

# Secteur central de la municipalité de Chelsea

Programme particulier d'urbanisme et règlements de concordance

0520726

Novembre 2011 / Révision juin 2021



Préparé par AECOM en 2011  
Révisé par Brodeur Frenette / CARDO Urbanisme en 2021



## Table des matières

<b>1</b>	<b>Introduction.....</b>	<b>1</b>
1.1	Territoire visé par le PPU .....	1
1.2	Contexte et définition du PPU .....	2
1.3	Vision élaborée par le Comité citoyen de Vision .....	3
1.4	Contenu du rapport.....	5
<b>2</b>	<b>Caractérisation du secteur central.....</b>	<b>6</b>
2.1	Occupation du sol .....	6
2.1.1	Deux vocations distinctes .....	7
2.1.2	Une offre résidentielle peu diversifiée.....	7
2.1.3	Deux pôles de commerces et services.....	7
2.1.4	Des activités institutionnelles réparties dans le secteur central.....	8
2.1.5	Une grande superficie inoccupée.....	8
2.1.6	Un système d'approvisionnement en eau qui fait défaut.....	9
2.2	Un cadre bâti et un caractère visuel et patrimonial hétérogènes .....	10
2.3	Des infrastructures de transport principalement axées sur l'automobile .....	12
2.3.1	Un secteur central bien desservi par les infrastructures routières .....	12
2.3.2	Bilan des difficultés engendrées par la circulation.....	13
2.3.3	Un stationnement peu rationalisé qui demande à être optimisé .....	14
2.3.4	Des infrastructures insuffisantes pour les modes actifs .....	17
2.4	Le milieu naturel .....	18
2.5	Projets de développement en cours .....	18
2.5.1	Projet Chelsea Creek .....	20
2.5.2	Projet Ferme Hendrick.....	20
2.5.3	Projet de la Gare de Chelsea .....	20
2.5.4	Centre Meredith .....	21
2.5.5	Auberge le Nordik .....	21
2.5.6	Agrandissement du Chelsea's pub et aménagement d'un stationnement ..... Erreur ! Signet non défini.	
2.6	Synthèse des principaux enjeux d'aménagement et de développement.....	22
<b>3</b>	<b>Concept d'aménagement du PPU .....</b>	<b>23</b>
3.1	Le concept d'aménagement .....	23
3.2	Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre d'aménagement .....	24

<b>4</b>	<b>Mise en œuvre.....</b>	<b>30</b>
4.1	<b>Affectations des sols .....</b>	<b>30</b>
4.2	<b>Études complémentaires .....</b>	<b>31</b>

## Liste des tableaux

Tableau 1	Normes de lotissement applicables issues du projet de révision du schéma d'aménagement de la MRC des Collines-de-l'Outaouais .....	9
-----------	--	---

## Liste des figures

Figure 1	Zone d'application du PPU .....	1
Figure 2	Représentation de la Vision des citoyens pour le secteur central de Chelsea .....	4
Figure 3	Occupation actuelle du sol .....	6
Figure 4	Répartition des grands terrains dans le secteur central .....	9
Figure 5	Le cadre bâti sur les principaux axes .....	11
Figure 6	Infrastructures routières dans le secteur central .....	13
Figure 7	Capacité en stationnement dans le secteur central de Chelsea .....	15
Figure 8	Les projets de développement .....	19
Figure 9	Concept d'aménagement du secteur central .....	23

**Révision du PPU dans le cadre de l'exercice de refonte du plan et des règlements d'urbanisme**

En 2020, 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.

Cet exercice incluait également la révision du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur central de la municipalité de Chelsea (PPU du secteur central). Cette révision a permis d'intégrer les dernières données disponibles et de s'assurer que le contenu de ce dernier demeure en adéquation avec les résultats des ateliers participatifs et le Plan d'urbanisme révisé.

Lorsqu'un complément d'information est jugé nécessaire à la bonne compréhension du contexte actuel d'aménagement de la Municipalité, celui-ci est indiqué dans un encadré à la suite du paragraphe visé.



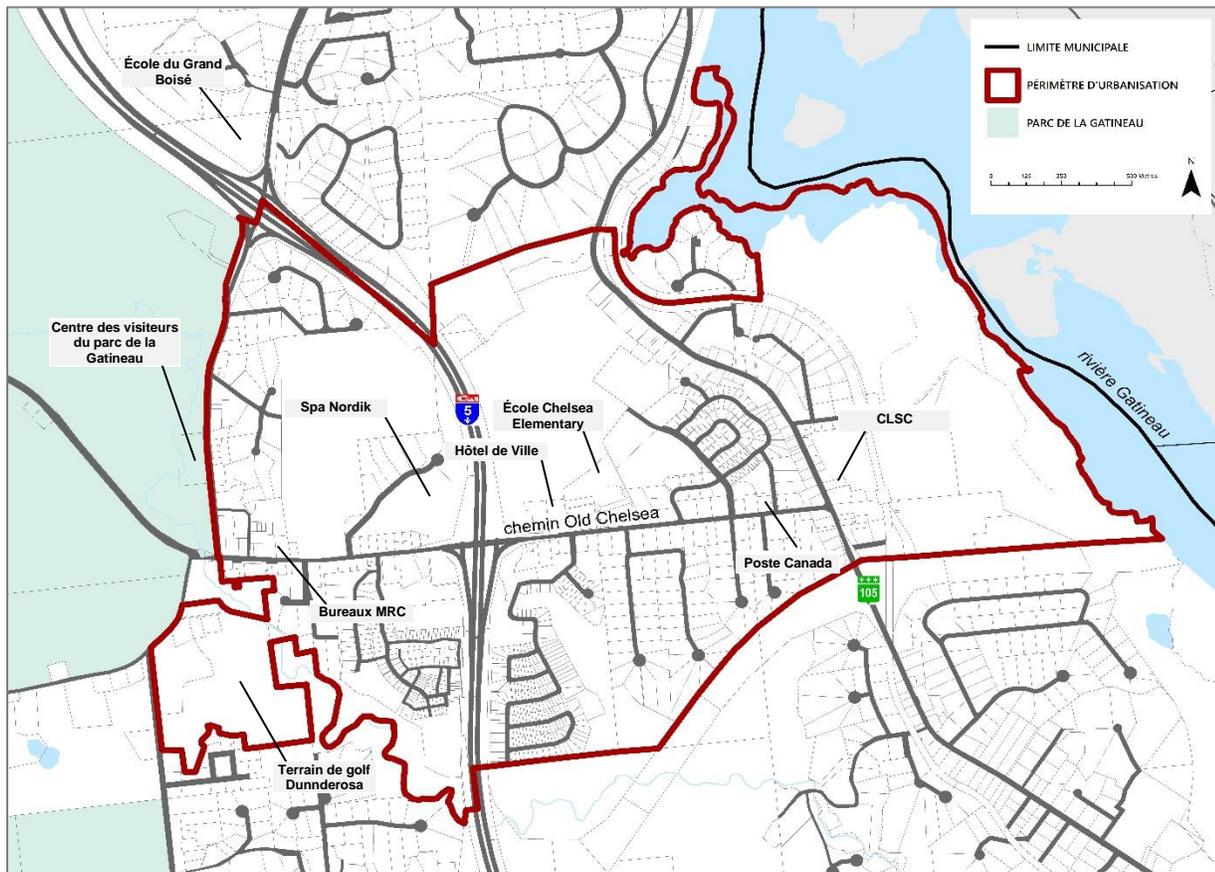
# 1 Introduction

## 1.1 Territoire visé par le PPU

Le programme particulier d'urbanisme faisant l'objet de ce rapport est destiné à s'appliquer au périmètre d'urbanisation du Centre Village qui correspond au secteur central et de Chelsea qui couvre une superficie d'environ 485 hectares. Ce secteur est situé dans la partie sud-est de la municipalité, à environ 2 km du périmètre de la ville de Gatineau. Le Centre Village suit les délimitations prescrites au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Collines de l'Outaouais. La carte de présentation du périmètre d'urbanisation est présentée à la Figure 1 Zone d'application du PPU.

La population du Centre-Village se chiffrait en 2011 à environ 600 personnes, dans une municipalité de 6 703 résidents. Selon le recensement de 2016<sup>2</sup>, la population de la Municipalité est de 6 923 personnes. Le secteur central de Chelsea est composé de deux villages distincts, de part et d'autre de l'autoroute 5, couramment appelés Chelsea, pour le village situé à l'est de l'autoroute 5, et Old Chelsea pour le village situé à l'ouest. Ces deux villages, qui forment le plus grand des trois centres de services dans la municipalité de Chelsea, sont caractérisés par la présence d'une mixité d'usages, dont les usages résidentiels, touristiques et commerciaux, offrant également de nombreux services. De nombreux éléments historiques et patrimoniaux se trouvent également dans le secteur.

**Figure 1 Zone d'application du PPU<sup>3</sup>**



<sup>2</sup> Statistiques Canada, 2016.

<sup>3</sup> Pour faciliter la compréhension spatiale de la zone d'étude, celle-ci est divisée en quatre quadrants délimités par le croisement de l'autoroute 5 et du chemin Old Chelsea. L'étude suivante fait ainsi référence aux quadrants nord-ouest, sud-ouest, nord-est et sud-est.

## 1.2 Contexte et définition du PPU

Le secteur central de Chelsea a fait l'objet de plusieurs exercices de planification depuis 2001, en tenant compte de son attrait touristique et patrimonial, de sa fonction de pôle commercial et de sa proximité au parc de la Gatineau. Si l'attrait du secteur bénéficie à son activité économique, il engendre également certains problèmes, qu'il s'agisse du stationnement ou de la circulation automobile et piétonnière en période de forte affluence. Ainsi, les travaux de planification concertés entrepris depuis plusieurs années visaient à conserver l'image rurale et villageoise de Chelsea et à répondre aux enjeux identifiés dans le secteur.

Au cours de l'année 2009 et au début de l'année 2010, les citoyens de Chelsea ont notamment participé activement à l'élaboration d'un énoncé de vision pour le secteur central de la municipalité, à travers de nombreuses activités. En continuité avec cette démarche, la Municipalité de Chelsea a décidé d'élaborer d'un programme particulier d'urbanisme (PPU), afin de traduire et de mettre en œuvre cette vision, en adéquation avec les principes de développement durable, et d'assurer une meilleure gestion des projets de développement.



### Exercices participatifs 2020-2021

En 2020, dans le cadre du processus de refonte du plan et des règlements d'urbanisme, la Municipalité de Chelsea a souhaité renouveler l'expérience de concertation avec la communauté. Plusieurs ateliers participatifs ont permis d'alimenter la réflexion sur la vision du développement durable et d'aménagement à préconiser pour l'ensemble du territoire de la Municipalité (vision stratégique 2041). Ces exercices s'inscrivent dans la continuité du travail de concertation avec la communauté au cours des dernières années et la prise en compte dans la rédaction des règlements, politiques et plans d'action dont s'est dotée la Municipalité.

En janvier et février 2021, plusieurs ateliers participatifs réalisés avec les citoyens, représentants du secteur privé, organismes communautaires et le conseil municipal, ont été l'occasion de raffiner les balises d'aménagement existantes pour ce secteur.

L'ensemble des résultats issus de ces exercices participatifs ont été retranscrits dans le Plan d'urbanisme révisé.

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet en effet à toute municipalité ayant un Plan d'urbanisme avec un ou des secteurs délimités d'élaborer un Programme particulier d'urbanisme. Un tel outil permet de préciser les modalités d'aménagement d'un secteur suscitant une attention particulière de la part du conseil municipal. Le PPU comprend notamment l'affectation détaillée du sol à l'intérieur du secteur concerné par le PPU et la densité de son occupation, les règles de zonage et de lotissement proposées ainsi que les caractéristiques des liens de déplacement au sein de la zone visée et vers l'extérieur.

Le PPU diffère du plan d'aménagement d'ensemble (PAE), puisque le PPU est entièrement élaboré par la municipalité, alors que le PAE est proposé par le promoteur intéressé et approuvé par la municipalité sur la base de critères d'évaluation adéquats et appropriés aux différentes zones de PAE.

Le PPU allant devenir une composante du Plan d'urbanisme de Chelsea, il doit se conformer aux grandes orientations de celui-ci, qui prônent notamment le respect du caractère rural, villageois et historique de Chelsea, le développement dans le respect de l'environnement naturel et des principes du développement durable, la consolidation de l'activité commerciale et touristique du secteur central ainsi que l'amélioration du réseau de transport, en particulier du transport en commun et des modes actifs.

Ainsi, l'objectif du PPU faisant l'objet de ce rapport est de répondre aux enjeux exprimés ces dernières années, en particulier dans la vision élaborée récemment, concernant le secteur central de Chelsea.

### 1.3 Vision élaborée par le Comité citoyen de Vision

La vision établie par les citoyens de Chelsea en 2009-2010 a permis de définir des principes d'aménagement autour de trois thèmes, soit le caractère, les usages et la mobilité. Le texte de la vision peut être consulté sur le site internet de la municipalité<sup>4</sup>.

Les éléments suivants prédominent dans l'énoncé de Vision pour le secteur central :

1. Le développement du périmètre d'urbanisation du Centre Village doit s'effectuer sous forme de **deux villages distincts**, en respectant leur échelle et leur caractère villageois. Concernant le village Old Chelsea, sa localisation à la porte d'entrée du parc de la Gatineau lui confère un caractère récréotouristique qui doit être mis en valeur. Le village de Chelsea, quant à lui, devrait être axé vers les services aux résidents.
2. Une **plus grande diversité de logements** est souhaitée pour les deux villages, en particulier des logements correspondant à des revenus plus variés et aux divers stades de la vie, incluant des logements pour les jeunes familles, les personnes vivant seules et les personnes âgées. Les bâtiments comportant des commerces au rez-de-chaussée et des logements au-dessus sont les bienvenus. La hauteur des bâtiments ne doit toutefois pas dépasser deux à trois étages.
3. Le **développement commercial** doit être concentré sur Old Chelsea et Chemin Scott, à l'ouest de l'autoroute 5, ainsi que dans le village de Chelsea. Il doit s'agir de petits commerces locaux, tout en étant adaptés à la vocation des deux villages.
4. Les alentours des édifices municipaux doivent conserver une **vocation institutionnelle**.
5. Des **lieux de rencontre**, notamment sous forme d'espaces publics, sont fortement souhaités, dans les deux villages. Des aménagements paysagers sont par ailleurs souhaités, notamment le long du chemin Old Chelsea, pour rendre l'espace public plus convivial.
6. Les deux villages sont caractérisés par une **richesse historique et patrimoniale** qui doit être préservée et mise en valeur, en particulier en ce qui concerne les cimetières, les édifices religieux et certains bâtiments historiques situés le long du chemin Old Chelsea et de la route 105. Les nouveaux développements dans les deux villages doivent respecter le caractère patrimonial et villageois existant, sans toutefois exclure la créativité dans la conception et le design. La Figure 2 résume les éléments principaux qui caractérisent la vision qui a été développée par les citoyens.

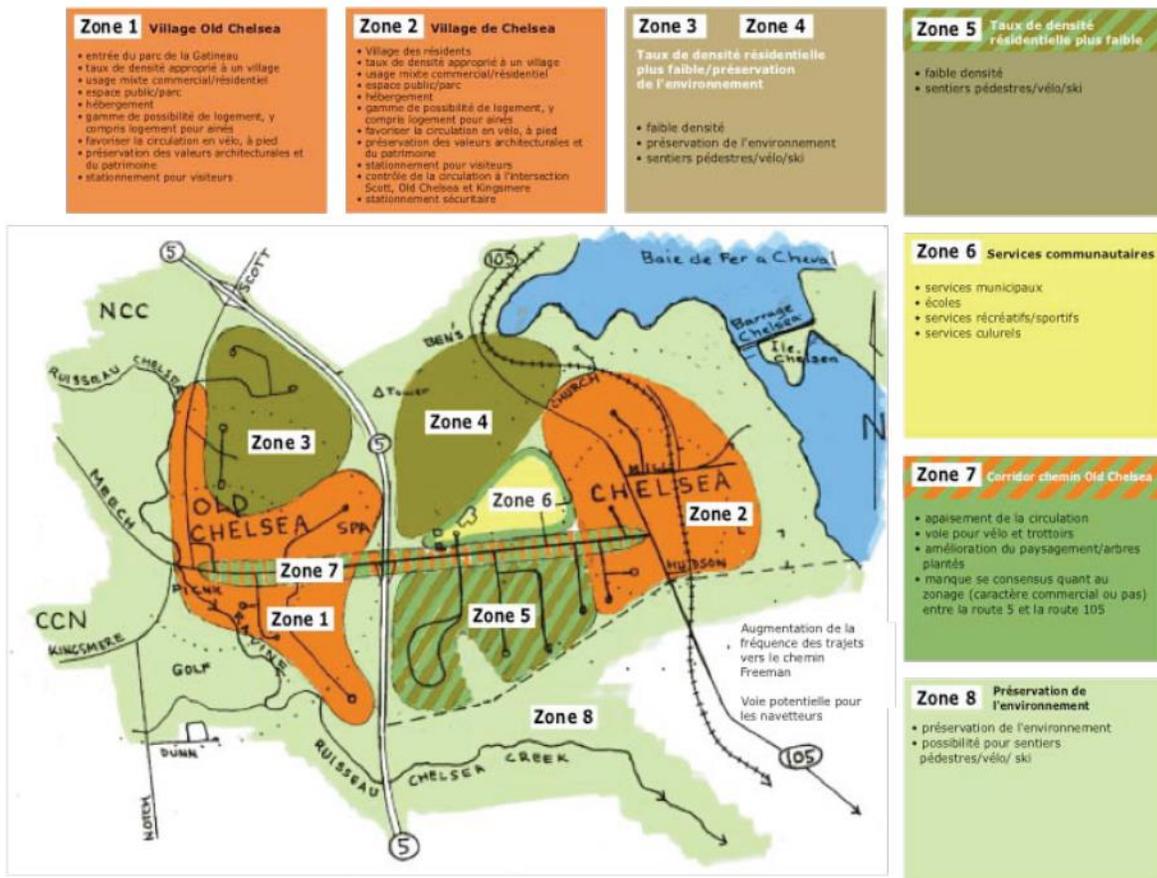
#### Exercices participatifs 2020-2021

Les exercices participatifs réalisés en 2020-2021 ont permis de confirmer que les préoccupations des résidents de Chelsea demeurent celles déjà identifiées au PPU du secteur central de Chelsea.

La vision stratégique 2041 réaffirme la nécessité de respecter le rôle distinctif des deux villages, favoriser la création de logements plus diversifiés jumelée à un développement commercial à échelle humaine. La vocation institutionnelle demeure essentielle à la qualité de vie des résidents avec la concentration des équipements et services municipaux à proximité du chemin Old Chelsea. Le tout devra intégrer la création de plus d'espaces publics et récréatifs sans oublier la mise en valeur des composantes naturelles, culturelles et patrimoniales du Centre Village.

<sup>4</sup> Source : Comité Vision Chelsea, Vision Centre-Village, Rapport final, 14 mai 2010. <http://visioncentrevillage.ca/wp-content/uploads/2009/06/rapport-vision-chelsea-final-fra1.pdf>

Figure 2 Représentation de la Vision des citoyens pour le secteur central de Chelsea



7. Le ***milieu naturel*** est l'une des principales richesses de Chelsea et il est très important de le conserver, notamment en préservant les alentours des cours d'eau et la couverture végétale.
8. La place des ***modes actifs*** (marche, vélo, ski de fond, etc.) doit être privilégiée dans tout le secteur central, en particulier grâce à un réseau d'infrastructures sécuritaires. Le transport en commun est également à développer, aussi bien au sein de la zone d'étude que vers Ottawa/Gatineau. Des solutions doivent enfin être apportées aux problèmes en lien avec la circulation véhiculaire (la sécurité routière, la vitesse excessive et le manque de stationnement durant certaines périodes de l'année), en prenant en compte non seulement la circulation de transit, mais aussi la circulation générée par les activités récréotouristiques.

## 1.4 Contenu du rapport

Les chapitres suivants présentent successivement un diagnostic du secteur central (chapitre 2), le concept d'aménagement ainsi que les orientations d'aménagement qui guident le concept du PPU (chapitre 3), les affectations et les densités d'occupation du sol proposées (chapitre 4) et le plan d'action et les outils de mise en œuvre du PPU (chapitre 5).

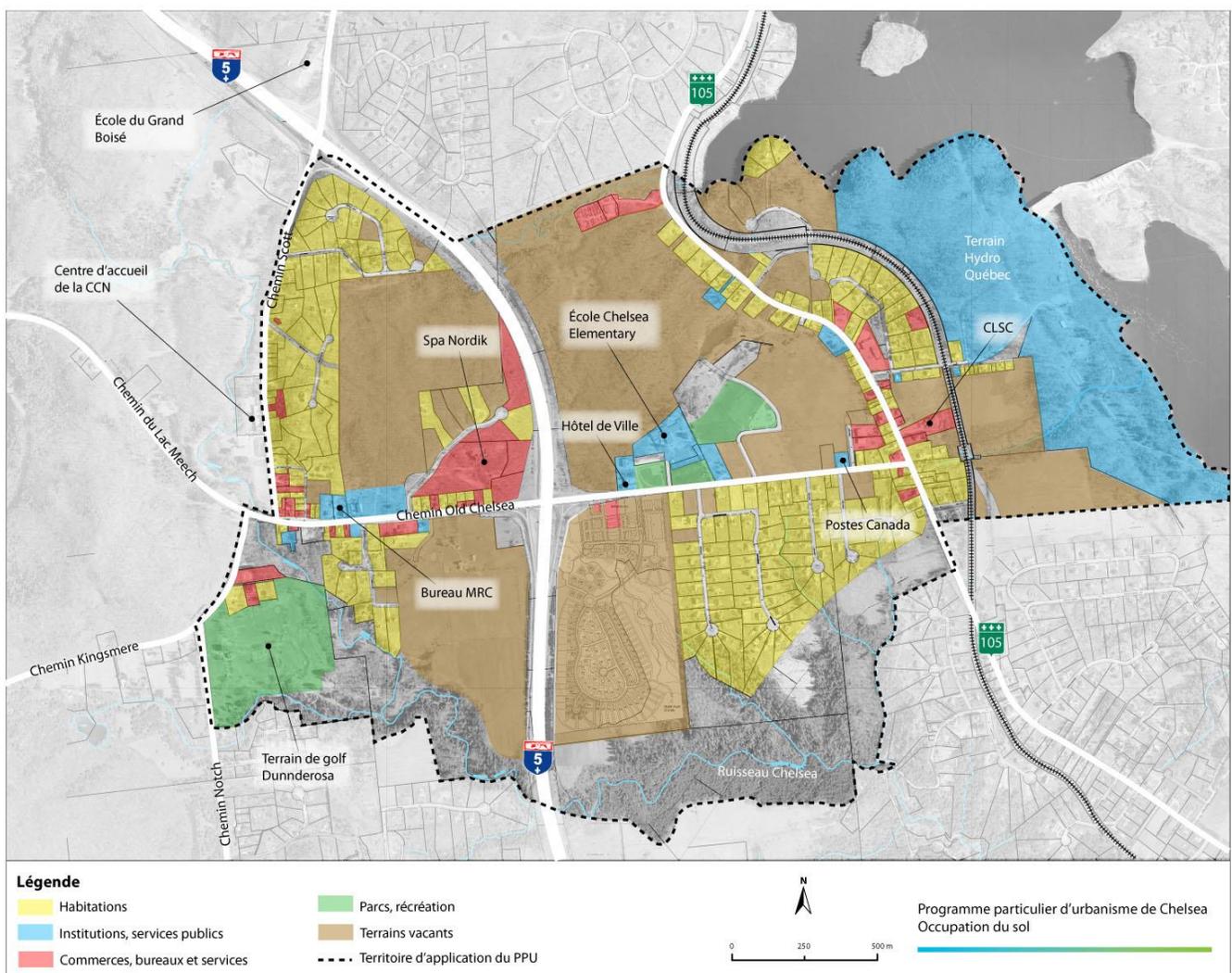
## 2 Caractérisation du secteur central

Ce chapitre présente les principales caractéristiques du territoire visé par le PPU, en particulier l'occupation du sol, le cadre bâti, les caractéristiques visuelles et les aspects patrimoniaux, les projets de développement en cours dans le secteur central, les caractéristiques en termes de transport et le milieu naturel.

### 2.1 Occupation du sol

L'occupation du sol décrit les différents usages auxquels sont présentement affectés les divers lots qui composent le secteur central de Chelsea. Les principaux usages que l'on retrouve dans cette zone sont les usages résidentiel, institutionnel, commercial et récréatif. De nombreux terrains sont par ailleurs vacants et ne sont donc pour l'instant occupés par aucun usage. La carte d'occupation du sol est présentée à la Figure 3.

Figure 3 Occupation actuelle du sol



### 2.1.1 Deux vocations distinctes

Les villages Chelsea et Old Chelsea appartiennent à la même municipalité et présentent de nombreux points communs, notamment leur échelle, parfois qualifiée « d'humaine », puisque les deux entités et les divers points d'intérêt sont séparés par des distances pouvant pour la plupart être parcourues à pied (environ 20 minutes de marche permettent de relier les deux villages). Par ailleurs, les bâtiments sont généralement d'une hauteur de deux étages et sont proches les uns des autres, ce qui confère au tissu bâti un caractère villageois.

Toutefois, en raison de leur situation géographique et de leur histoire, Chelsea et Old Chelsea sont caractérisés par deux vocations distinctes. En effet, le village Old Chelsea a une vocation récréotouristique marquée, principalement en raison de son rôle de porte d'entrée dans le parc de la Gatineau. On y retrouve plusieurs services de restauration, des boutiques artisanales, des galeries d'art et des équipements sportifs et récréatifs, qui attirent de nombreux visiteurs et touristes, en particulier l'automne et l'hiver. Le village Chelsea, plus récent et plus éloigné du Parc, a plutôt une vocation de services destinés aux résidents du secteur.

### 2.1.2 Une offre résidentielle peu diversifiée

Les logements du secteur central sont pour la plupart de type maison unifamiliale, sur des terrains variant de 0,125 acre (500 m<sup>2</sup>) à 2 acres (8 000 m<sup>2</sup>). Les lots les plus petits sont concentrés dans le village Old Chelsea le long du chemin Old Chelsea, du chemin Scott et du chemin Padden, ainsi que dans le village Chelsea le long de la route 105 et à l'extrémité de la rue Mill. Les plus grands terrains se situent au nord du chemin Old Chelsea sur une zone de protection d'aquifère. L'offre résidentielle est peu diversifiée en matière de types de logements disponibles; elle s'adresse principalement aux familles et aux ménages à revenus confortables, proposant très peu de possibilités pour les jeunes ménages, les ménages à revenus modestes, les personnes seules ou les personnes âgées.



### 2.1.3 Deux pôles de commerces et services

Chacun des deux villages constitue un pôle de commerces et services, dont la vocation est étroitement liée à la vocation principale des villages. Ainsi, Old Chelsea regroupe de nombreux commerces et services destinés aux activités récréotouristiques : six restaurants, cafés et pubs, un glacier, une savonnerie, un magasin de bougies, trois galeries d'art, un B & B, un magasin de plein air, un terrain de golf et mini-golf et un centre de remise en forme. Le Nordik – Spa en nature occupe par ailleurs une grande superficie, au nord-ouest du croisement de l'autoroute 5 et du chemin Old Chelsea. Outre les services de soins corporels, les spas, les bains et les espaces de détente, le complexe dispose d'un pavillon pouvant héberger 12 personnes ou accueillir une réception de près de 50 personnes. Old Chelsea accueille également le centre des visiteurs de la Commission de la capitale nationale, situé sur le chemin Scott à l'entrée du Parc, pour informer les visiteurs des attraits et des activités du parc de la Gatineau. Des informations sur Chelsea et les attraits de la région y sont aussi fournies. Quelques petits commerces de proximité se trouvent enfin dans Old Chelsea, dont un dépanneur et une petite épicerie/boulangerie/station d'essence.

Les commerces et services que l'on retrouve à Chelsea sont quant à eux plutôt destinés aux résidents et principalement localisés sur la route 105 et à l'extrémité est du chemin Old Chelsea. Ceux-ci comprennent une épicerie, une quincaillerie, trois garages automobiles, un commerce de location d'outils, un commerce de restauration de meubles, un bureau de poste, deux restaurants ainsi qu'un centre local de soins communautaires (CLSC), l'école primaire Montessori, une école de musique, un centre de chiropractie et des services financiers et professionnels. Un marché a également lieu la fin de semaine sur les terrains Meredith.

Toutefois, un centre vétérinaire, une pharmacie, un dentiste, un magasin d'articles de sport, un bureau de comptable, un restaurant végétarien et des espaces de bureau sont localisés entre les deux villages près de l'hôtel de ville sur le chemin d'Old Chelsea.

#### **2.1.4 Des activités institutionnelles réparties dans le secteur central**

Une grande part des activités institutionnelles de Chelsea est regroupée dans un pôle à vocation institutionnelle, situé entre les deux villages, au nord du chemin Old Chelsea. Cette zone comporte de nombreux services municipaux, dont l'hôtel de ville, la bibliothèque, l'aréna et centre sportif, le Centre Meredith et la caserne de pompiers ainsi que plusieurs terrains de sport, l'école primaire Chelsea Elementary et un centre de petite enfance (CPE).

Old Chelsea regroupe également des fonctions institutionnelles, avec la présence d'un centre communautaire comportant plusieurs salles et des bureaux de la municipalité régionale de comté (MRC) des Collines de l'Outaouais, côte à côte sur le chemin Old Chelsea. Il faut aussi noter la présence de l'église catholique Saint-Stephen, qui inclut un presbytère et un cimetière, à côté des bureaux de la MRC sur le chemin Old Chelsea. Un stationnement en face de l'église est utilisé par les pratiquants lors des événements religieux, mais sert aussi de Parc-o-bus de Transcollines les jours ouvrables.

Un établissement religieux est par ailleurs situé dans le village de Chelsea : l'église anglicane Ste-Mary Magdalene.

Certains de ces établissements religieux, construits entre 1897 à 1957, font partie du patrimoine bâti du secteur central.

Il faut enfin souligner la présence de l'école préscolaire et primaire du Grand-Boisée, localisée sur le chemin Scott, juste à l'extérieur du secteur à l'étude.

#### **2.1.5 Une grande superficie inoccupée**

Le secteur central comporte de nombreux terrains vacants, dont quatre grands ensembles de terrains non développés ou partiellement développés, répartis dans les quatre quadrants du secteur central, formés par l'autoroute 5 et le chemin Old Chelsea (Figure 4) :

- Le terrain situé dans le quadrant nord-ouest appartient à la paroisse catholique Saint-Stephens et représente environ 30 ha (74 acres). Il est présentement boisé;
- Le terrain vacant situé dans le quadrant sud-ouest appartient à la famille Hendrick et représente environ 44 ha (109 acres). Ce terrain fait l'objet d'un projet de développement résidentiel et commercial;
- Le terrain situé dans le quadrant nord-est appartient au domaine Meredith et occupe une superficie d'environ 68 ha (168 acres). Il comprend une partie boisée au nord et une falaise s'étendant du sud-ouest au nord-est. Deux milieux humides ainsi que de la végétation arbustive basse sont aussi présents sur ce terrain. Ce terrain fait aujourd'hui l'objet d'un projet de développement résidentiel et commercial;
- Le terrain situé dans le quadrant sud-est appartient au Domaine Ruisseau Chelsea et fait actuellement l'objet d'un développement résidentiel et commercial.

Des terrains privés vacants à l'est du village Chelsea sont aussi présents de part et d'autre de la voie ferrée. Les trois lots représentent une superficie d'environ 18 ha (45 acres).

Des organismes publics possèdent enfin des terrains à l'intérieur et en périphérie du secteur central. À l'ouest du secteur d'étude se trouve le parc de la Gatineau, géré par la Commission de la capitale nationale. À l'est du secteur central se trouvent par ailleurs les terrains aux abords de la rivière Gatineau appartenant à Hydro Québec. Enfin, en plus de l'emprise de l'autoroute 5 traversant le secteur central, le MTQ possède une emprise

dans le quadrant sud-est du secteur central. Cette emprise a été conservée dans l'éventualité de la construction d'un lien entre l'autoroute 50 et l'autoroute 5, mais aucun projet routier n'est présentement à l'étude par le MTQ.

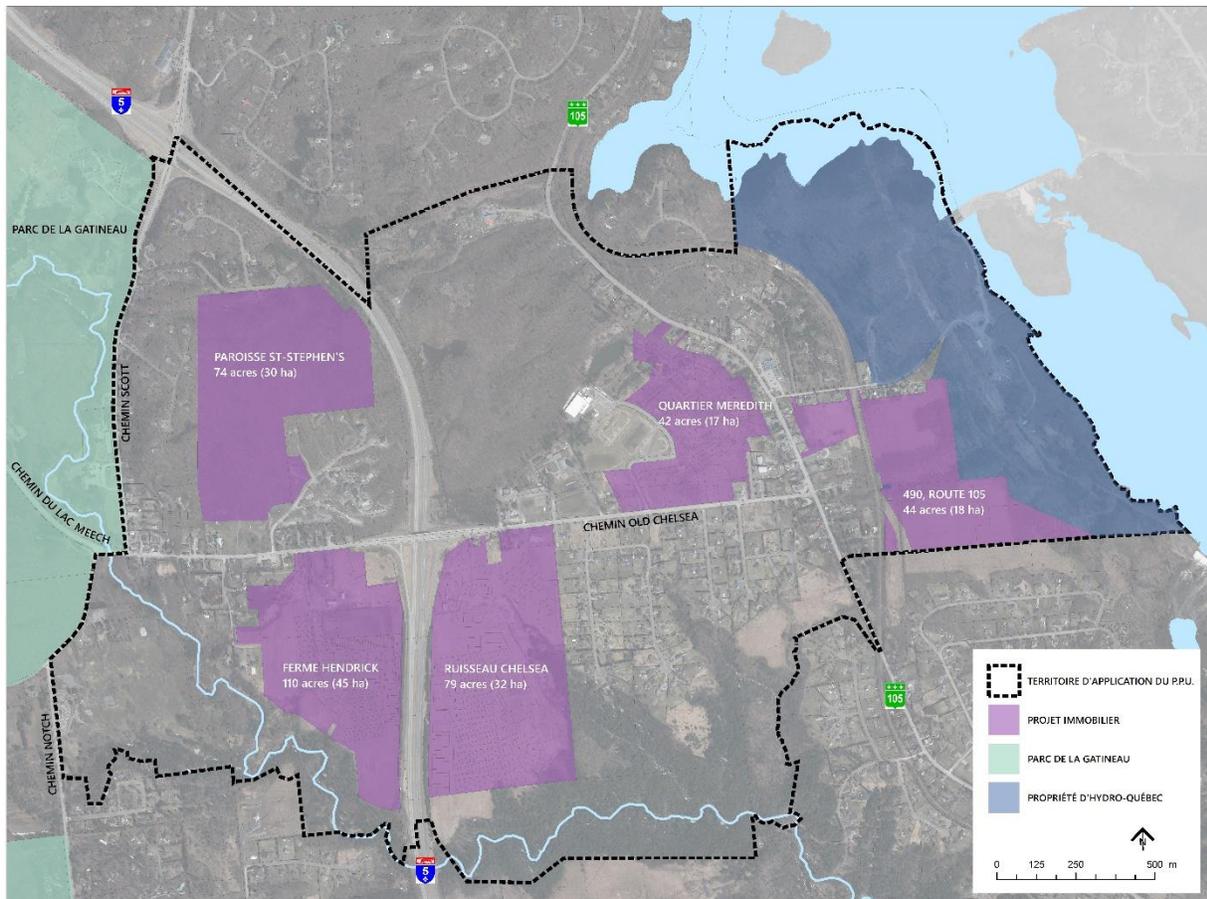


Figure 4 Répartition des grands terrains dans le secteur central

### 2.1.6 Un système d'approvisionnement en eau qui fait défaut

Comme la plupart des municipalités rurales du Québec, la municipalité de Chelsea ne possède pas de réseau d'aqueducs et d'égouts (mis à part deux systèmes d'égout dans les secteurs Farm Point et Mill), obligeant toute propriété à prévoir l'utilisation d'un puits pour le prélèvement de l'eau souterraine et d'une installation septique autonome pour le traitement des eaux usées.

La présence ou l'absence de services collectifs d'eau est donc un facteur qui contrôle l'intensité du développement réalisable dans le secteur central. La municipalité a identifié des problèmes de contamination de l'eau souterraine dans le village Old Chelsea, aux endroits où les commerces et les résidences bordant le chemin Old Chelsea et la rue Scott sont implantés sur des terrains d'une superficie inférieure à 4 000 m<sup>2</sup> (1 acre). Une démarche pour évaluer l'implantation d'un système de traitement des eaux usées a donc été enclenchée par la municipalité afin de résoudre ce problème de contamination de l'eau souterraine.

À l'heure où le présent PPU est rédigé, le projet d'implantation d'un système d'approvisionnement en eau potable et d'un système de traitement des eaux usées fait l'objet de référenda.

### Mise en place du système d'approvisionnement en eau potable et de traitement des eaux usées

En juillet 2016, la Municipalité de Chelsea a complété les travaux de déploiement du nouveau système d'approvisionnement en eau potable et de traitement des eaux usées, permettant de desservir les secteurs du Centre Village (une partie de la route 105 et le chemin Mill sont desservis par le réseau sanitaire uniquement). L'ajout de ces nouveaux équipements public représente une opportunité de consolider le périmètre d'urbanisation par un renforcement de la densité prescrite dans les zones desservies.

## 2.2 Un cadre bâti et un caractère visuel et patrimonial hétérogènes

L'analyse du cadre bâti du secteur central révèle différents types de zones bâties, comportant en général des caractéristiques comparables en termes de forme et d'implantation des bâtiments ainsi qu'en termes de taille de lots.



Les bâtiments présentant les gabarits les plus petits et implantés sur les lots les plus petits se trouvent en général aux abords des axes principaux de circulation, à l'intérieur ou à proximité des deux villages. Dans le village Old Chelsea, les bâtiments les plus petits sont situés sur le tronçon du chemin Old Chelsea à l'ouest de l'autoroute 5, sur le chemin Padden et le chemin Scott. Dans le village Chelsea, ce gabarit est observé parmi les bâtiments bordant la route 105 et le chemin Mill ainsi que pour deux bâtiments situés au sud du chemin Old Chelsea à l'intersection avec la route 105.

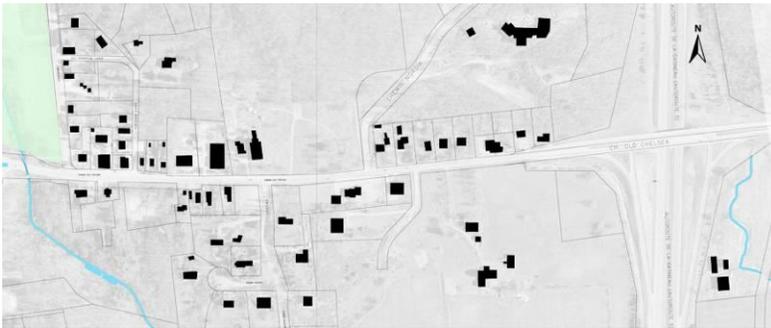
Les bâtiments à l'intérieur des deux villages ont des marges de reculs variables par rapport à la route, certains étant implantés à quelques mètres de la route et d'autres à une distance de 10 à 20 mètres. Ainsi, le cadre bâti dans les deux villages ne constitue pas un écran visuel le long des axes de circulation. Enfin, le paysage des deux villages est ponctué par la présence de grands bâtiments à marges de reculs élevées, tels que le Spa Nordik, l'église St. Stephen's, le CLSC Chelsea, et le Freshmart Chelsea.



En ce qui concerne le développement résidentiel en périphérie des deux villages, le quadrant sud-est du secteur central comporte une zone résidentielle composée de maisons unifamiliales implantées sur des lots d'environ 1 acre (4 000 m<sup>2</sup>). La portion de territoire comprise entre la route 105 et le sentier communautaire, comportant 17 lots, ainsi qu'une portion de territoire située dans le quadrant sud-ouest au sud du chemin Old Chelsea, présentent également ce type d'implantation au sol.

Finalement, les maisons unifamiliales implantées sur les plus grands terrains (2 acres ou 8 000 m<sup>2</sup>) sont localisées au nord-ouest du secteur central.

La Figure 5 illustre le cadre bâti sur les axes du chemin Old Chelsea et de la route 105, démontrant ainsi les types variés d'implantation des bâtiments à l'intérieur des deux villages.

**Figure 5 Le cadre bâti sur les principaux axes**

Le chemin Old Chelsea entre le parc de la Gatineau et l'A5



La route 105 dans la traversée du village Chelsea



Le chemin Old Chelsea entre l'A5 et la route 105

Le secteur central est par ailleurs caractérisé par la présence de nombreux bâtiments à caractère historique, dont les trois institutions religieuses (catholique, anglicane et Unis) et les trois cimetières historiques. Plusieurs autres bâtiments, tels que la Maison Dunn (1900), le Prentiss / MacDonald House (1850) et la Chambre O'Meara (1850), sont les témoins du développement historique du secteur. Ces aspects patrimoniaux ont une grande valeur pour le secteur central.

L'aspect visuel des deux villages, malgré la présence de bâtiments historiques et patrimoniaux, n'est pas très harmonieux. La présence de plusieurs stationnements dans les deux centres, ainsi que des entrées charretières mal définies, nuisent à l'aspect esthétique des deux villages. Dans le village Chelsea, la variation des types de commerces (p.ex. le contraste entre un commerce de type routier comportant des espaces de stationnement sur rue et joutant des immeubles de plus petit volume avec de faibles marges de recul) crée une impression de discontinuité et de déstructuration du domaine public.



## 2.3 Des infrastructures de transport principalement axées sur l'automobile

Cette section établit un diagnostic rapide des infrastructures de transport dans le secteur central de Chelsea. Une étude de circulation détaillée a par ailleurs été réalisée sur le chemin Old Chelsea pour faire le diagnostic de la situation actuelle en matière de circulation, de stationnement, de sécurité et d'infrastructures pour les modes actifs, ainsi que pour identifier les impacts du développement futur et de la croissance prévue des visiteurs du parc de la Gatineau sur la circulation et le stationnement. Une synthèse de l'étude est présentée dans cette section. Le rapport complet de *l'Étude de circulation, de stationnement et aménagement des intersections et des chaussées principales dans le secteur du centre-village à Chelsea, AECOM, juillet 2011*, est également disponible.

### 2.3.1 Un secteur central bien desservi par les infrastructures routières

Le secteur central est doté d'une bonne accessibilité routière pour les secteurs avoisinants, grâce aux infrastructures routières qui le traversent. Dans l'axe nord-sud, l'autoroute 5 ainsi que la route provinciale 105 relient le secteur central à la municipalité de La Pêche et au pôle de service Farm Point, au nord de Chelsea, ainsi qu'à la ville de Gatineau au sud.

La route 105 est une route régionale de transit qui passe à travers plusieurs milieux urbanisés, dont le village de Chelsea. À l'intérieur du secteur central, la route 105 comporte une voie par direction d'une largeur d'environ 3,5 m. Les accotements sont asphaltés et ont une largeur d'environ 1,9 m. À l'intérieur du secteur central, la vitesse affichée sur la route est de 50 km/h, alors qu'elle est de 70 km/h à l'extérieur de cette zone. La vitesse pratiquée sur la route 105, quoiqu'elle n'ait pas été relevée dans le cadre de cette étude, est perçue comme étant plus élevée que la vitesse affichée. En effet, le caractère régional et transitoire de la route 105, les fortes marges de reculs de certains bâtiments tels que le CLSC et l'épicerie Freshmart, la présence de terrains vacants ou sous utilisés sur les abords de la route, ainsi que l'absence d'aménagements pour les modes actifs n'incitent pas les conducteurs à ralentir.

Quant à l'autoroute 5, si elle relie Chelsea de manière efficace à la région environnante, cet axe représente aussi une coupure au sein du secteur à l'étude, qui ne peut être traversée qu'en deux points : à la hauteur du chemin Scott au nord du secteur central, et en empruntant le chemin Old Chelsea au centre du secteur central. L'échangeur de l'autoroute 5 est partiel et dessert seulement les mouvements depuis le sud ou vers le sud.

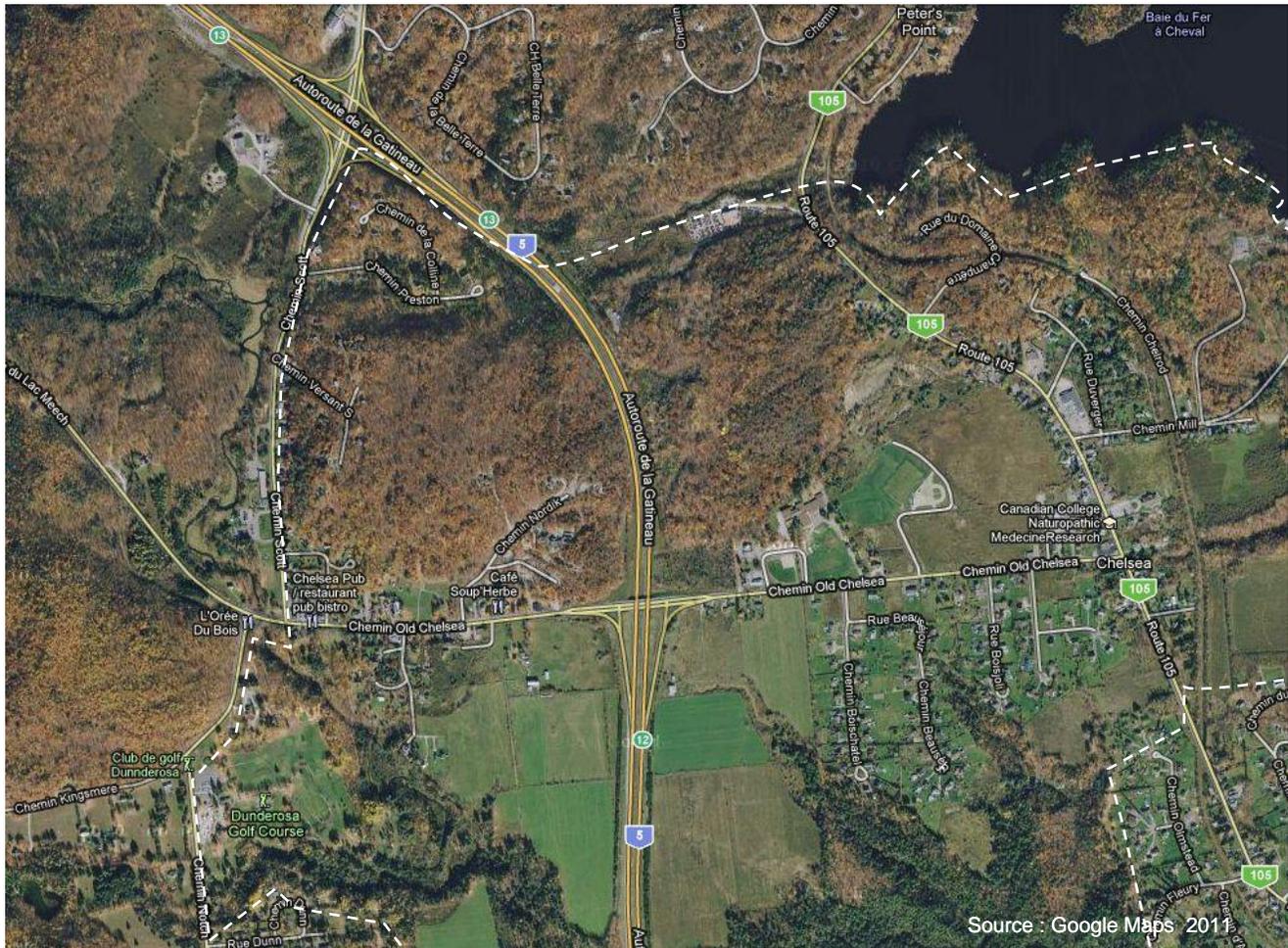
Les chemins Kingsmere et Notch constituent également des liens entre Chelsea et Gatineau, qui longent l'extrémité est du parc de la Gatineau.

Au sein du secteur central de Chelsea, le chemin Old Chelsea constitue le seul lien est-ouest. En plus de relier les deux villages, cet axe devient le chemin du Lac Meech en son extrémité ouest, permettant l'accès aux sites de loisirs du parc de la Gatineau. Le chemin Old Chelsea comporte une voie par direction d'une largeur d'environ 3,4 m. Les accotements sont asphaltés et ont une largeur d'environ 1,9 m à l'est de l'autoroute 5. À l'ouest de l'autoroute, l'accotement est plus large du côté nord (2,6 m) que du côté sud (1,3 m), car le stationnement est permis à certains endroits du côté nord. La vitesse affichée sur le chemin Old Chelsea est de 50 km/h à l'ouest de l'autoroute 5 et jusqu'à la route 105.

Les intersections à l'intérieur de la zone d'étude, soit les intersections avec la route 105, les bretelles d'accès à l'autoroute 5, le chemin Scott et le chemin de Kingsmere, sont toutes gérées par des arrêts sur les rues secondaires. On retrouve aussi un arrêt à l'intersection d'Old Chelsea et le chemin Scott.

Par ailleurs, comme mentionné précédemment, le MTQ possède une emprise dans le quadrant sud-est du secteur central. Ce corridor, compris entre un ensemble de résidences unifamiliales et le ruisseau Chelsea, a été prévu pour relier l'autoroute 50 et l'autoroute 5. La probabilité du prolongement de l'autoroute 50 dans le corridor au sud du secteur central de Chelsea est inconnue, mais demeure faible dans le futur proche. La Figure 6 montre ces principaux axes de transport.

Figure 6 Infrastructures routières dans le secteur central



Source : Google Maps 2011

### 2.3.2 Bilan des difficultés engendrées par la circulation

L'analyse des divers éléments de circulation révèle plusieurs enjeux qui sont résumés ci-après :

- On observe de la **congestion** dans le double carrefour du chemin Old Chelsea et les chemins Scott et Kingsmere les fins de semaine de fort achalandage du parc de la Gatineau. Ces périodes comprennent le Coloris automnal (septembre et octobre), les fins de semaine où les conditions sont propices à la pratique de ski (janvier et février) et quelques fins de semaine d'été, dont celle de la fête du Travail. On compte ainsi une douzaine de fins de semaine par année. Toutefois, de manière générale, la situation est peu problématique à l'heure actuelle, comme en témoignent les niveaux de service relevés dans le secteur central. Les futurs développements pourraient en revanche rendre la situation problématique sur le chemin Old Chelsea à l'est de l'autoroute 5, sans la mise en place d'aménagements adéquats. À l'instar de l'implantation d'un carrefour giratoire marquant l'entrée du quartier Ruisseau Chelsea prévu à l'été 2021, d'autres initiatives devraient permettre de fluidifier la circulation;
- La **vitesse** est problématique dans la zone du centre-village dans la direction est seulement. La vitesse est également élevée dans la zone limitée à 50 km/h à l'est de l'autoroute 5, mais l'environnement peu

urbanisé et la proximité de la zone de 70 km/h expliquent ces pratiques. Des mesures d'atténuation de vitesse pourront être mises en place pour régler cette situation, en particulier à l'ouest de l'autoroute 5;

- En matière de **sécurité routière**, on observe un point noir à l'intersection du chemin Old Chelsea et de la sortie de l'autoroute 5. Les mouvements de virage à gauche à partir de la bretelle vers le chemin Old Chelsea Ouest sont les plus problématiques. La distance de visibilité semble être en cause;
- Une **zone de conflit** est observée à l'intersection du chemin Scott et du chemin Old Chelsea, qui est gérée par un arrêt au chemin Scott. Le virage à gauche à partir du chemin Scott est parfois hasardeux, puisque l'automobiliste doit tenir compte des véhicules circulant sur le chemin Old Chelsea, des piétons dont les mouvements ne sont pas canalisés par manque d'infrastructures piétonnes, ainsi que des véhicules entrant et sortant des stationnements à proximité de l'intersection.

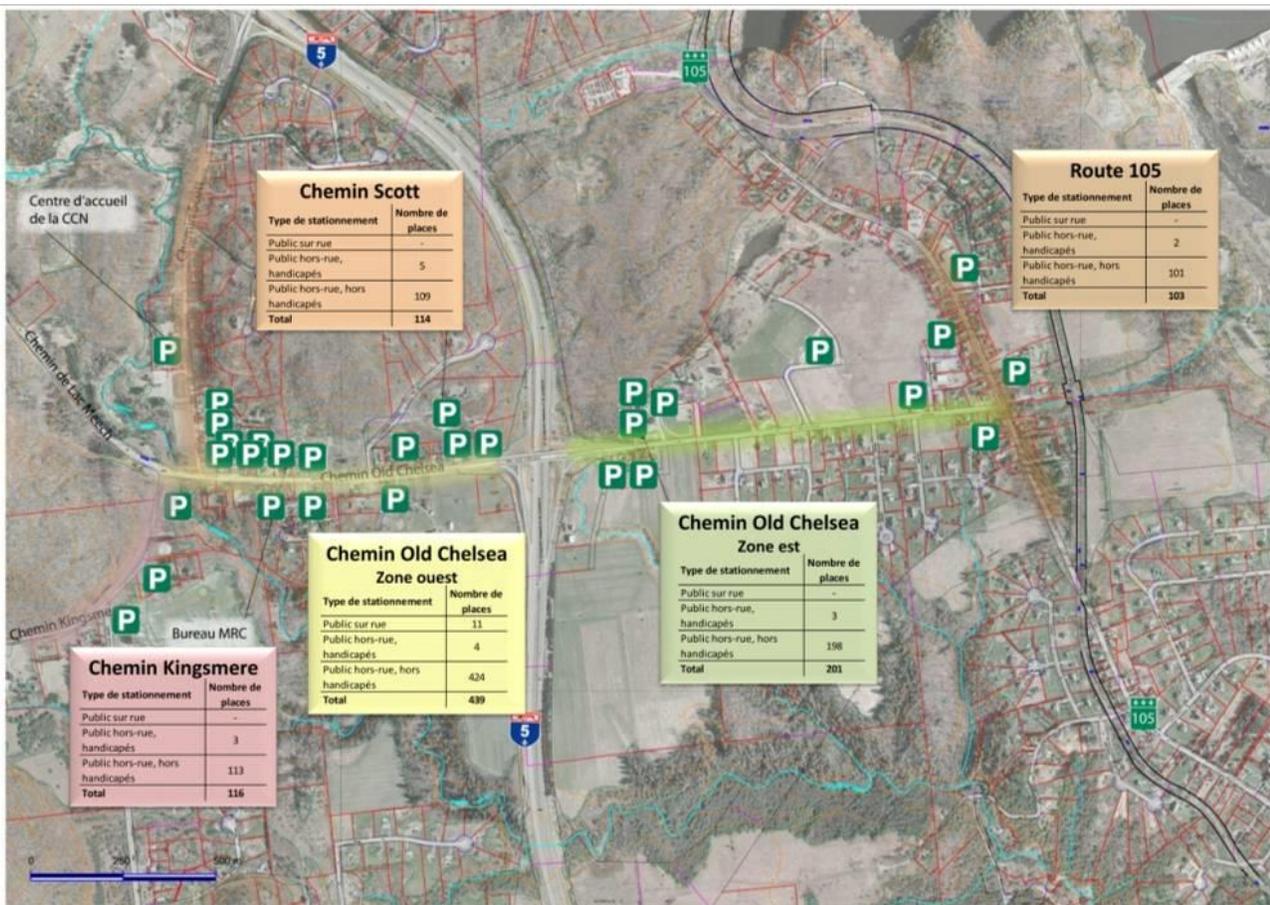
Plusieurs enjeux ont donc été identifiés en termes de circulation dans le secteur central, et des solutions y sont apportées dans *l'Étude de circulation, de stationnement et aménagement des intersections et des chaussées principales dans le secteur du centre-village à Chelsea, AECOM, juillet 2011*.

### **2.3.3 Un stationnement peu rationalisé qui demande à être optimisé**

Les problèmes de stationnement dans le secteur central de Chelsea ont été identifiés lors de visites de terrain, lors des consultations publiques et à travers un atelier de travail avec les commerçants, tenu le 15 mars 2011.

Un inventaire exhaustif du stationnement dans le secteur central a été réalisé; la Figure 7 illustre la capacité en stationnement du secteur à l'étude.

Figure 7 Capacité en stationnement dans le secteur central de Chelsea



Bien que le nombre de places de stationnement soit élevé, des lacunes ont été relevées, en particulier les vendredis soirs et les fins de semaine, octobre étant la période la plus achalandée. Cette situation est notamment causée par une utilisation très restrictive des stationnements, puisque quasiment tous les espaces de stationnement sont attirés à un commerce ou un établissement particulier. Or, les horaires des différents générateurs de déplacement sont très variables et souvent complémentaires. Par exemple, le stationnement de la MRC est vide en fin de semaine, alors que les points d'attraction tels que les restaurants ou le spa manquent de places disponibles.



Des lacunes en matière de signalisation des stationnements, ainsi que des lacunes concernant le réseau piétonnier entre les divers stationnements et les principales attractions semblent par ailleurs être un problème notable. À titre d'exemple, le stationnement du centre des visiteurs du parc de la Gatineau est peu utilisé le soir (le centre ferme à 17 h), notamment parce que le chemin Scott est très peu propice aux déplacements à pied; en effet, il n'y a pas de trottoir reliant le stationnement et les points d'intérêts du chemin Old Chelsea, et l'intersection du chemin Scott et du chemin Old Chelsea apparaît peu sécuritaire pour un piéton. Le chemin Padden est moins fréquenté que le chemin Scott, mais il est en gravier et est peu éclairé. Il en est de même pour les stationnements sur le chemin de Kingsmere qui sont mal reliés au centre de Chelsea.

Tout ceci a pour conséquence d'encourager le stationnement sauvage, sur la rue en dehors des onze emplacements autorisés, sur des terrains privés, ou même sur la bande cyclable du chemin Scott. Une distribution et un partage plus efficace des espaces de stationnement pourraient permettre d'améliorer la situation. De nouvelles aires de stationnement situées à proximité du cœur du village, adéquatement signalisées et desservies par un réseau piétonnier pourraient également être aménagées.

Il y a en revanche peu de problèmes de stationnement dans le village de Chelsea. Les espaces de stationnement des divers points d'intérêt semblent combler les besoins actuels de stationnement dans le secteur. Il faut toutefois souligner que, comme dans le cas d'Old Chelsea, l'absence d'aménagements pour les modes actifs dans le village de Chelsea ne facilite pas les déplacements à pied, ce qui peut inciter les personnes à déplacer leur voiture plusieurs fois pour se rendre aux différents commerces et services.

Les solutions en matière de stationnement sont décrites dans *l'Étude de circulation, de stationnement et aménagement des intersections et des chaussées principales dans le secteur du centre-village à Chelsea*, AECOM, juillet 2011.

#### Amélioration en matière de transport actif et stationnement

Depuis 2011, la Municipalité de Chelsea s'est efforcée d'améliorer les conditions de circulation des piétons et cyclistes et de stationnement le long des chemins Old Chelsea et Scott. Les travaux entrepris en 2015 ont permis de sécuriser les transports actifs par l'intégration de trottoirs et de pistes cyclables en plus de renforcer l'offre de stationnement sur rue.

En 2018, la Municipalité a révisé sa réglementation relative aux stationnements, en réduisant par exemple ses exigences en cases de stationnement et en permettant désormais à plusieurs commerçants de partager l'usage d'une même aire de stationnement.

Une étude en cours par la firme CIMA+, dont l'étape du diagnostic a été réalisée durant l'automne, l'hiver et l'été 2020, dresse un portrait de l'occupation du stationnement sur rue et hors-rue dans le secteur du centre-village et réévalue la demande en stationnement. Le rapport final, dû à la fin 2021, proposera des solutions novatrices pour optimiser l'utilisation des stationnements.

### 2.3.4 Des infrastructures insuffisantes pour les modes actifs

De manière générale, il y a peu d'aménagements pour les modes actifs dans le secteur central, qu'il s'agisse de trottoirs ou d'infrastructures pour les cyclistes. Les infrastructures existantes sont répertoriées ci-dessous.

Un trottoir est présent du côté nord du chemin Old Chelsea entre le chemin Padden et la route 105, ainsi que sur le viaduc de l'autoroute 5, des deux côtés. On retrouve par ailleurs des bandes cyclables sur le chemin Kingsmere et le chemin Scott. Sur le chemin Scott et Kingsmere, un marquage et des bollards délimitent par ailleurs l'accotement, qui fait office d'espace de circulation partagée pour les cyclistes et les piétons.

Toutefois, les piétons sont frôlés de près par la circulation, les accotements à ces endroits étant étroits. Les traverses piétonnes sont également peu nombreuses et parfois peu sécuritaires et la

chaussée sur les axes donnant accès au parc de la Gatineau (en particulier le chemin de la Mine et le chemin du Lac Meech) est en très mauvais état, ce qui rend les déplacements à vélo peu sécuritaires et peu agréables.



Ces lacunes en termes de liens piétonniers et cyclables sécuritaires et conviviaux entre les commerces, les centres d'activités et les stationnements dans le secteur central découragent grandement les déplacements des modes actifs. Des solutions devront donc être proposées pour favoriser l'utilisation de modes alternatifs à l'automobile<sup>5</sup>.

Un organisme à but non lucratif, Sentiers Chelsea, travaille d'ailleurs à développer des sentiers récréatifs (piétons et cyclistes) à Chelsea. Pour l'instant, la carte des sentiers existants n'est pas disponible.

#### Amélioration en matière de transport actif et stationnement

Depuis 2015, les travaux entrepris ont permis une nette amélioration des conditions de déplacement des piétons et cyclistes, notamment sur les chemins d'Old Chelsea et Scott. Ces travaux ont compris la création de larges trottoirs de part et d'autre de la chaussée, l'implantation de pistes cyclables en site propre et la sécurisation des traverses piétonnes, particulièrement à l'intersection du chemin d'Old Chelsea et Scott.

Des travaux sont aussi en cours sur le chemin d'Old Chelsea entre l'autoroute 5 et la route 105, dont l'aménagement d'avancés de trottoirs et des stationnements sur rue. De plus, une étude sera réalisée cette année pour planifier des aménagements similaires sur la route 105 dans le secteur du village. Enfin, la Municipalité travaille à la création de deux sentiers de chaque côté de l'autoroute 5 pour raccorder son réseau de sentiers à la Ville de Gatineau.

<sup>5</sup> Des solutions sont proposées dans *l'Étude de circulation, de stationnement et aménagement des intersections et des chaussées principales dans le secteur du centre-village à Chelsea, AECOM, juillet 2011*.

## 2.4 Le milieu naturel

Le secteur central de Chelsea possède de nombreux atouts naturels. Old Chelsea est tout d'abord traversé par de nombreux cours d'eau et comporte l'une des entrées principales du parc de la Gatineau, qui attire de nombreux visiteurs chaque année. La présence de milieux humides près du village Chelsea, actuellement contournés par plusieurs sentiers informels, crée par ailleurs un espace naturel apprécié de la population. De fortes pentes au nord du chemin Old Chelsea, situées sur un axe sud-ouest à nord-est à travers le secteur central, créent également un relief et des paysages intéressants. La partie du secteur central au nord du chemin Old Chelsea possède enfin une couverture boisée dense, très bien conservée malgré la présence de bâtiments. Les terrains situés au sud du chemin Old Chelsea sont en grande partie déboisés, en raison de l'exploitation des fermes dans la partie sud du secteur central. Seuls les terrains situés près des cours d'eau, dont le ruisseau Chelsea, présentent une couverture boisée dense à cet endroit.



La proximité du secteur central au parc de la Gatineau, à la rivière Gatineau, ainsi qu'à plusieurs éléments naturels, accentue le potentiel de mise en valeur des éléments naturels dans le cadre du PPU. Toutefois, ces éléments naturels peuvent aussi constituer des contraintes pour le développement du secteur central; les rives de plusieurs cours d'eau bordant le secteur central présentent en effet des risques de glissement de terrain.

Enfin, la municipalité de Chelsea n'est pas propriétaire de tous ces éléments naturels; en effet, le tronçon du ruisseau Chelsea situé dans le quadrant sud-est du secteur central appartient au ministère des Transports du Québec et le terrain aux abords de la rivière Gatineau à Hydro Québec, ce qui limite grandement les actions de la Municipalité sur ces espaces naturels.

Il est à noter que diverses associations de citoyens travaillent à protéger et mettre en valeur les milieux naturels de Chelsea, y compris l'association ACRE (Action Chelsea pour le respect de l'environnement), les Amis de la rivière Gatineau et les Amis du parc de la Gatineau.

## 2.5 Projets de développement en cours

Plusieurs projets de développement dans le secteur central de Chelsea sont prévus à l'heure actuelle par divers promoteurs. Ces projets font partie du contexte de planification dans lequel s'insère le PPU et il est donc important d'en analyser les composantes et leur adéquation avec la vision développée par les citoyens. Par ailleurs, ces projets sont susceptibles d'avoir des impacts sur la circulation, la demande de stationnement, ainsi que le caractère et la vocation du secteur central. L'évaluation détaillée de l'impact sur la circulation des projets est présentée dans *l'Étude de circulation, de stationnement et aménagement des intersections et des chaussées principales dans le secteur du centre-village à Chelsea, AECOM, juillet 2011*.

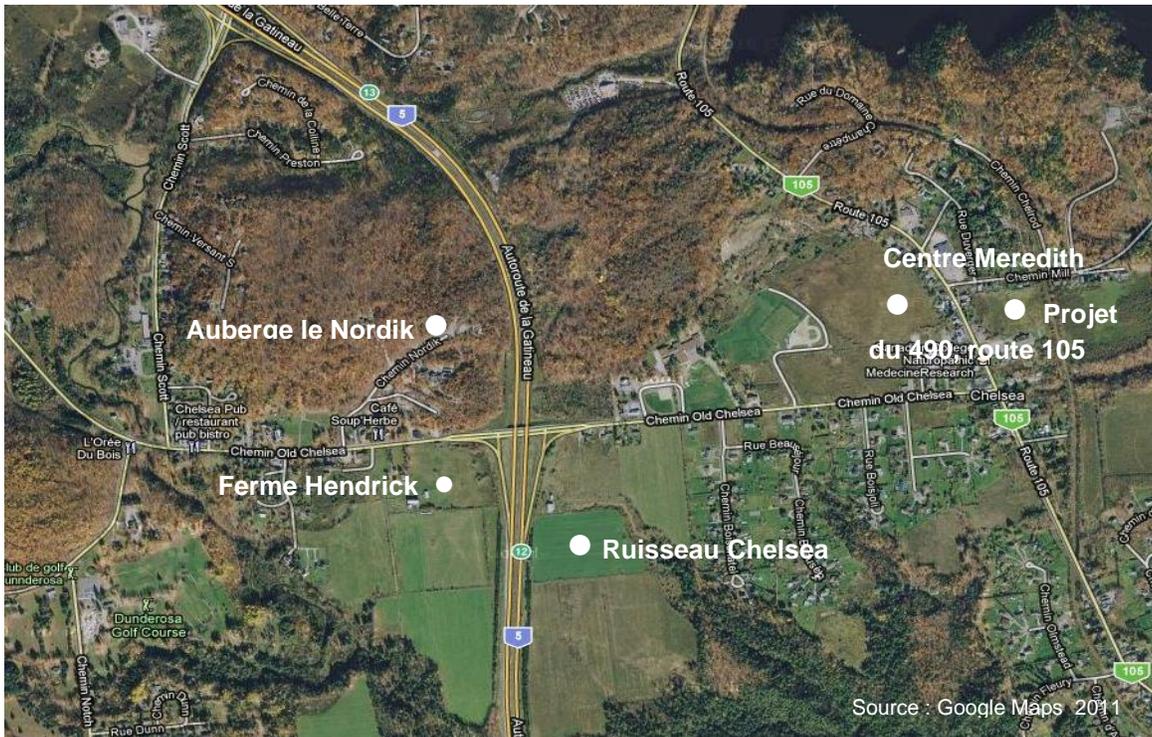
Une brève description et évaluation des projets dans le contexte du PPU est présentée dans la présente section. Il est important de noter que les projets décrits sont à divers états d'avancement.

### Évolution des projets depuis 2011

Les différents projets résidentiels présentés ont tous évolués depuis l'entrée en vigueur du PPU du secteur central de Chelsea. Plusieurs ont amorcés des travaux de construction et d'aménagement des espaces publics, ces projets travaillent actuellement à raffiner la programmation des phases subséquentes intégrant un volet mixte, combinant la création de nouveaux logements, de commerces et de services de proximité.

La Figure 8 montre la localisation de ces projets au sein du secteur central.

**Figure 8 Les projets de développement**

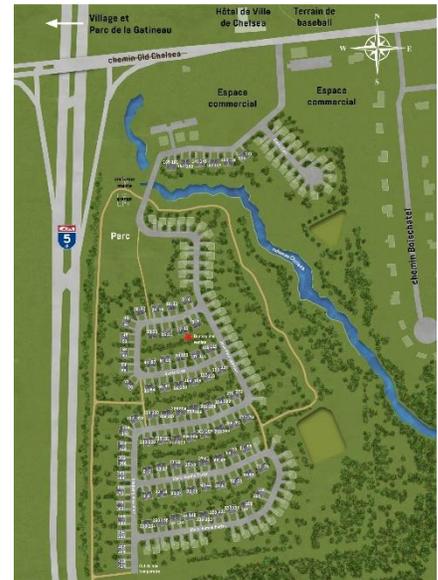


### 2.5.1 Projet Ruisseau Chelsea

L'implantation du développement s'effectue dans le quadrant sud-est formé par le croisement de l'autoroute 5 et du chemin Old-Chelsea, et occupe une superficie de 33.5 hectares. Le projet est composé de 252 unités d'habitations de différents types, dont des habitations unifamiliales isolées (28 % des unités), des habitations unifamiliales jumelées (65 % des unités), des triplex jumelés (7 % des habitations). Une seconde phase à proximité du chemin d'Old Chelsea est à l'étude.

Le projet inclut également des commerces et services de proximité en bordure du chemin d'Old Chelsea, dont une clinique dentaire et une pharmacie.

Le projet présente des points de concordance avec la vision développée par les citoyens, puisqu'il met l'accent sur la protection de l'environnement, en particulier du ruisseau Chelsea. Par ailleurs, le projet comprend plusieurs liens piétons et cyclables au sein du site et d'un nouveau parc municipal. Toutefois, le projet présente également des défis en matière de circulation : le projet de développement Chelsea Creek amènera en effet de nombreux résidents supplémentaires dans le village. L'accès se fera par le Chemin Old Chelsea, où la circulation est déjà dense durant certaines périodes de l'année.



Un rond-point sera aménagé prochainement sur le chemin d'Old Chelsea à l'entrée du projet.

### 2.5.2 Projet Ferme Hendrick

Le projet Ferme Hendrick s'applique aux terrains de la Ferme Hendrick, dans le quadrant sud-ouest du secteur central. Il permettra, à terme d'accueillir plus de 400 unités de logements. La hauteur maximale des bâtiments sera de 3 étages. Le projet comprendra une offre résidentielle variée, de densité variable et modérée. Enfin, le projet propose de nombreux espaces verts ainsi que l'implantation de commerces et services de proximité variés sur les lots situés à proximité du chemin Old Chelsea, axés sur l'alimentation, les loisirs et les besoins quotidiens des résidents.

De nombreux éléments concordent avec les souhaits exprimés dans la vision; le projet insiste tout d'abord sur une construction durable, de qualité et de faible densité. La conservation de l'environnement semble également être une préoccupation importante. Par ailleurs, le projet favorise la mixité sociale et des usages ainsi que la circulation cycliste et piétonne sur le site. Le projet pourrait ainsi augmenter la vitalité économique et l'attrait de Chelsea, tout en favorisant plus de continuité entre les deux villages. Toutefois, il projet amènera également de la circulation supplémentaire sur le chemin Old Chelsea.



### 2.5.3 Projet du 490, route 105

Le projet comprend des bureaux reliés au chemin de fer, la billetterie, un service de restauration, des commerces et des espaces publics. Dans une phase ultérieure, une auberge adjacente à la gare de train est prévue. Par ailleurs, le projet inclut des unités résidentielles en propriété ainsi que des logements locatifs. Le CLSC, déjà présent sur le site, sera étendu et réorienté. Une surface est également prévue pour la fonction commerciale et

inclut un espace destiné à un marché d'artisans ouvert toute l'année. Enfin, le site comprend un espace vert public destiné à accueillir des événements culturels, communautaires ou autres.

Une étude de faisabilité a montré que ce projet pourrait augmenter la vitalité économique et l'attractivité de la municipalité. Il répond également à des demandes fréquemment formulées par les citoyens dans la vision, notamment par la présence d'un espace public d'envergure et d'un marché. Le projet d'hôtel viendrait par ailleurs combler l'absence actuelle de service hôtelier à Chelsea. Enfin, le passage du train à Chelsea apporterait une alternative à l'automobile pour accéder à Chelsea pour les touristes dans un premier temps, et éventuellement pour un usage plus étendu à plus long terme. Le projet est relativement éloigné du village Old Chelsea, qui regroupe les activités récréotouristiques, en raison de la localisation du sentier communautaire. De bons liens piétons et cyclables ou une navette vers Old Chelsea pourraient combler cette lacune.

Le projet amènera également de la circulation supplémentaire sur la route 105 et sur le chemin Old Chelsea.

### 2.5.4 Quartier Meredith

L'implantation du développement s'effectue sur le terrain entre le chemin d'Old Chelsea et le centre Meredith, et occupe une superficie d'environ 18 hectares. Le projet est composé de 101 unités d'habitations unifamiliales isolées, 36 habitations unifamiliales jumelées et des vingtaines d'unités prévues en multi logements.

Le projet inclut également des commerces et services de proximité qui seront construits en bordure du chemin Old Chelsea, ainsi qu'une piste cyclable parallèle au chemin Cecil et plusieurs sentiers.

Au nord du projet, des espaces naturels ont été cédés à la Municipalité et convertis en zone de conservation."

#### Évolution du projet depuis 2011

Le projet a fait l'objet de plusieurs modifications depuis l'entrée en vigueur du PPU. En novembre 2020, un nouveau plan d'ensemble a été présenté à la Municipalité. Ce dernier comprend désormais des maisons unifamiliales jumelées, contiguës et des bâtiments mixtes à proximité de la route 105.

### 2.5.5 Centre Meredith

Le bâtiment comprend un aréna, un gymnase, des salles de sport, un centre communautaire et un marché public à l'extérieur. L'accès se fait par le chemin Cecil.

Le projet amène plusieurs éléments mentionnés dans la vision, tels que l'aréna, le gymnase, les terrains sportifs, un centre communautaire et un marché ainsi qu'une nouvelle piscine municipale qui est également à l'étude. Toutefois, il pourrait engendrer de la circulation supplémentaire sur le chemin Old Chelsea Est. Du stationnement est prévu dans le projet, ce qui permettra d'absorber les flux automobiles sans causer de problèmes de stationnement sauvage.

### 2.5.6 Auberge le Nordik

Le propriétaire du Spa le Nordik aimerait construire un hôtel d'environ 60 unités, réparties en pavillons de 12 à 15 chambres. Le projet occuperait environ 10 acres (40 000 m<sup>2</sup>) de terrain (10 acres sont présentement occupés par le Spa le Nordik), en bordure de l'autoroute 5. L'hôtel serait ouvert à tous et non seulement aux clients du Spa. L'implantation d'un restaurant sur le site est également envisagée.



Le projet d'hôtel amènerait certainement de nouveaux visiteurs à Chelsea, et donc de la circulation supplémentaire. L'accès à l'hôtel se ferait par l'actuel Chemin Nordik. Du stationnement serait prévu sur le site, en fonction du nombre d'unités, conformément aux règlements municipaux.

Ce projet concorde bien avec la vision développée par le comité de citoyens. En effet, bien relié à Old Chelsea par des liens cyclables et piétons (et des pistes de ski l'hiver), l'hôtel pourrait participer à augmenter la vitalité économique de Old Chelsea, tout en amenant une clientèle de « tourisme vert », respectueuse de l'environnement. Ce projet viendrait aussi combler l'absence actuelle de service hôtelier à Chelsea.

### **2.5.7 Nouvel hôtel et microdistillerie**

Le projet, situé entre le Pub Chelsea et le Biscotti, prévoit la construction d'un hôtel d'une vingtaine de chambres avec une épicerie fine au rez-de-chaussée et d'une microdistillerie avec comptoir de dégustation

## **2.6 Synthèse des principaux enjeux d'aménagement et de développement**

L'évaluation de la situation actuelle dans divers domaines ainsi que la vision élaborée par le comité citoyen pour le secteur central et les projets de développement ont permis de définir les enjeux de développement suivants :

- Grand nombre de projets de développement résidentiels, récréotouristiques et commerciaux indépendants en cours;
- Manque de diversité dans l'offre résidentielle;
- Manque de services et commerces de proximité orientés vers les résidents, en particulier de services de santé;
- Manque d'intensité et de continuité dans les développements pour encourager le transport collectif et soutenir l'implantation des services et des commerces;
- Manque d'infrastructures pour favoriser et sécuriser les déplacements des modes actifs (marche, vélo, ski);
- Pression du développement récréotouristique et les nuisances que cela peut amener (circulation de transit, congestion, besoins de stationnement);
- Menace de détérioration du caractère architectural, patrimonial et historique du secteur central;
- Menace de détérioration des milieux naturels, humides et boisés;
- Incertitudes quant à la capacité de la nappe phréatique et contamination potentielle de l'eau souterraine si la croissance du développement résidentiel, commercial et institutionnel dans le secteur central n'est pas accompagnée de l'implantation d'un système d'eau potable et d'un réseau de traitement des eaux usées.

Ces enjeux constituent le point de départ à l'élaboration des objectifs et des orientations qui guident le concept d'aménagement et les règlements du PPU, décrits dans les chapitres suivants.

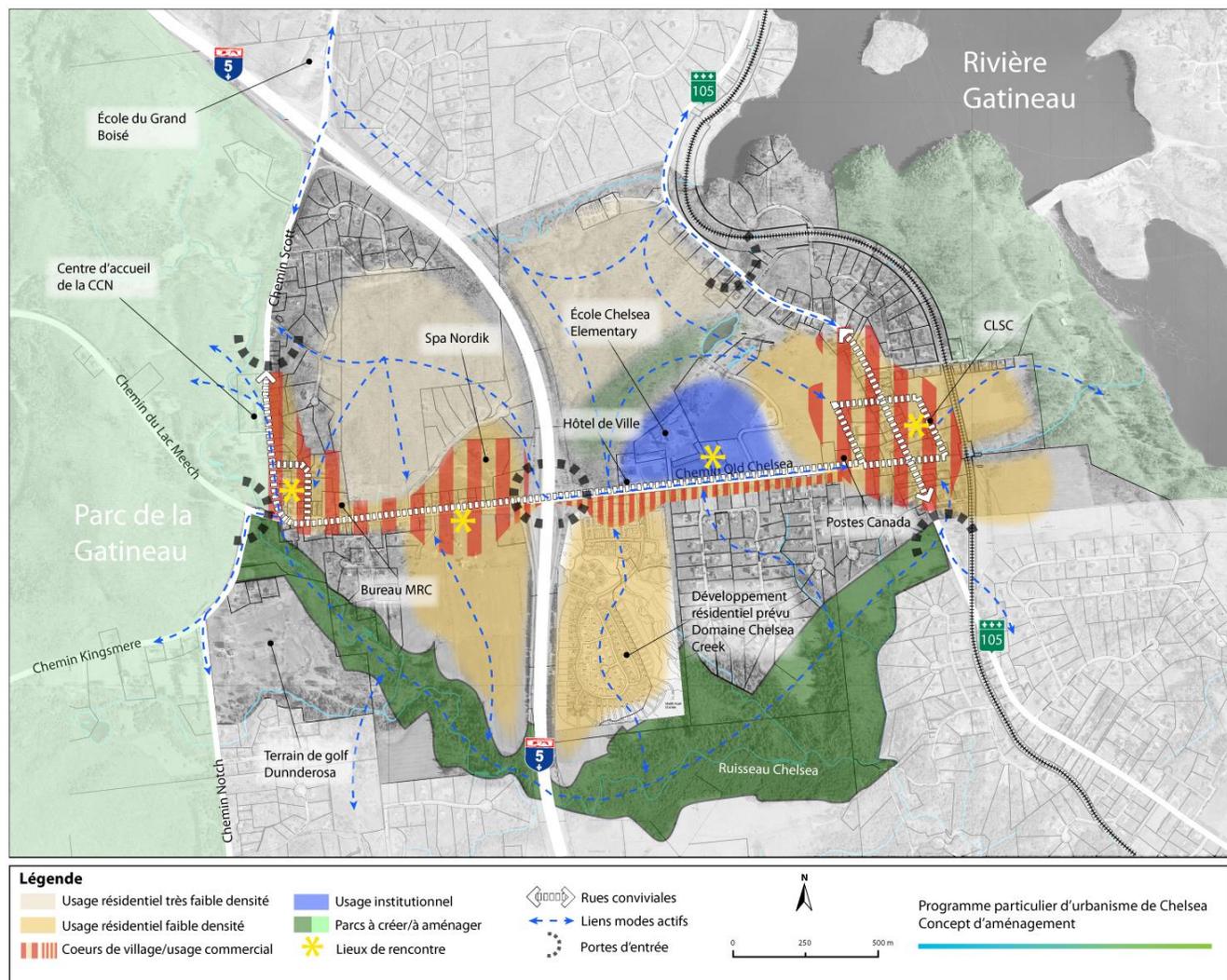
### 3 Concept d'aménagement du PPU

En tenant compte de la vision élaborée par les citoyens, de la situation actuelle, des espaces disponibles pour le développement et des contraintes naturelles et bâties dans le secteur central, le PPU du secteur central de Chelsea vise à confirmer les vocations des différents secteurs et à proposer un concept d'aménagement pour guider le développement des espaces vacants et améliorer les espaces déjà construits. Le concept inclut également toutes les recommandations d'aménagement en matière de liens, d'espaces naturels et d'espaces publics, qui visent à accroître la qualité de vie des résidents actuels et futurs. Ce concept pourra ensuite être traduit par des règlements qui encadreront les développements futurs et permettront ainsi de concrétiser les aménagements proposés dans ce document.

#### 3.1 Le concept d'aménagement

Le concept d'aménagement présenté à la Figure 9 schématise les orientations et les objectifs d'aménagement du PPU. Le concept d'organisation spatiale identifie les cœurs des villages, les zones résidentielles pouvant être développées, les zones d'implantation de commerces, de services et d'activités institutionnelles recommandées ainsi que les axes structurants de transport et les espaces verts à mettre en valeur. Les orientations et les objectifs d'aménagement sont décrits en détail dans la section suivante.

Figure 9 Concept d'aménagement du secteur central



## 3.2 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre d'aménagement

Le concept d'aménagement est guidé par cinq orientations majeures prises en compte dans l'établissement des objectifs et moyens de mise en œuvre du PPU révisé.

### **Orientation 1 : Favoriser le développement villageois des deux villages en offrant une diversité d'activités commerciales, résidentielles et sociocommunautaires**

Le concept d'aménagement repose sur la reconnaissance de deux villages distincts dans le secteur central, le village Old Chelsea et le village de Chelsea. Le PPU cherche à maintenir chacun des deux villages comme principaux pôles d'activités pour les résidents du secteur central et de la municipalité, tout en encadrant le développement des deux pôles de façon à ce que leurs caractéristiques existantes soient respectées. Dans le village Old Chelsea, le PPU vise à maintenir les activités commerciales et récréotouristiques le long du chemin Old Chelsea à l'ouest de l'autoroute 5, sur le chemin Scott et le chemin Padden. Dans le village Chelsea, les commerces et services se trouvent présentement le long de la route 105 et à son intersection avec le chemin Old Chelsea. Le PPU vise à y augmenter le nombre et la diversité des activités commerciales et des services locaux.

Pour ce faire, le PPU vise à permettre des développements à usages mixtes dans les deux villages. Dans le village Chelsea, cette mixité sera exprimée en favorisant la présence de commerces isolés et d'édifices comportant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et des unités de logements à l'étage. Des aménagements intercalaires mixtes pour une utilisation destinée aux piétons seront autorisés dans le but de mieux utiliser les terrains vacants ou sous-utilisés. La partie sud-ouest du domaine Meredith, accessible à partir d'une extension potentielle vers le nord de la rue Douglas ainsi que par une connexion possible de la route 105 à la hauteur de la rue Mill, est également appropriée pour l'ajout d'espaces à usages commerciaux et mixtes. Dans les deux villages, une légère augmentation de la superficie de plancher devra être permise afin de faciliter l'implantation des bâtiments comportant des usages mixtes, ainsi que de favoriser la croissance de l'offre commerciale et de services. Toutefois, le zonage devra être conçu pour éviter l'implantation de grandes surfaces commerciales qui ne cadreraient pas avec le caractère villageois.

Le projet Ferme Hendrick cherche à créer un nouveau développement à usage mixte visant à renforcer la diversité du parc de logements et les utilisations commerciales, y compris celles liées à la production alimentaire locale qui est prévue en lien avec un projet de ferme communautaire sur une partie de son territoire. C'est pourquoi le PPU appuie la réalisation du projet Ferme Hendrick sur cette propriété.

Les nouveaux développements devraient respecter l'échelle des deux villages. Les futurs bâtiments sur la ferme Hendrick adjacents au chemin Old Chelsea, et à l'intérieur du village Chelsea devraient être construits à proximité de la route. Le PPU envisage également de réduire les dimensions minimales des terrains dans les deux villages afin de favoriser une échelle plus villageoise et piétonne. Sur le tronçon du chemin Old Chelsea, entre le projet Chelsea Creek et le Village Chelsea, les bâtiments doivent respecter les gabarits des maisons unifamiliales qui se trouvent déjà sur les lots du côté sud de la rue. Ces paramètres seront complétés par un ensemble de mesures visant à améliorer la sécurité et la convivialité du chemin Old Chelsea pour les piétons et les cyclistes dans une orientation ultérieure.

Les **objectifs et les actions de mise en œuvre** recommandées pour chacun d'entre eux sont présentés ci-dessous :

### 1.1 Favoriser la mixité commerciale et résidentielle dans les deux villages

#### 1.1.1 Promouvoir la mixité commerciale et résidentielle dans les deux villages

- 1.1.2 Favoriser la mixité des usages résidentiels et commerciaux dans le même bâtiment dans le village de Chelsea

## **1.2 Respecter l'échelle des deux villages**

- 1.2.1 Envisager de réduire les dimensions minimales des terrains le long des rues conviviales
- 1.2.2 Favoriser de faibles marges de recul pour les nouvelles constructions dans les deux villages
- 1.2.3 Augmenter la superficie maximale de plancher des bâtiments à l'intérieur des deux cœurs de village afin de permettre la croissance des services et des commerces, ainsi que la mixité des usages
- 1.2.4 Contrôler la taille maximum des bâtiments à l'intérieur des deux villages afin d'assurer le respect de l'échelle des villages
- 1.2.5 Porter une attention particulière aux façades afin d'encadrer la rue

## **1.3 Renforcer la vocation récréative et communautaire du secteur central**

- 1.3.1 Prévoir l'aménagement d'espaces publics, incluant des parcs et des lieux de rencontre dans chaque village, possiblement dans le cadre de la réalisation des projets de développement Common Ground et de la Gare
- 1.3.2 Favoriser l'implantation d'équipements structurants récréatifs, sportifs ou communautaires dans le pôle institutionnel

## **1.4 Favoriser les échanges entre les deux cœurs de village**

- 1.4.1 Prévoir de la signalétique indiquant les activités dans l'autre village
- 1.4.2 Créer un thème commun aux deux villages (aspect des panneaux et du mobilier urbain, etc.)
- 1.4.3 Étudier la faisabilité de l'implantation d'un service de navette reliant les deux villages

### **Orientation 2 : Consolider le développement résidentiel dans le secteur central**

Le PPU vise à permettre un développement résidentiel dans le secteur central qui soit à la fois plus diversifié que le style prédominant de maison unifamiliale actuel, tout en étant respectueux des bâtiments existants. De manière générale, cela se traduit par une diversité croissante de logements à l'intérieur ou à proximité des deux villages, le long du chemin Old Chelsea (à l'ouest de l'autoroute 5) et le long de la route 105, tout en conservant le style prédominant de maisons unifamiliales dans les zones situées en périphérie des cœurs de village.

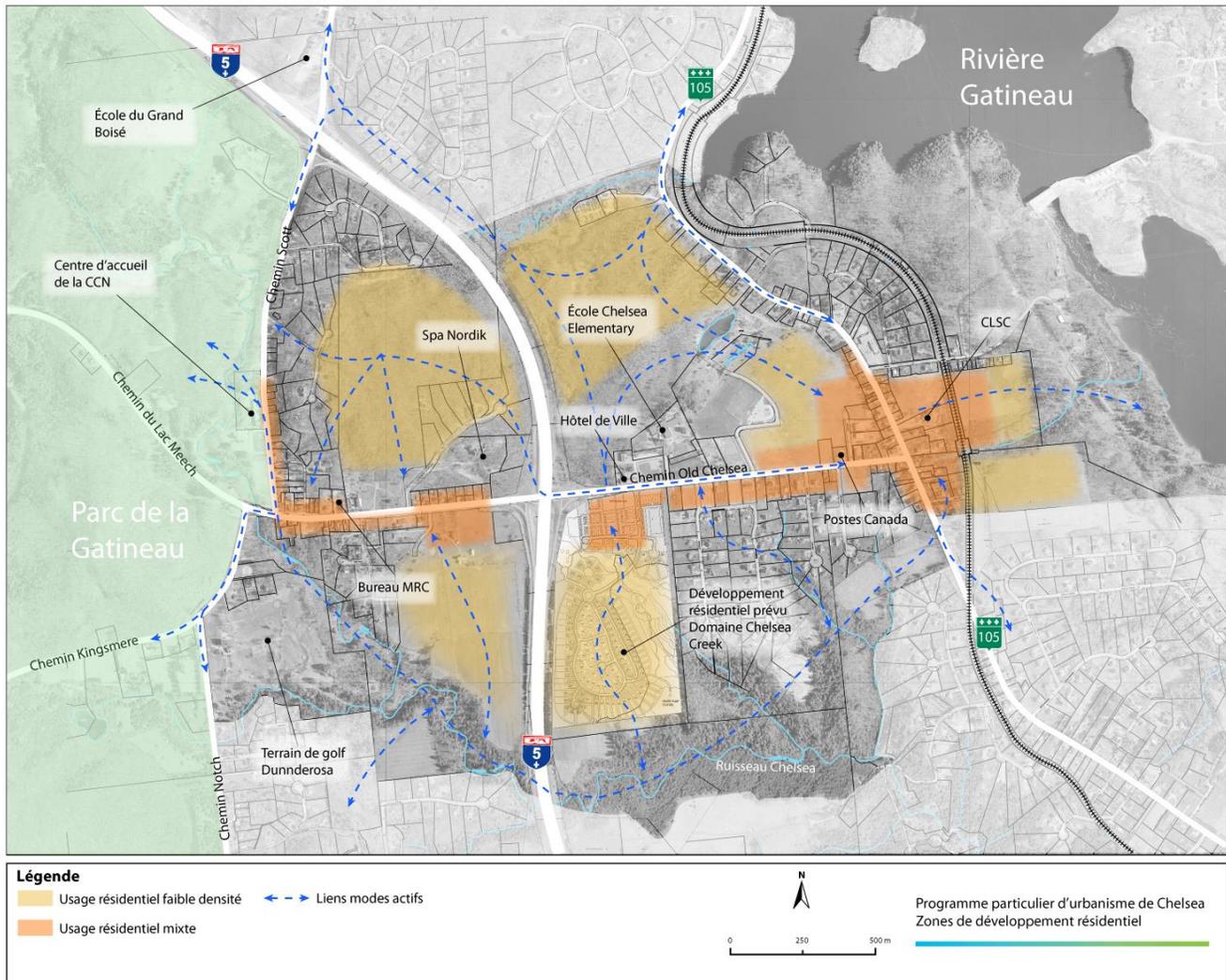
Le concept d'aménagement préconise deux cœurs de village où les logements se trouvent essentiellement dans des bâtiments de deux étages à trois étages, avec une proximité relativement faible par rapport aux bâtiments adjacents. Un mélange d'options de logement, allant des maisons individuelles aux bâtiments de plusieurs unités de logement et aux logements situés dans des édifices partagés avec des commerces, sera autorisé dans ces zones.

Cette diversité dans le type de logement, à l'exclusion des développements commerciaux à utilisation mixte, sera également permise sur les terres adjacentes aux deux cœurs de village. Une plus grande diversité d'habitations dans ces zones permettrait à la fois aux résidents actuels et futurs de vivre à proximité des deux cœurs de village et donc de soutenir et d'avoir accès aux services à une courte distance de marche. Sur ces trois grands terrains, des développements « en grappes » seront encouragés afin, entre autres, de permettre la diversification de l'offre résidentielle et de favoriser la conservation ainsi que la création d'espaces verts naturels ou de parcs. Dans le but de favoriser les plus petits terrains, l'implantation des services de traitement d'eau potable et d'eaux usées serait souhaitable, et par conséquent, le zonage devrait prévoir l'emplacement pour les équipements de traitement des eaux.

Dans les zones situées au nord des deux centres de village, les maisons unifamiliales sur de grands lots prédominent. En outre, les deux grands terrains vacants au nord appartenant à la paroisse catholique et au

domaine Meredith sont situés sur une zone de protection d'aquifère. C'est pourquoi le PPU prévoit l'aménagement de maisons unifamiliales sur les grands lots situés à ces endroits. Cela créera des rues résidentielles plus tranquilles, à l'image des zones limitrophes. Toutefois, tout en maintenant ces qualités, la possibilité de permettre une plus grande variété de logements, tel que l'aménagement de logements accessoires (studio ou logement intergénérationnel) dans ces zones à faible densité doit être maintenu.

**Figure 10 Le développement résidentiel dans le secteur central**



**Orientation 3 : Promouvoir la mobilité durable dans le secteur central, notamment en facilitant les déplacements des modes actifs**

Malgré la faible distance qui sépare les extrémités du secteur central, il y a actuellement peu d'infrastructures pour assurer la sécurité et la convivialité des modes de transport actifs. Ainsi, le PPU propose un ensemble de mesures visant à encourager une plus grande utilisation des modes de transport actifs dans tout le secteur central et dans les quartiers résidentiels environnants. Compte tenu de la taille de ces zones, il est possible de promouvoir non seulement les déplacements à but récréatif, mais aussi les déplacements fonctionnels pour se rendre au travail, à l'école, dans les commerces, etc. Des mesures visant à traiter les problèmes de

stationnement dans Old Chelsea et de sécurité aux intersections sont également proposées afin de créer un environnement plus sûr et plus convivial pour tous les modes, y compris les modes de transport actifs.

Le PPU prévoit entre autres la création d'un réseau intégré et accessible de pistes pour les modes actifs à travers le secteur central. Des trottoirs sont recommandés dans les cœurs des deux villages, le long du chemin Old Chelsea et de la rue Scott à Old Chelsea, ainsi que le long de la Route 105 dans le village de Chelsea.

D'autres liens potentiels d'un réseau intégré sont déjà indiqués au concept d'aménagement du secteur central. Il est recommandé qu'un projet de sentiers soit réalisé afin de définir concrètement les parcours et les aménagements nécessaires pour relier les quartiers résidentiels limitrophes et à l'intérieur du secteur central aux deux villages. Sentiers Chelsea travaille présentement sur un tel projet.

L'étude détaillée de circulation sur le chemin Old Chelsea a également identifié des mesures pour améliorer la sécurité des déplacements, notamment aux intersections le long du chemin d'Old Chelsea, ainsi que pour optimiser le stationnement dans le secteur central. Le rapport complet de cette étude, intitulée *Étude de circulation, de stationnement et aménagement des intersections et des chaussées principales dans le secteur du centre-village à Chelsea, AECOM, juillet 2011*, est également disponible.

En ce qui concerne le transport en commun, Transcollines continuera d'offrir un service le matin et le soir pour les navetteurs qui travaillent à Gatineau. Par ailleurs, la CRÉO intègre dans son *Plan d'action régional intégré en transport collectif* (février 2011) un certain nombre d'actions pour favoriser le transport collectif dans les MRC de l'Outaouais. Aucune action concrète ne concerne directement la zone centrale de Chelsea.

En 2019, la Municipalité a adopté un plan d'action sur le réaménagement du centre-village (secteur est). Les plans et devis des aménagements à prévoir sur la route 105 seront préparés cette année.

Les **objectifs et les actions de mise en œuvre** recommandées pour chacun d'entre eux sont présentés ci-dessous :

### **3.1 Implanter des « rues conviviales »**

- 3.1.1 Prévoir le réaménagement du chemin Padden pour les modes actifs et la circulation locale
- 3.1.2 Étudier la possibilité d'implanter des rues conviviales pour les modes actifs dans le village Chelsea, de part et d'autre de la route 105 et reliées à la route 105 et au chemin Old Chelsea
- 3.1.3 Implanter du mobilier urbain et des aménagements paysagers sur les rues conviviales

### **3.2 Aménager les principaux axes, soit les Chemins Old Chelsea, Scott, Kingsmere et la Route 105, afin d'améliorer la sécurité routière**

- 3.2.1 Ajouter des feux de circulation à la sortie de l'autoroute 5 et à l'entrée du projet Chelsea Creek
- 3.2.2 Évaluer l'aménagement d'un carrefour giratoire à l'intersection du chemin Old Chelsea / route 105
- 3.2.3 Ajouter une voie de virage à gauche sur le chemin Old Chelsea, à l'approche du chemin Scott et à l'approche de l'accès au projet Chelsea Creek
- 3.2.4 Ajouter deux nouveaux accès sur le chemin Old Chelsea (Chelsea Creek et Chelsea Village Ouest)
- 3.2.5 Évaluer la possibilité de réaligement du chemin Nordik avec le chemin Chelbrook dans le village Chelsea
- 3.2.6 Prévoir la mise en place de mesures de contrôle de la circulation et d'atténuation de vitesse sur le chemin Old Chelsea
- 3.2.7 Réaliser une étude générale de la route 105, du type entrée de village, afin d'étudier les aménagements qui seraient appropriés pour répondre aux besoins de déplacement et de sécurité actuels et futurs

### **3.3 Créer un réseau complet et intégré pour les modes actifs**

- 3.3.1 Favoriser l'implantation de sentiers pour les modes actifs pour irriguer tout le secteur central et le relier aux secteurs périphériques
- 3.3.2 Prévoir des liens directs pour les modes actifs entre les quartiers résidentiels afin d'éviter l'effet « cul-de-sac »
- 3.3.3 Créer un sentier pour relier l'entrée du parc de la Gatineau au village Old Chelsea et à la rivière
- 3.3.4 Créer un sentier le long du ruisseau Chelsea pour relier l'entrée du parc de la Gatineau au village de Chelsea et au nouveau parc sur le bord de la rivière Gatineau
- 3.3.5 Évaluer la possibilité de créer une passerelle au-dessus de l'autoroute 5 afin d'assurer la continuité du sentier le long du ruisseau Chelsea

#### **3.4 Structurer les espaces de stationnement pour les visiteurs et les résidents**

- 3.4.1 Optimiser l'offre de stationnement existante en favorisant la mise en place d'une entente pour le partage des stationnements existants entre les différents propriétaires de stationnement ayant des horaires différents
- 3.4.2 Prévoir l'aménagement de nouveaux stationnements municipaux dans le village Old Chelsea, bien reliés au village
- 3.4.3 Utiliser une bonne signalétique pour informer les conducteurs des stationnements disponibles
- 3.4.4 Prévoir des critères PIIA assurant l'aménagement d'un lien piétonnier sécuritaire et convivial entre les espaces de stationnement et la rue
- 3.4.5 Ajouter des supports à vélo près des commerces et des services dans les deux villages

#### **3.5 Intégrer le concept d'accessibilité universelle dans l'aménagement de la voirie et des accès aux bâtiments publics**

- 3.5.1 Développer des lignes directrices pour l'accessibilité universelle afin de guider l'aménagement des commerces, services, et lieux accessibles au public dans les deux villages
- 3.5.2 Faciliter l'accès aux bâtiments publics (rampes, portes automatiques, etc.)
- 3.5.3 Intégrer toutes les normes et les dispositifs existants (descentes de trottoirs, dimensions, rampes, « fils d'Ariane », portes automatiques, etc.) dans les nouveaux aménagements
- 3.5.4 Prévoir des signaux sonores aux traverses avec feux

### **Orientation 4 : Guider l'avenir du secteur central en respectant les rôles traditionnels des deux villages et les éléments culturels et touristiques existants**

Le PPU prévoit la mise en place de mesures pour encourager la valorisation, la préservation et la protection des sites historiques et patrimoniaux au sein du secteur central. Une liste complète des sites à considérer pour l'application de telles mesures se trouve à l'annexe A. Un ensemble de mesures est également proposé afin de s'assurer que les zones à développer respectent le caractère existant dans le secteur, qu'il s'agisse des quartiers résidentiels ou des deux centres de village. Le PPU recommande également l'adoption d'un programme de subvention pour promouvoir la conservation des bâtiments historiques.

Par ailleurs, Chelsea est l'une des portes d'entrée majeures du parc de la Gatineau, après l'entrée Gamelin située à Gatineau. Les nombreuses galeries d'art, boutiques d'artisanat, ainsi que les cafés et les restaurants situés à Old Chelsea sont orientés vers une clientèle de loisirs et de tourisme. Le PPU vise à renforcer les liens entre le parc de la Gatineau et le village Old Chelsea et à reconnaître, promouvoir et renforcer les aspects et le milieu culturels qui caractérisent le village Old Chelsea.

Les **objectifs et les actions de mise en œuvre** recommandées pour chacun d'entre eux sont présentés ci-dessous :

#### **4.1 Protéger le caractère du secteur central**

4.1.1 Adopter un programme de subvention pour encourager la préservation des bâtiments historiques et patrimoniaux

4.1.2 Contrôler l'implantation des enseignes sur rue dans les deux villages

#### **4.2 Marquer les entrées principales du secteur central**

4.2.1 Intégrer des informations sur le territoire (liste des commerces et des activités, plan du village, etc.) aux points d'entrée

4.2.2 Concevoir un concept d'entrée, incluant la signalisation et l'aménagement paysager, qui soit esthétique et visible pour marquer les entrées de Chelsea

#### **4.3 Renforcer le rôle de porte d'entrée du parc de la Gatineau**

4.3.1 Indiquer de manière plus claire l'entrée du Parc et le centre des visiteurs depuis le village Old Chelsea

4.3.2 Indiquer le centre des visiteurs depuis l'autoroute 5 (sortie 13) pour permettre aux visiteurs de passer devant le centre des visiteurs avant d'entrer dans le Parc

4.3.3 Créer des circuits pédestres, en partenariat avec la CCN, incluant à la fois le village Old Chelsea et le parc de la Gatineau

#### **4.4 Favoriser le tourisme culturel**

4.4.1 Mettre en place des plaques explicatives et de la signalétique indiquant la présence d'éléments patrimoniaux remarquables et créer des « parcours culturels », incluant tous les points d'intérêt culturels des villages

4.4.2 Créer des espaces pour favoriser l'installation d'artistes et d'artisans supplémentaires dans le village Old Chelsea

### **Orientation 5 : Préserver et mettre en valeur les éléments naturels du secteur central**

Les nombreuses caractéristiques environnementales du secteur central de Chelsea lui confèrent un caractère naturel et paisible. Le PPU vise par ses objectifs et actions de mise en œuvre à mettre en valeur les espaces boisés, les cours d'eau et les milieux naturels à l'intérieur et autour du secteur. Toutefois, en présence du parc de la Gatineau, territoire en grande partie dédié à la conservation, le PPU ne cherche pas à protéger complètement toutes les zones naturelles dans la zone centrale. Le développement serait cependant autorisé d'une manière qui limite les impacts environnementaux, tandis que l'utilisation de zones qui étaient auparavant inaccessibles serait autorisée. Cela inclut la création d'un parc le long du ruisseau Chelsea, tout en gardant à l'esprit qu'il s'agit d'une zone écologiquement fragile à protéger, et au bord de la rivière Gatineau, rendant ainsi les cours d'eau plus accessibles pour les résidents de Chelsea.

Les **objectifs et les actions de mise en œuvre** recommandées pour chacun d'entre eux sont présentés ci-dessous :

#### **5.1 Mettre en valeur les cours d'eau, les milieux humides et les boisés dans le secteur central**

5.1.1 Identifier les zones propices à l'aménagement de sentiers, indiqués par une bonne signalétique

5.1.2 Prévoir l'aménagement de belvédères

#### **5.2 Assurer la protection de la couverture végétale et des boisés dans les nouveaux développements**

5.2.1 Déterminer le quota d'arbres et de couverture végétale à conserver sur les terrains en développement

5.2.2 Modifier le règlement de zonage afin d'assurer le respect des quotas de conservation des boisés

### **5.3 Créer un parc public aux abords de la rivière Gatineau**

- 5.3.1 Proposer un concept pour le parc aux abords de la rivière Gatineau (vocation, contenu, etc.)
- 5.3.2 Prévoir la signalétique et les liens pour relier le parc aux milieux avoisinants

## **4 Mise en œuvre**

La réalisation du PPU du secteur central nécessite un éventail de mesures effectuées par la Municipalité ainsi que par la coordination entre cette dernière et des propriétaires institutionnels de grands terrains, dont Hydro Québec, la CCN et le MTQ. La modification du cadre réglementaire de gestion de l'occupation du sol sera nécessaire. Afin d'encadrer cet exercice, les affectations du sol et les densités d'occupation visées par le PPU, les règlements d'urbanisme à réviser et les études à réaliser seront présentés dans ce chapitre.

### **4.1 Affectations des sols**

Le PPU propose six (6) affectations des sols couvrant l'intégralité du périmètre d'urbanisation du Centre Village : la définition et la répartition des affectations est décrite au Chapitre 7 - Grandes affectations du sol et activités compatibles, du Plan d'urbanisme révisé.

## 4.2 Études complémentaires

Certains moyens de mise en œuvre ne peuvent pas en ce moment être pleinement réalisés sans une meilleure précision de la situation actuelle, des travaux de conception approfondis, ou des discussions avec les partenaires publics et les propriétaires des grands terrains. Les études et discussions à entreprendre incluent :

- Élaboration d'une politique résidentielle visant à guider l'offre et le développement résidentiel dans la municipalité;
- Étude générale de la route 105, type « entrée de village » afin d'étudier les aménagements appropriés pour répondre aux besoins de déplacement et de sécurité actuels et futurs;
- Étude de sentiers pour identifier les parcours précis des sentiers et les aménagements appropriés;
- Développement d'une politique de l'accessibilité universelle;
- Étude d'un concept pour les entrées du secteur central;
- Élaboration d'une stratégie d'implantation des parcs structurants (le parc du ruisseau Chelsea, le parc aux abords de la rivière Gatineau, la passerelle au-dessus de l'autoroute 5) incluant les discussions avec Hydro Québec et le MTQ.
- Étude d'élaboration de mesures incitatives à la création et l'entretien d'espaces verts de haute qualité dans les futurs développements.

## 5 Le Plan d'action

Le plan d'action du PPU de Chelsea, montré au Tableau 2, présente les actions de mise en œuvre ainsi que les coûts de réalisation et les intervenants correspondants. Les informations sont toutefois fournies à titre indicatif et de manière non exhaustive, et sont susceptibles d'évoluer pour s'adapter à l'évolution du contexte. Les intervenants concernés par la réalisation des diverses actions de mise en œuvre incluent les organismes gouvernementaux et paragouvernementaux, les propriétaires de terrains tels que la CCN, le MTQ et les promoteurs privés ou les groupes ayant un intérêt et des compétences dans le domaine pertinent. Les intervenants identifiés dans le plan d'action sont listés dans le 1.

**Tableau 1 Intervenants dans la réalisation du PPU**

Groupe/organisme	Rôle dans la réalisation du PPU
MRC des Collines de l'Outaouais	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gouvernement régional</li> </ul>
Municipalité de Chelsea	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gouvernement local</li> <li>Propriétaire de terrain</li> </ul>
Ministère des Transports du Québec (MTQ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gouvernement provincial</li> <li>Propriétaire de terrain</li> </ul>
Hydro Québec	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organisme parapublic provincial</li> <li>Propriétaire de terrain</li> </ul>
Commission de la capitale nationale (CCN)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organisme parapublic fédéral</li> <li>Propriétaire de terrain</li> </ul>
Promoteurs privés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propriétaires de terrain</li> </ul>
Commerçants et entreprises	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propriétaires de terrain</li> </ul>
Sentiers Chelsea	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe d'intérêt</li> </ul>
Société historique de la Vallée de Gatineau (SHVG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe d'intérêt</li> </ul>

Compte tenu de l'étape de planification à laquelle un PPU est élaboré, il est seulement possible de réaliser une estimation sommaire des coûts de réalisation pour les différentes actions de mise en œuvre proposées par le PPU. L'estimation détaillée des coûts de réalisation est en effet assujettie à des conditions et des circonstances qui ne sont pas encore connues à l'heure actuelle, telles que la faisabilité géotechnique de l'aménagement d'un parc près du ruisseau Chelsea, les coûts d'acquisition de terrains, le choix du design, etc. Ainsi, des symboles représentant des dollars sont utilisés pour représenter les différents niveaux de coûts qu'il faudrait envisager pour les différentes actions de mise en œuvre proposées :

\$	< 50 000 \$
\$\$	entre 50 000 \$ et 250 000 \$
\$\$\$	entre 250 000 \$ et 1 M\$
\$\$\$\$	1 M\$ et plus

Par ailleurs, notons que certains coûts sont associés à des études alors que d'autres coûts sont associés à des travaux. Cette distinction est faite par les lettres (É) pour études et (T) pour travaux, localisées à la fin de l'action

proposée. Dans le cas où l'action proposée relève d'une politique ou d'une démarche interne à l'administration, l'action est identifiée (I) pour « interne ».

En ce qui concerne la réalisation des actions de mise en œuvre, l'expérience démontre qu'il est rarement possible de respecter un échéancier de mise en œuvre arbitraire ou même des périodes estimées de réalisation. Chacune des actions de mise en œuvre sera individuellement influencée par les disponibilités budgétaires, le processus d'approbation, le moment de réalisation des études ou activités préalables, etc. C'est pourquoi les actions de mise en œuvre sont présentées sous forme de séquences chronologiques de réalisation à privilégier, au sein de chaque objectif. Ainsi, certaines actions de mise en œuvre sont prioritaires parce qu'elles doivent être réalisées avant que d'autres puissent débuter. Les séquences proposées sont les suivantes :

La séquence 0 fait référence aux recommandations qui peuvent être réalisées sans autres préambules dans le court terme, advenant la disponibilité des budgets et autres ressources;

La séquence 1 fait référence aux recommandations qui nécessitent une plus longue période de préparation, l'obtention de budget ou d'autorisations, ou encore qui dépendent de la réalisation d'activités importantes ou d'études complémentaires spécifiques;

La séquence 2 comprend des activités ou actions dont les étapes de mise en œuvre sont plus complexes ou plus dispendieuses à réaliser, ou encore des actions qui débutent dans une séquence précédente, mais qui se poursuivront vraisemblablement sur une plus longue période.



**Tableau 2 Plan d'action**

Objectifs	Actions de mise en œuvre	Intervenants	Estimation du coût de réalisation	Séquence de réalisation
<b>Orientation 1 : Favoriser le développement villageois des deux villages en offrant une diversité d'activités commerciales, résidentielles et sociocommunautaires</b>				
1.1 Favoriser la mixité commerciale et résidentielle dans les deux villages	1.1.1 Promouvoir par le zonage, la mixité commerciale et résidentielle dans les deux villages (I)	Municipalité de Chelsea	-	0
	1.1.2		-	
1.2	1.2.1		-	
	1.2.2		-	
	1.2.3		-	
	1.2.4		-	
	1.2.5			
1.3 Renforcer la vocation récréative et communautaire du pôle institutionnel	1.3.1 Prévoir l'aménagement d'espaces publics, incluant des parcs et des lieux de rencontre dans chaque village, possiblement dans le cadre de la réalisation des projets de développement Ferme Hendricks le Quartier Meredith et le projet au 490, route 105.	Municipalité de Chelsea Promoteurs privés	\$\$	1
	1.3.2 Favoriser l'implantation d'équipements structurants récréatifs, sportifs ou communautaires dans le pôle institutionnel (I)	Municipalité de Chelsea	-	0
1.4 Favoriser les échanges entre les deux cœurs de village	1.4.1 Prévoir de la signalétique indiquant les activités dans l'autre village (T)	Municipalité de Chelsea	\$\$	1
	1.4.2 Créer un thème commun aux deux villages (aspect des panneaux et du mobilier urbain, etc.) (É)	Municipalité de Chelsea	\$	1
	1.4.3			
	1.4.4 Étudier la faisabilité de l'implantation d'un service de navette reliant les deux villages (É)	Municipalité de Chelsea MTQ	\$	1
<b>Orientation 2 : Consolider le développement résidentiel dans le secteur central</b>				
2.1 Augmenter et diversifier l'offre résidentielle dans le secteur central en respectant le caractère villageois existant	2.1.1 Développer une politique résidentielle visant à guider le développement résidentiel dans la municipalité, dont le secteur central (É)	MRC des Collines de l'Outaouais Municipalité de Chelsea	\$\$	0
	2.1.2 Encourager les promoteurs des développements résidentiels à diversifier l'offre en termes de types de logements à l'intérieur des deux cœurs de village (É)	Municipalité de Chelsea Promoteurs privés	\$	1
	2.1.3		-	
	2.1.4		-	
	2.1.5		-	

Objectifs	Actions de mise en œuvre	Intervenants	Estimation du coût de réalisation	Séquence de réalisation
	2.1.6		-	
<b>Orientation 3 : Promouvoir la mobilité durable dans le secteur central, notamment en facilitant les déplacements des modes actifs</b>				
3.1 Implanter des « rues conviviales »	3.1.1			
	3.1.2			
	3.1.3 Prévoir le réaménagement du chemin Padden pour les modes actifs et la circulation locale (É) et (T)	Municipalité de Chelsea	\$\$\$	2
	3.1.4 Étudier la possibilité d'implanter des rues conviviales pour les modes actifs dans le village Chelsea, de part et d'autre de la route 105 et reliées à la route 105 et au chemin Old Chelsea (É)	Municipalité de Chelsea MTQ Promoteurs privés	\$\$	1
	3.1.5 Implanter du mobilier urbain et des aménagements paysagers sur les rues conviviales (T)	Municipalité de Chelsea MTQ	\$\$\$	1
3.2 Aménager les principaux axes, soit les Chemins Old Chelsea, Scott, Kingsmere et la Route 105, afin d'améliorer la sécurité routière	3.2.1 Ajouter des feux de circulation à la sortie de l'autoroute 5 et à l'entrée du projet Chelsea Creek (É) et (T)	MTQ Municipalité de Chelsea	\$\$\$	2
	3.2.2 Évaluer l'aménagement d'un carrefour giratoire à l'intersection du chemin Old Chelsea / route 105 (É)	MTQ Municipalité de Chelsea	\$\$	2
	3.2.3 Ajouter une voie de virage à gauche sur le chemin Old Chelsea, à l'approche du chemin Scott et à l'approche de l'accès au projet Chelsea Creek (T)	MTQ Municipalité de Chelsea	\$\$	2
	3.2.4			
	3.2.5 Prévoir la mise en place de mesures de contrôle de la circulation et d'atténuation de vitesse sur le chemin Old Chelsea (É)	MTQ	\$	2
	3.2.6			
	3.2.7 Réaliser une étude générale de la route 105, du type entrée de village, afin d'étudier les aménagements qui seraient appropriés pour répondre aux besoins de déplacement et de sécurité actuels et futurs (É)	MTQ Municipalité de Chelsea	\$	1
3.3 Créer un réseau complet et intégré pour les modes actifs	3.3.1 Favoriser l'implantation de sentiers pour les modes actifs pour irriguer tout le secteur central et le relier aux secteurs périphériques (É)	Municipalité de Chelsea Sentiers Chelsea Hydro Québec CCN Promoteurs privés	\$\$	1
	3.3.2 Prévoir des liens directs pour les modes actifs entre les quartiers résidentiels afin d'éviter l'effet « cul-de-sac »	Municipalité de Chelsea Promoteurs privés Sentiers Chelsea	\$	0
	3.3.3 Créer un sentier pour relier l'entrée du parc de la Gatineau au village Old Chelsea (T)	Municipalité de Chelsea CCN Sentiers Chelsea	\$\$	0

Objectifs	Actions de mise en œuvre	Intervenants	Estimation du coût de réalisation	Séquence de réalisation
	3.3.4 Évaluer la possibilité de réaménager le viaduc au-dessus de l'autoroute 5 afin d'assurer la continuité de la piste cyclable le long u chemin d'Old Chelsea (É)	Municipalité de Chelsea MTQ Sentiers Chelsea	\$	2
3.4 Structurer les espaces de stationnement pour les visiteurs et les résidents	3.4.1 Optimiser l'offre de stationnement existante en favorisant la mise en place d'une entente pour le partage des stationnements existants entre les différents propriétaires de stationnement ayant des horaires différents (I)	Municipalité de Chelsea MRC des Collines de l'Outaouais Commerçants et entreprises CCN	-	0
	3.4.2 Prévoir l'aménagement de nouveaux stationnements municipaux dans le village Old Chelsea, bien reliés au village (T)	Municipalité de Chelsea	\$\$	1
	3.4.3 Utiliser une bonne signalétique pour informer les conducteurs des stationnements disponibles (T)	Municipalité de Chelsea	\$	1
	3.4.4			
	3.4.5 Ajouter des supports à vélo et des bornes de recharges de voitures électriques près des commerces et des services dans les deux villages (T)	Municipalité de Chelsea Commerçants et entreprises	\$\$	0
3.5 Intégrer le concept d'accessibilité universelle dans l'aménagement de la voirie et des accès aux bâtiments publics	3.5.1 Développer des lignes directrices pour l'accessibilité universelle afin de guider l'aménagement des commerces, services et lieux accessibles au public dans les deux villages (É)	MRC des Collines de l'Outaouais Municipalité de Chelsea	\$	0
	3.5.2 Faciliter l'accès aux bâtiments publics (rampes, portes automatiques, etc.) (T)	MRC des Collines de l'Outaouais Municipalité de Chelsea	\$\$\$	1
	3.5.3 Intégrer toutes les normes et les dispositifs existants (descentes de trottoirs, dimensions, rampes, « fils d'Ariane », portes automatiques, etc.) dans les nouveaux aménagements (I)	Municipalité de Chelsea Promoteurs privés Institutions publiques	-	0
	3.5.4 Prévoir des signaux sonores aux traverses avec feux (T)	Municipalité de Chelsea MTQ	\$\$	1
<b>Orientation 4 : Guider l'avenir du secteur central en respectant les rôles traditionnels des deux villages et les éléments culturels et touristiques existants</b>				
4.1 Protéger le caractère du secteur central	4.1.1			
	4.1.2 Adopter un programme de subvention pour encourager la préservation des bâtiments historiques et patrimoniaux (I)	Municipalité de Chelsea	-	0
	4.1.3			
	4.1.4		-	
4.2 Marquer les entrées principales du secteur central	4.2.1			
	4.2.2 Intégrer des informations sur le territoire (liste des commerces et des activités, plan du village, etc.) aux points d'entrée (T)	Municipalité de Chelsea	\$	1

Objectifs	Actions de mise en œuvre	Intervenants	Estimation du coût de réalisation	Séquence de réalisation
	4.2.3 Concevoir un concept d'entrée, incluant la signalisation et l'aménagement paysager, qui soit esthétique et visible pour marquer les entrées de Chelsea (É)	Municipalité de Chelsea MTQ	\$\$	1
4.3 Renforcer le rôle de porte d'entrée du parc de la Gatineau	4.3.1 Indiquer de manière plus claire l'entrée du Parc et le centre des visiteurs depuis le village Old Chelsea (T)	Municipalité de Chelsea CCN	\$\$	1
	4.3.2 Indiquer le centre des visiteurs depuis l'autoroute 5 (sortie 13) pour permettre aux visiteurs de passer devant le centre des visiteurs avant d'entrer dans le Parc (T)	Municipalité de Chelsea MTQ CCN	\$	1
	4.3.3 Créer des circuits pédestres, en partenariat avec la CCN, incluant à la fois le village Old Chelsea et le parc de la Gatineau (T)	Municipalité de Chelsea Sentiers Chelsea CCN	\$\$	1
4.4 Favoriser le tourisme culturel	4.4.1 Mettre en place des plaques explicatives et de la signalétique indiquant la présence d'éléments patrimoniaux remarquables et créer des « parcours culturels », incluant tous les points d'intérêt culturels des villages (É) (T)	Municipalité de Chelsea MTQ	\$\$\$	1
	4.4.2 Créer des espaces pour favoriser l'installation d'artistes et d'artisans supplémentaires dans le village Old Chelsea (É) et (T)	Municipalité de Chelsea	\$\$	1
	4.4.3			
<b>Orientation 5 : Préserver et mettre en valeur les éléments naturels du secteur central</b>				
5.1 Mettre en valeur les cours d'eau, les milieux humides et les boisés dans le secteur central	5.1.1 Identifier les zones propices à l'aménagement de sentiers, indiquées par une bonne signalétique (É) et (T)	Sentiers Chelsea Municipalité de Chelsea	\$\$	1
	5.1.2 Prévoir l'aménagement de belvédères (É) et (T)	Municipalité de Chelsea Sentiers Chelsea	\$\$	1
5.2 Assurer la protection de la couverture végétale et des boisés dans les nouveaux développements	5.2.1 Déterminer le quota d'arbres et de couverture végétale à conserver sur les terrains en développement (É)	Municipalité de Chelsea	\$	0
	5.2.2 Modifier le règlement de zonage afin d'assurer le respect des quotas de conservation des boisés (I)	Municipalité de Chelsea	-	0
5.3 Créer un parc public aux abords de la rivière Gatineau	5.3.1 Proposer un concept pour le parc aux abords de la rivière Gatineau (vocation, contenu, etc.) (É)	Municipalité de Chelsea Hydro Québec	\$\$	1
	5.3.2 Prévoir la signalétique et les liens pour relier le parc aux milieux avoisinants (É) et (T)	Municipalité de Chelsea MTQ Hydro Québec	\$	1

