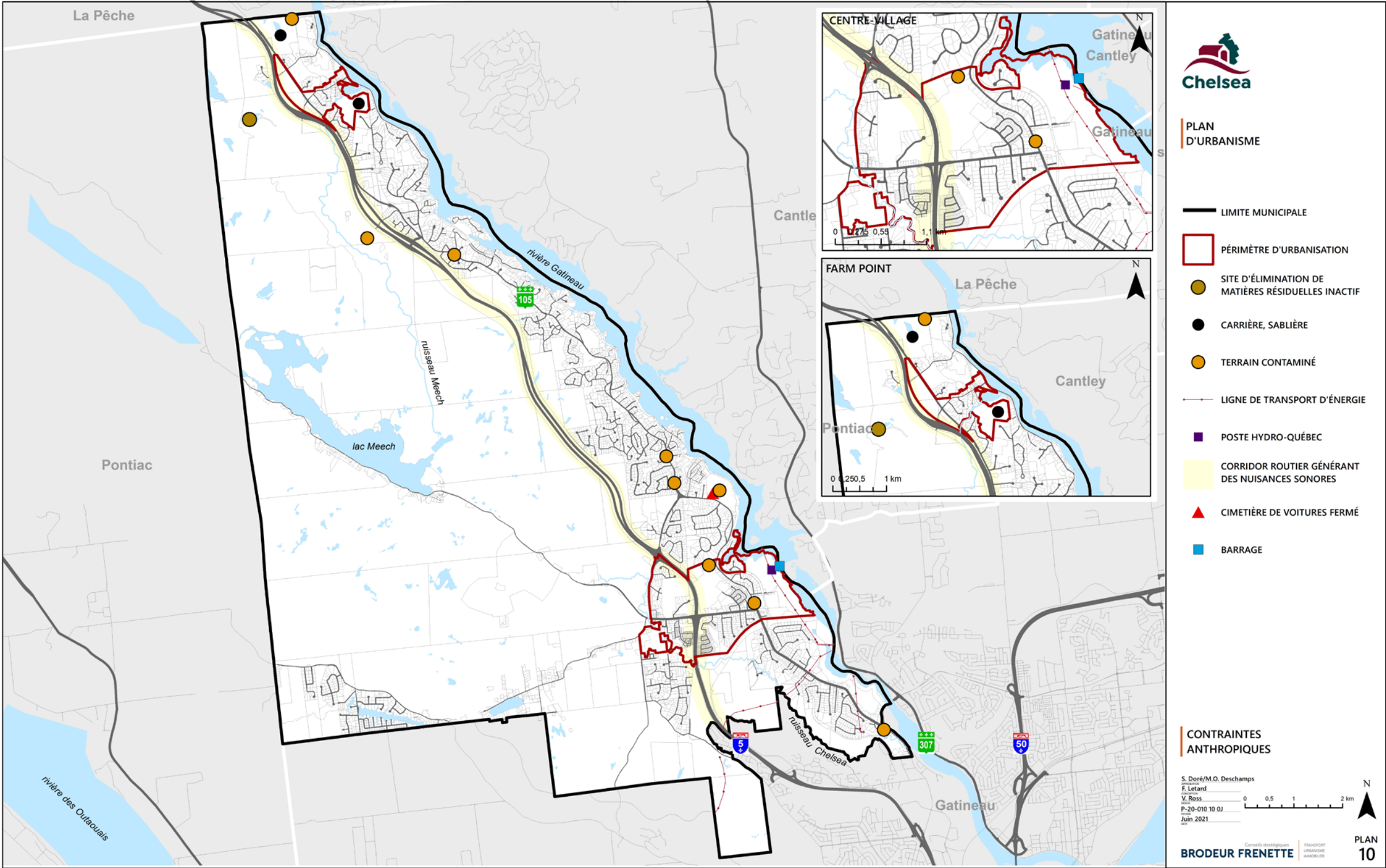
9.3.2 Les contraintes anthropiques

Le territoire de Chelsea comprend un ensemble de services et d'équipements municipaux ainsi que des composantes résultant des activités humaines en cours ou passées qui répondent à certains besoins locaux ou encore qui émanent d'autorité supérieure permettant le transport de certaines ressources.

Certaines de ces composantes viennent imposer une structure particulière au territoire et peuvent avoir un impact sur son développement, en raison des nuisances engendrées et des mesures de sécurité requises. Les règlements municipaux, dont le règlement de zonage et de lotissement, imposent des dispositions règlementaires aux fins d'assurer un contrôle de l'occupation du sol à proximité de ces zones de contraintes. Voici une liste des principales composantes répertoriées sur le territoire de Chelsea :

- Terrains contaminés
- Barrage hydro-électrique
- Lignes de transport d'énergie et poste électrique Hydro-Québec
- Carrières, sablières
- Sites d'élimination des matières résiduelles inactifs
- Sections routières générant des nuisances sonores
- Cimetières de voiture (fermé)

La Figure 17 - Contraintes anthropiques: expose la localisation approximative des composantes anthropiques présent sur le territoire de Chelsea.Figure 17 - Contraintes anthropiques



10 MISE EN ŒUVRE ET PLAN D'ACTION

Le plan d'action présenté ci-après constitue une synthèse des moyens de mise en œuvre énumérés pour chacune des thématiques, orientations et objectifs du Plan d'urbanisme. Ces moyens de mise en œuvre sont regroupés selon les cinq grandes thématiques, soit :

- Environnement et milieux naturels
- Milieux habités
- Services municipaux et équipements
- Développement économique
- Culture et patrimoine

Le plan d'action constitue un guide permettant aux autorités municipales et aux différents intervenants de mettre en œuvre le présent Plan d'urbanisme afin d'atteindre la vision stratégique de développement énoncée. Les moyens de mise en œuvre qui y sont énumérés pourront être mis en œuvre selon les opportunités qui s'offriront à la Municipalité et selon une évaluation des coûts et des bénéfices qui sera réalisée préalablement.

Pour chacune des orientations, des objectifs et des moyens de mise en œuvre ont été définis. Ils sont représentés sous forme de plan d'action, auxquelles un délai de réalisation provisoire leur a été attribué. Les termes de réalisation se définissent ainsi :

- **Court terme : moins de 3 ans;**
- **Moyen terme : 4 à 7 ans;**
- **Long terme : au-delà de 7 ans.**

Enfin, une répartition des responsabilités pour chaque moyen de mise en œuvre figure au plan d'action. Cela permet de statuer sur la nature de l'action selon qu'elle est d'ordre réglementaire, de gouvernance de la Municipalité ou d'immobilisation.

Règlementaire	Gouvernance	Immobilisation
		

ORIENTATION 1 - Préserver la nature et s’adapter aux changements climatiques.							
Action		Nature de l’action	Intervenant(s) impliqué(s)	Échéancier			
				Court - de 3	Moyen 4-7	Long + de 7	En continu
Objectif 1 : Protéger les milieux naturels et la biodiversité, dont les environnements sensibles							
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, permettant d’harmoniser l’encadrement des plans d’eau, de créer des outils de sensibilisation à la protection environnementale et de viser la conservation de 30% ou plus des terrains naturels et ruraux.		Mun., MRC, Ass.,	●			
2.	Renforcer la protection du couvert forestier en bonifiant la réglementation municipale sur l’abattage d’arbres dans le cadre de projets de développement immobiliers ou d’infrastructures.		Municipalité	●			
3.	Assurer la protection des ressources en eau, entre autres, en développant les connaissances à l’égard de l’aquifère, en participant au « Comité eau » formé par la MRC et en considérant le Plan directeur de l’eau (PDE) du bassin versant de la rivière Gatineau.		Mun., MRC				●
4.	Réviser le rapport Golder et mettre à jour la carte des zones aquifères à protéger afin de maintenir et améliorer les ressources en eaux de surface et souterraines en qualité et quantité suffisantes pour répondre aux besoins actuels et futurs.		Municipalité	●			
Objectif 2 : Contrôler l'occupation du sol permettant la diminution de la consommation d’espaces							
1.	Assurer la conformité de la réglementation municipale aux mesures de contrôle de l’occupation du sol à proximité des zones de contraintes et à la politique de protection des rives et du littoral et des plaines inondables découlant du schéma d’aménagement et de développement révisé de la MRC des Collines-de-l’Outaouais, favorisant la végétalisation des rives des cours d'eau, des lacs et des milieux humides.		Mun., MRC	●			
2.	Conserver et mettre en valeur le caractère particulier des sites présentant un intérêt d’ordre écologique en appliquant les dispositions relatives aux sites d’intérêt historique et écologique découlant de la réglementation régionale.		Mun., MRC, CCN, Ass.	●			
3.	Garantir la protection des milieux humides en conformité avec les pratiques actuelles découlant de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.Q.E.), notamment, au travers de la réglementation municipale.		Mun., Gouv.	●			
Objectif 3 : Réduire l’empreinte écologique et exiger des pratiques de constructions durables							
1.	Réduire les quantités de déchets destinés à l’enfouissement en favorisant la réduction à la source, entre autres, à travers un programme de sensibilisation sur le réemploi, le recyclage et la valorisation des matières résiduelles.		Municipalité				●
2.	Réviser et mettre en œuvre le Plan d’action en développement durable (PADD) afin que toutes les interventions et réflexions sur la gestion du territoire soient effectuées dans une perspective de développement durable.		Municipalité	●			
3.	Mettre en œuvre 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.		Municipalité	●			

4.	Favoriser les innovations architecturales durables « vertes » réduisant l’impact sur l’environnement en promouvant les constructions intégrées aux milieux naturels et réduisant l’empreinte écologique telles les constructions de type LEED, Novoclimat, solaires passifs, toitures végétales, etc.		Municipalité	●	
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 2050.		Mun., MRC, CCN, Ass.		●

ORIENTATION 2- Promouvoir la qualité de vie des quartiers.						
Action	Nature de l'action	Intervenant(s) impliqué(s)	Échéancier			
			Court - de 3	Moyen 4-7	Long + de 7	En continu
Objectif 1 : Encadrer les développements immobiliers dans les périmètres d'urbanisation en favorisant le développement durable, la mixité sociale, la protection de l'environnement et la mobilité active.						
1. Renforcer la vocation de centralité des périmètres d’urbanisation en permettant d’orienter les développements de plus forte densité dans des secteurs réfléchis, compatibles (ex. : là où les infrastructures le permettent), le long des lignes et des stations de transport en commun, et ce, dans le but de préserver les milieux naturels et agricoles et freiner l’étalement urbain.		Municipalité	●			
2. Réviser et mettre en œuvre le programme particulier d’urbanisme (PPU) pour le Centre-village.		Municipalité	●			
3. Élaborer, adopter et mettre en œuvre un programme particulier d’urbanisme (PPU) pour le secteur Farm Point.		Municipalité	●			
4. Élaboration, adoption et mise en œuvre d’une politique sur l’abordabilité du marché du logement afin d’encourager la création de logements adaptés aux besoins de chacun (ex. logements abordables, locatifs, intergénérationnels) et si nécessaire, par l’intermédiaire d’un règlement sur les usages conditionnels ou d’un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).		Municipalité	●			
Objectif 2 : Favoriser l’architecture à l’échelle humaine, en harmonie avec le milieu bâti et naturel, pour préserver le caractère unique de Chelsea.						
1. Mieux encadrer le développement bâti par un contrôle réglementaire discrétionnaire (règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale) afin d’assurer une harmonisation des constructions, de préserver le cachet et l’unicité liée à l’esprit des lieux et de rehausser la qualité bâtie de façon générale.		Municipalité	●			
2. Orienter le développement immobilier en forme de grappe pour mieux l’intégrer aux milieux naturels et les protéger.		Municipalité	●			
3. Adopter une politique de l’arbre et mettre en œuvre un projet de verdissement pour verdir les milieux bâtis.		Municipalité	●			
4. Adopter une politique visant à éviter la plantation de pelouse classique en faveur des arbres, de la végétation résistante à la sécheresse et des plantes locales et favorables aux pollinisateurs.		Municipalité	●			
Objectif 3 : Limiter le développement immobilier et l’étalement urbain dans le milieu rural						
1. Orienter tout développement immobilier résidentiel 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 supplémentaire dans les milieux naturels, les zones rurales, ou agricoles.		Municipalité				●
2. Favoriser l’émergence de projets novateurs misant sur la compacité du développement immobilier afin de limiter au maximum l’empreinte écologique au sol (par exemple : autoriser les projets intégrés à haute qualité environnementale encadrés par un règlement sur les PIIA).		Municipalité, Promoteurs.	●			
3. Limiter et contrôler la construction dans les zones de réserve foncière et rurale par l’intégration de dispositions normatives dans la réglementation d’urbanisme.		Municipalité	●			

10.3 Plan d’action pour la thématique Services et équipements municipaux

ORIENTATION 3 - Développer les services communautaires et les services de transport actifs et collectifs.							
Action	Nature de l’action	Intervenant(s) impliqué(s)	Échéancier				
			Court - de 3	Moyen 4-7	Long + de 7	En continu	
Objectif 1 : Augmenter la mobilité collective et active et la création de liens piétons et cyclables entre les quartiers et les municipalités voisines.							
1. Poursuivre le développement et l’interconnexion du réseau de mobilité active complémentaire au réseau routier 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: sentiers pédestres, sentiers multifonctionnels non motorisés, sentiers motorisés, sentiers de ski de fond, sentiers cyclables, etc.		Mun., Prom., Ass.					●
2. Contribuer aux programmes et initiatives visant le développement de diverses formes de transport collectif (transport en commun régional, covoiturage, taxibus, 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.		Mun., MRC, Transcollines, CCN					●
3. Prioriser les projets le long des lignes et des stations de transport en commun (ex. prévoir que les nouveaux projets institutionnels, parcs municipaux et autres points d’intérêts pour la communauté soient situés à proximité du réseau de Transcollines);		Mun., Transcollines					●
4. Favoriser une intensification de l'occupation du sol dans les secteurs existants le long des lignes et des stations de transport en commun (ex. prévoir les résidences pour aînés, écoles et usages résidentiels en multi logements à proximité des arrêts d'autobus);		Mun., Transcollines					●
5. La prise en compte, lors de l’analyse de l’agrandissement ou de l’implantation d'un projet structurant, des effets de l'augmentation du nombre d'usagers en transport actifs et collectifs, la capacité du réseau à la recevoir et les opportunités pouvant être générées (fluidité, sécurité du réseau, services collectifs à bonifier, etc.).		Mun., Transcollines					●
6. Améliorer la gestion des corridors routiers problématiques par des dispositions favorisant le développement de l’accessibilité universelle sécuritaire et conviviale.		Municipalité	●				
Objectif 2 : Améliorer l’offre en équipements municipaux récréatifs et sportifs, en parcs et en espaces publics pour répondre aux besoins de la population.							
1. Prioriser l’implantation des équipements et infrastructures publics dans les périmètres d’urbanisation et les secteurs multifonctionnels pour favoriser leur utilisation optimale, tout en continuant à fournir aux quartiers ruraux des parcs et équipements locaux.		Municipalité					●
2. 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 publiques entre eux, à l’échelle du territoire.		Municipalité		●			
3. Assurer l’accessibilité générale aux milieux naturels, à la rivière Gatineau et aux activités d’interprétation de l’environnement en favorisant le développement des réseaux de sentiers quatre saisons, en complémentarité des activités du parc de la Gatineau, (ex. : le sentier communautaire de Chelsea).		Mun., Ass.					●

4.	Assurer l'accessibilité universelle aux bâtiments publics, institutionnels et commerciaux à l'aide de dispositions normatives applicables aux nouveaux bâtiments.		Municipalité	●
5.	Effectuer une étude et adopter un règlement sur les frais de croissance.		Municipalité	●

10.4 Plan d’action pour la thématique Développement économique

ORIENTATION 4 - Favoriser l'émergence d'une économie locale et durable.							
Action		Nature de l'action	Intervenant(s) impliqué(s)	Échéancier			
				Court - de 3	Moyen 4-7	Long + de 7	En continu
Objectif 1 : Diversifier l'offre en biens et services essentiels et commerciaux.							
1.	Limiter la dispersion de la fonction commerciale sur le territoire en consolidant les pôles existants dans les périmètres d'urbanisation.		Municipalité	●			
2.	Mieux encadrer l'implantation des commerces par un contrôle règlementaire 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.).		Municipalité	●			
3.	Contribuer au soutien et au développement économique par la diversification de la fonction commerciale au travers d'initiatives de communication, de réseautage (avec les acteurs régionaux, entrepreneurs, propriétaires immobiliers, etc.) et par la création de mesures incitatives.		Mun., MRC, Tourisme Outatouais (TO)				●
7.	Privilégier des stratégies pour attirer des entreprises répondant aux besoins essentiels des résidents locaux plutôt qu'aux entreprises axées sur les touristes.		Mun., MRC, Tourisme Outatouais (TO)				●
Objectif 2 : Stimuler le développement local.							
1.	Promouvoir la création d'incubateurs d'entreprise sur le territoire à l'intérieur de bâtiments mixtes permettant de créer un milieu plus complet qui participe à l'attractivité du noyau villageois et qui contribue à son dynamisme à l'année		Mun., Prom.	●			
2.	Mettre en place des programmes de stimulation à l'entrepreneuriat afin de contribuer au soutien et au développement économique.		Mun., MRC	●			
3.	Adapter le cadre réglementaire afin de favoriser la pratique de l'agriculture urbaine biologique (potagers, bacs de plantation, utilisation de terrains vacants, etc.) au travers, notamment, de projets-pilotes (jardins collectifs, ruches urbaines, kiosques maraichers, coopérative de poules, etc.).		Municipalité	●			
Objectif 3 : Renforcer le développement touristique en harmonie avec la qualité de vie des résidents.							
1.	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 stationnements).		Mun., MRC	●			
2.	Renforcer l'image de marque de la municipalité en la dotant d'une politique de positionnement stratégique en matière de tourisme (signalétique pour faciliter l'identification des principaux attraits locaux, communication, identité graphique et visuelle).		Mun.		●		
3.	Promouvoir la production de produits locaux et le développement du tourisme gastronomique au travers des commerces misant sur les services complémentaires à l'offre récréotouristique.		Mun., MRC		●		
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.).		Municipalité	●			
Objectif 4 : Assurer la protection et la mise en valeur des terres agricoles							

1.	Adapter le cadre règlementaire afin de reconnaître la validité des secteurs désignés par la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>		Municipalité	●
2.	Appuyer le développement agricole dans la zone agricole par le maintien des dispositions normatives applicables aux activités qui y sont pratiquées.		Municipalité	●
1.	Empêcher tout empiètement d’usages non agricole en zone agricole.		Municipalité	●

ORIENTATION 5 - Mettre en lumière les éléments distinctifs de la culture et du patrimoine de Chelsea.							
Action	Nature de l’action	Intervenant(s) impliqué(s)	Échéancier				
			Court - de 3	Moyen 4-7	Long + de 7	En continu	
Objectif 1 : Promouvoir les arts et la culture et la création d’espaces culturels							
1. Consolider la mise en réseau des lieux de diffusion culturelle par la révision et la mise en œuvre de la Politique culturelle.		Municipalité	●				
2. Élaborer des parcours culturels et gourmands reliant les attraits touristiques gastronomiques du territoire.		Mun., Ass.		●			
3. Créer un mobilier « signature » de qualité et sécuritaire à intégrer à l’ensemble des nouveaux aménagement publics.		Municipalité		●			
4. Élaborer un programme de promotion et d’animation du noyau villageois.		Municipalité		●			
5. Réviser et mettre en œuvre la Politique de reconnaissance et de soutien pour les organismes communautaires de Chelsea.		Mun., Ass.	●				
Objectif 2 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti.							
1. Tenir à jour l’inventaire des bâtiments patrimoniaux et identifier les biens pouvant y être inscrits.		Mun., Ass.					●
2. 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.		Municipalité	●				
3. Identifier les sites d’intérêt écologique, esthétique et patrimonial afin d’encadrer, via des dispositions normatives, leur protection et leur mise en valeur.		Municipalité	●				
4. Mandater un expert pour classifier les paysages de valeurs et adopter un plan de conservation des paysages culturels et patrimoniaux (paysages, arbres, vues, panoramas, etc.).		Mun., Ass.		●			

11 ANNEXES

- ANNEXE A. Étude de marché immobilier résidentiel
- ANNEXE B. Tableau des bâtiments et lieux historiques dans le secteur central
- ANNEXE C. Programme particulier d'urbanisme Secteur central de la Municipalité de Chelsea
- ANNEXE D. Étude des valeurs écologiques
- ANNEXE E. Plan du réseau de transport et plan de réseau de transport actif
- ANNEXE F. Plan directeur de transport actif de la municipalité de Chelsea – Janvier 2021
- ANNEXE G. Étude du bilan offre-demande commerciale