



DOCUMENT JUSTIFICATIF – MODIFICATION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA MRC DES COLLINES-DE-L'OUTAOUAIS

Mise en contexte

Le présent document se veut un résumé de diverses demandes de modification au schéma d'aménagement et de développement (SAD) que la MRC désire soumettre aux instances ministérielles concernées. Celles-ci portent sur des problèmes et enjeux liés au domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme auxquels est confrontée la municipalité de Chelsea, et dont la solution réside dans un amendement du SAD. Ces modifications ont également pour objectif la prise en compte au SAD de la « *Stratégie territoriale de l'abordabilité permanente du logement de la MRC* » et l'instauration de mesures visant à favoriser la densification des périmètres d'urbanisation dans le cadre de la réalisation de projets d'aménagement intégré. Les modifications proposées s'inscrivent à l'intérieur de quatre (4) règlements distincts, ceux-ci traitant de problématiques spécifiques liées à l'aménagement territorial. Ces règlements modificateurs seront transmis à la ministre des Affaires municipales aux fins d'obtenir un avis gouvernemental relativement à leur conformité eu égard aux « Orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire (OGAT) ». Soulignons que la MRC a obtenu du MAMH un premier avis sur lesdits projets de règlement et que certains d'entre eux présentaient des éléments de non-conformité en regard des OGAT; le projet de règlement n° 327-24 étant le seul à s'inscrire dans le respect de ces dernières.

1- Projet de règlement n° 323-24 - Nouvelle affectation multifonctionnelle dans la municipalité de Chelsea:

Le secteur visé par la création d'une nouvelle aire d'affectation multifonctionnelle se situe dans une aire d'affectation rurale de la MRC et est constitué des lots 3 030 068, 3 029 988, 3 029 989, 3 029 997 et 3 265 290 (secteur Tenaga). Quelques commerces d'envergure locale et supralocale y opèrent leurs activités: restaurant Les Fougères, galerie d'art et boutique de vente d'objets d'art, une entreprise de vente d'appareils de bois de chauffage (incluant le service d'installation, d'inspection et de ramonage de cheminées), Chelsea Athletica (salle de sport, studio de yoga et spécialiste en nutrition/santé/soins de la personne).

Le SAD de la MRC précise que dans l'aire d'affectation rurale seuls les usages suivants y sont autorisés :

- les camionneurs artisans;
- les commerces de récupération, ferrailleurs et autres activités similaires;
- les stations-service et postes d'essence;
- les centres équestres, chenils et autres activités similaires reliées au domaine animalier;
- les entreprises horticoles, pépinières et autres activités similaires;
- les commerces de dépannage (dépanneurs);
- les commerces d'hébergement de type auberge et gîte du passant;
- les commerces récréotouristiques;
- la vente et la transformation de produits agroalimentaires lorsque l'usage s'exerce sur une ferme;
- les tables champêtres et casse-croûtes.

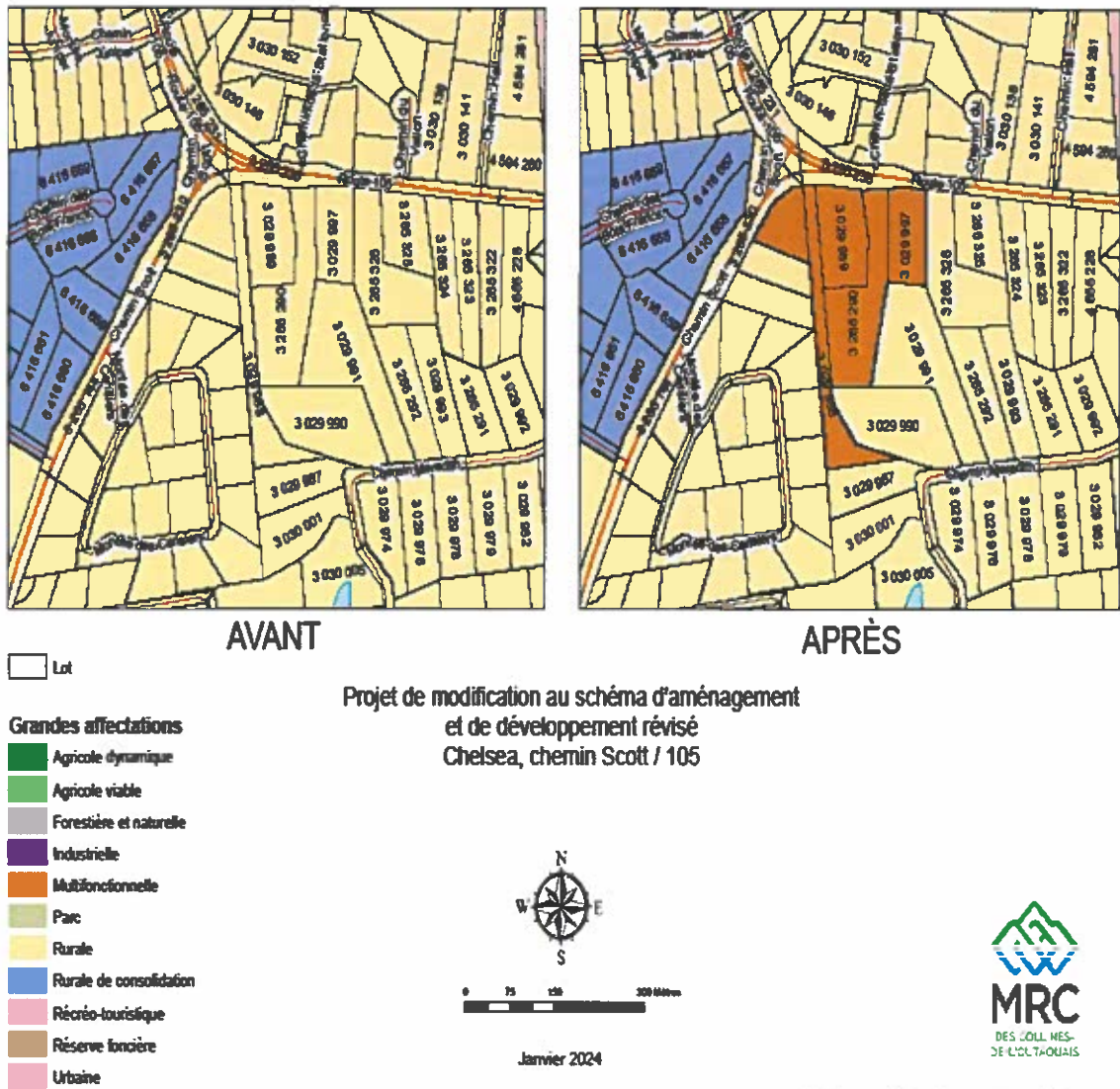
De ce fait, les usages commerciaux existants dans le secteur concerné sont actuellement dérogatoires en regard du règlement de zonage de concordance de la municipalité de Chelsea. Le SAD de la MRC n'offre aucune possibilité pour la municipalité de régulariser la situation des commerçants qui y exercent présentement leurs activités bien que le règlement de zonage en question reconnaisse des droits acquis à l'endroit de ces commerces tout en prévoyant des possibilités d'extension de ces usages dérogatoires. À cet égard, l'article 13.3.3 de ce règlement de zonage précise que :

Agrandissement d'un usage dérogatoire :

« Une utilisation du sol dérogatoire, mais protégée par droits acquis ne peut être agrandie qu'une seule fois, pourvu que cette extension s'effectue sur le même terrain et qu'elle ne crée pas de nouvelle dérogation aux règlements d'urbanisme. L'agrandissement doit occuper une superficie au sol représentant au plus 50 % de la superficie au sol initialement utilisée pour l'usage dérogatoire au moment de l'entrée en vigueur du règlement rendant cet usage dérogatoire. »

En matière d'activités commerciales, les mesures prévues au SAD visent à diriger prioritairement celles-ci vers les périmètres d'urbanisation de manière à favoriser le renforcement de ces derniers à titre de pôle de desserte des municipalités locales. Les dispositions du SAD portant sur l'exercice des usages commerciaux sur son territoire découlent des obligations de la MRC eu égard aux « Orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) ».

Figure 1
Création d'une aire d'affectation multifonctionnelle municipalité de Chelsea

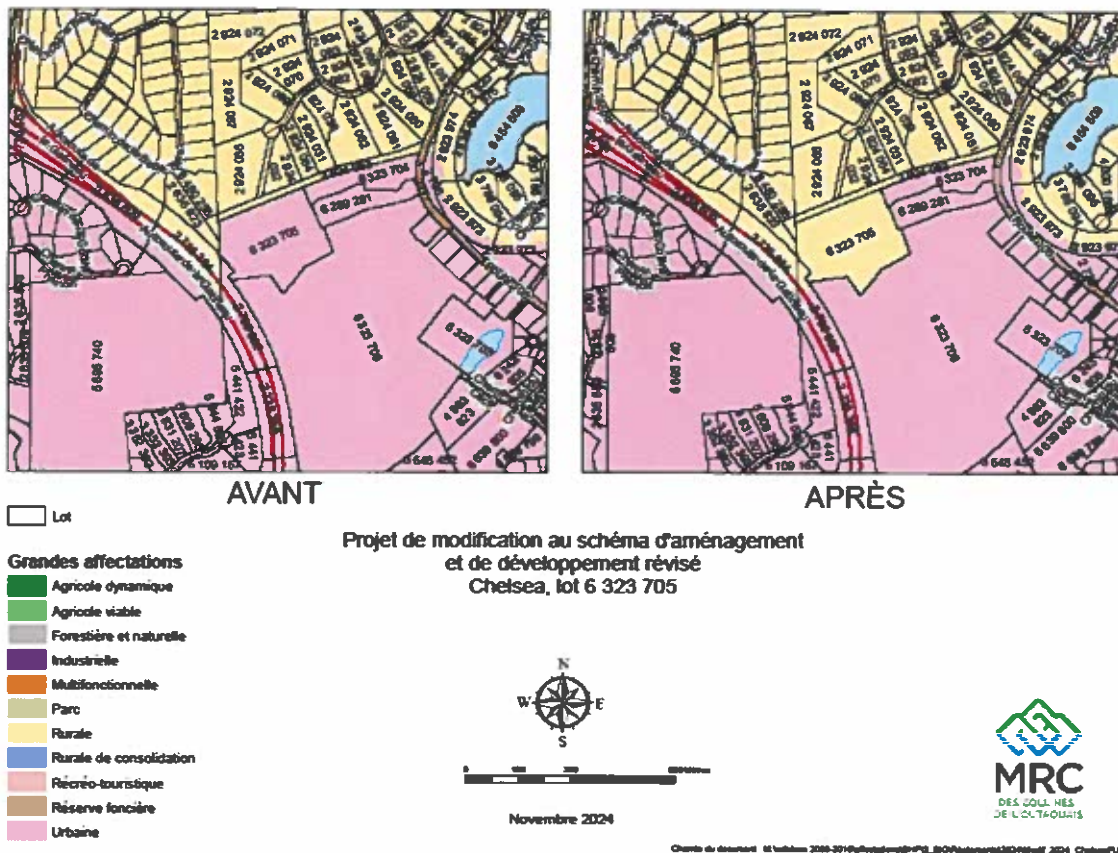


Les commerçants concernés estiment que les règles du SAD et du règlement de zonage de la municipalité de Chelsea ne permettent pas d'assurer la pérennité et la conversion des établissements commerciaux du secteur de Tenaga en plus de ne pas assurer une desserte adéquate des résidents de ce dernier malgré la proximité du périmètre d'urbanisation du village de Chelsea. Soulignons que le SAD de la MRC autorise les commerces locaux à l'intérieur des aires d'affectation multifonctionnelle ainsi que les entreprises industrielles et connexes à l'industrie sans restriction à l'égard de l'aire de desserte. Rappelons également que la superficie des commerces autres de ceux connexes à l'industrie y est limitée à 300 mètres carrés.

Bien que la création de toute nouvelle aire d'affectation multifonctionnelle pourrait s'avérer, dans une certaine mesure, un obstacle à la consolidation des deux (2) périmètres d'urbanisation de la municipalité de Chelsea à titre de pôle de services, nous sommes d'avis que la superficie limitée de l'aire d'affectation proposée (51 065,5 mètres carrés) n'aura pas pour effet d'entraîner un tel impact sur ces derniers. De plus, il existe un précédent sur le territoire de cette même municipalité ayant conduit à l'identification au SAD d'une aire d'affectation multifonctionnelle de faible superficie, soit dans le quartier de Hollow Glen. Mentionnons que la reconnaissance d'une nouvelle aire d'affectation multifonctionnelle dans le secteur de Tenaga vise d'abord à assurer la reconnaissance d'usages commerciaux existants à caractère local ou supralocal. L'aire d'affectation projetée compte seulement deux lots vacants peu propices au morcellement en raison de leur configuration, ce qui limiterait considérablement l'exercice de nouveaux usages commerciaux dans ce secteur. Mentionnons que le lot vacant 3 029 988, d'une superficie de 10 513,4 mètres carrés, appartient à la municipalité de Chelsea et est utilisé exclusivement à des fins de sentier récréatif en milieu boisé permettant d'assurer l'accès à un autre sentier municipal situé sur le lot 3 029 987; l'exercice d'usages commerciaux ou industriels y est donc proscrit.

De manière à limiter l'addition de nouvelles aires urbaines sur le territoire de Chelsea, la MRC propose de soustraire de l'aire d'affectation urbaine (périmètre d'urbanisation) du secteur village de cette municipalité, et ce, à titre de mesures compensatoires, le lot n° 6 323 705 d'une superficie de 58 199,6 mètres carrés. Bien que ce lot présente certaines limitations au développement en raison de la présence de contraintes naturelles, la MRC estime qu'une superficie d'environ 28 000 mètres carrés serait propice à l'exercice de nouveaux usages urbains si celle-ci était maintenue à l'intérieur du périmètre d'urbanisation du village de Chelsea. La superficie soustraite de ce même périmètre d'urbanisation sera intégrée à l'aire d'affectation rurale à l'intérieur de laquelle l'aménagement de nouvelles rues à des fins de développement résidentiel et commercial y est interdit. La figure 2 illustre les superficies soustraites du périmètre d'urbanisation en question :

Figure 2
Superficie soustraite de l'aire d'affectation urbaine (périmètre d'urbanisation) du village de Chelsea



2- Projet de règlement n° 325-24 - Attribution d'un statut particulier pour l'aire d'affectation multifonctionnelle du pont Alonzo-Wright (municipalité de Chelsea)

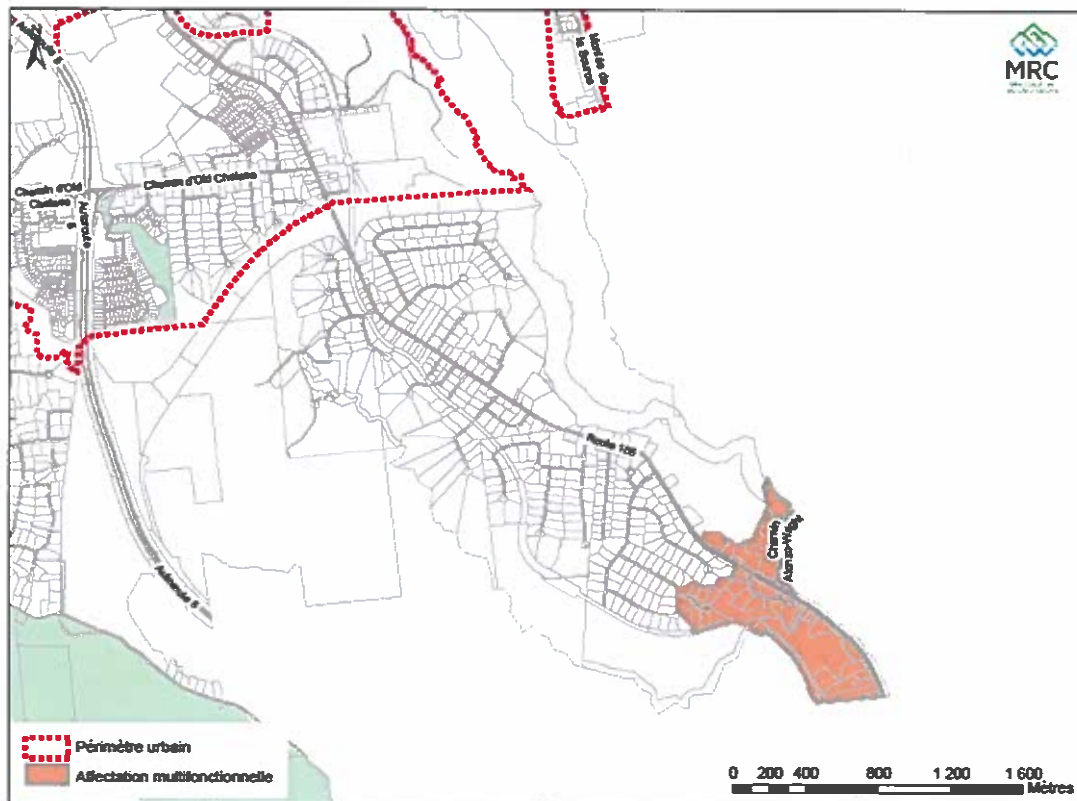
L'aire d'affectation multifonctionnelle du pont Alonzo-Wright se caractérise par la présence d'usages commerciaux multiples dont l'aire de desserte excède largement les limites de la municipalité de Chelsea; on y compte près d'une vingtaine d'entreprises commerciales. Ainsi, en plus de desservir cette municipalité, l'ensemble de ces commerces répond aux besoins d'une clientèle résidant, dans une large mesure, sur le territoire de la ville de Gatineau. Cette aire d'affectation est limitrophe au périmètre d'urbanisation de Gatineau et s'inscrit en continuité avec la trame commerciale de cette dernière. De ce fait, le territoire de ces deux entités municipales se confond dans ce secteur, de sorte qu'il est excessivement difficile d'y distinguer leurs limites administratives. Cette aire d'affectation s'étend sur une faible superficie (472 210 m²), soit principalement dans le corridor de la route 105 et celui du chemin Alonzo-Wright.

Le schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC limite, dans les aires d'affectation multifonctionnelle, l'exercice des usages commerciaux à des établissements dont le territoire de desserte n'excède pas les limites de la municipalité. Toutefois, les commerces connexes à l'industrie y sont autorisés sans aucune restriction en regard de l'aire de desserte. L'instauration de cette mesure au SAD visait à favoriser le renforcement des périmètres d'urbanisation à titre de pôle principal de desserte locale, notamment en matière de services commerciaux. Elle répondait également aux orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT), plus spécifiquement en ce qui concerne le volet « gestion de l'urbanisation ».

Un certain nombre de promoteurs ont manifesté le désir d'y exercer des activités commerciales, mais ces derniers sont assujettis aux mesures restrictives du SAD de même qu'aux dispositions du règlement de zonage de la municipalité de Chelsea, celles-ci ayant pour effet de limiter l'aire de desserte de ces commerces. Les promoteurs ou propriétaires de bâtiments commerciaux sont donc contraints de respecter le cadre normatif de la municipalité et de la MRC applicable à l'aire d'affectation multifonctionnelle du pont Alonzo-Wright menant ainsi à la suspension de projets commerciaux voire à leur abandon.

Les superficies vacantes y sont relativement limitées et se situent généralement en arrière-lot ou encore font partie intégrante d'un développement à vocation résidentielle. Conséquemment, outre la possibilité de permettre l'extension des usages commerciaux existants (ceux-ci étant déjà limités à une surface de **300 m²** en vertu du SAD, à l'exception des commerces connexes à l'industrie), les possibilités d'implantation de nouveaux bâtiments commerciaux dans cette aire d'affectation demeurent considérablement restreintes.

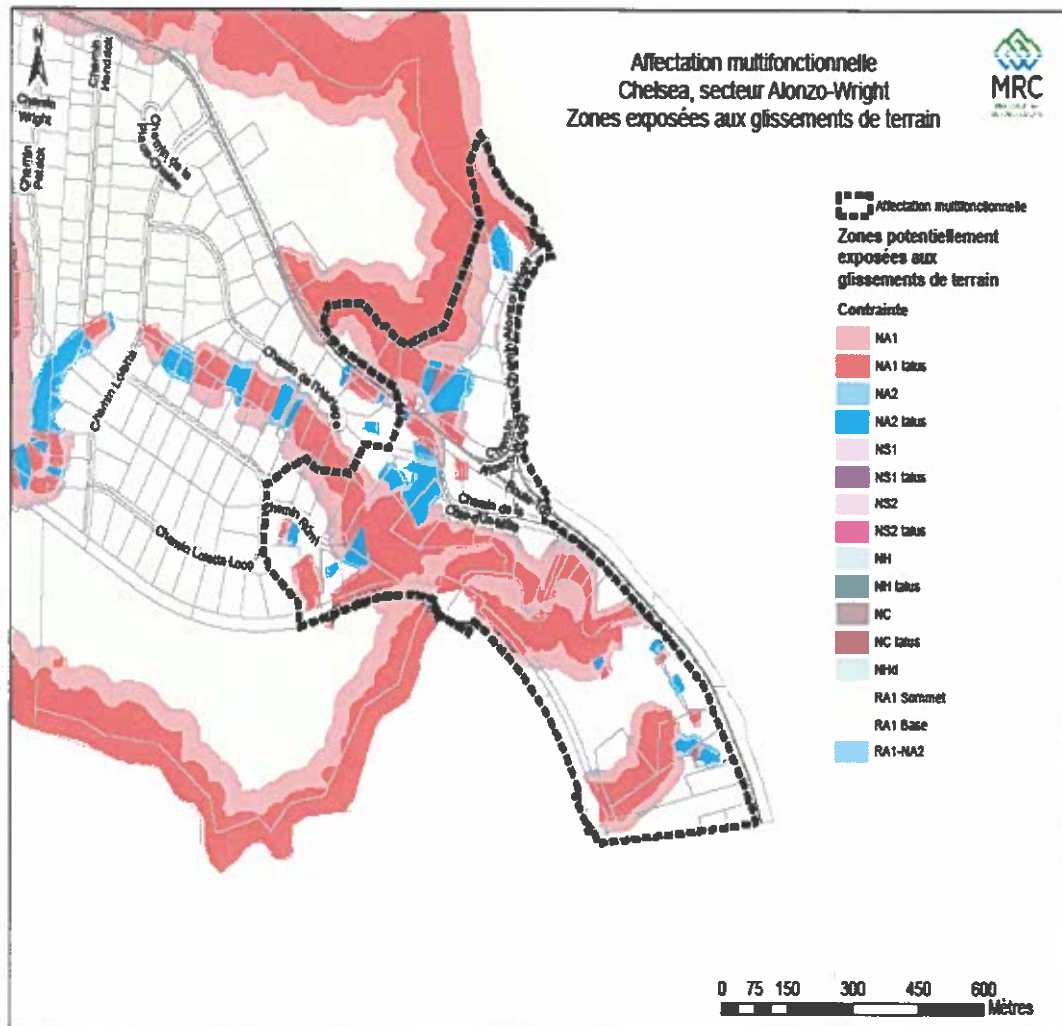
Figure 5
Aire d'affectation multifonctionnelle du pont Alonzo-Wright
Municipalité de Chelsea



Considérant les faits exposés dans cette section du document justificatif, la MRC exprime l'avis que l'attribution d'un statut particulier pour l'aire d'affectation multifonctionnelle du pont Alonzo-Wright apparaît plus que justifié. Ce statut aurait pour effet de tenir compte de la réalité commerciale de ce secteur, soit en y permettant l'implantation d'entreprises ayant pour aire de desserte à la fois le territoire de la municipalité de Chelsea et celui de la ville de Gatineau. La MRC demande donc à la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation de reconnaître la vocation commerciale spécifique de cette aire d'affectation multifonctionnelle et d'autoriser les modifications nécessaires au schéma d'aménagement et de développement afin de confirmer le statut d'aire de desserte commerciale supralocale de celle-ci.

D'autre part, une partie de cette aire d'affectation multifonctionnelle se caractérise par la présence de zones exposées aux glissements de terrain, ce qui constitue une contrainte majeure au développement dans ce secteur. La figure 6 illustre l'étendue desdites zones à l'intérieur de cette aire d'affectation :

Figure 6
Zones exposées aux glissements de terrain – Secteur du pont Alonzo-Wright



Afin de restreindre l'exercice des usages commerciaux à l'intérieur de l'aire d'affectation multifonctionnelle en question, la MRC propose d'y permettre l'exercice de tels usages uniquement en bordure de la Route 105, du chemin du Pont Alonzo-Wright et du chemin de la Côte-d'un-mille, soit seulement sur les lots existants au moment de l'entrée en vigueur du règlement n° 325-24 modifiant le SAD de la MRC. Ainsi, aucun développement commercial ne serait autorisé en arrière-lot, plus spécifiquement le long de l'emprise du chemin localisée à l'ouest de cette aire d'affectation advenant son aménagement.

3- **Projet de règlement n° 326-24 – Logements abordables et projets d'aménagement intégré**

4.1 **Logements abordables**

La MRC s'est engagée à mener de front plusieurs actions afin d'assurer le développement du logement abordable sur son territoire et de manière à répondre à un besoin réel de la population qui s'inscrit dans un contexte de crise aiguë du marché immobilier à l'échelle du pays. Celle-ci s'est donc dotée d'une *Stratégie territoriale de l'abordabilité permanente du logement* dont l'objectif consiste à « *Soutenir le processus et de prise de décision dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitation en plaçant la question de l'abordabilité au cœur du programme politique de la MRC* ». L'offre de service de la MRC qui est cohérente avec sa vision relative au développement territorial et à l'aménagement durable constitue la pierre d'assise de cette stratégie et son suivi. Document phare en matière de planification et de développement du territoire de la MRC, le schéma d'aménagement et de développement (SAD) se doit de refléter les intentions politiques de cette dernière en regard des enjeux et défis associés au logement. Par conséquent, la MRC propose de définir dans le SAD un objectif et des moyens de mise en œuvre concourant au déploiement de sa stratégie de l'abordabilité permanente du logement.

4.2 **Projets d'aménagement intégré**

Le document complémentaire accompagnant le SAD de la MRC offre la possibilité aux municipalités d'autoriser des projets d'aménagement intégré dans le respect de certaines conditions, dont l'obligation de réaliser ceux-ci à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. De plus, le pourcentage maximal d'occupation du sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne peut excéder 30% de la superficie du terrain sur le lequel le projet d'aménagement intégré est réalisé. Or, ce pourcentage ne permet pas pleinement d'assurer la densification des périmètres d'urbanisation notamment dans le contexte où les municipalités cherchent à optimiser la viabilité des infrastructures et équipements collectifs qui s'y trouvent. Aussi, la MRC propose d'accroître le pourcentage maximal d'occupation du sol des bâtiments principaux compris dans un projet d'aménagement intégré, soit à un maximum de 50%, lorsque le périmètre d'urbanisation dispose d'un réseau d'aqueduc et d'égout desservant ceux-ci.

4- Projet de règlement n° 327-24 - Modification partielle de l'aire d'affectation récréotouristique localisée au nord-est du secteur village de Chelsea

Par l'entremise de sa résolution n° 103-23, le Conseil municipal de Chelsea demande à la MRC de permettre la modification de l'aire d'affectation récréotouristique située au nord-est du secteur village de Chelsea (lot 6 556 519) de manière à remplacer partiellement celle-ci par une zone de consolidation rurale où l'ouverture de nouvelles rues à des fins de développement résidentiel y serait autorisée.

De manière à limiter l'urbanisation diffuse sur son territoire, la municipalité de Chelsea propose de soustraire de sa zone de consolidation rurale existante une superficie constructible (en excluant les contraintes naturelles et anthropiques) supérieure à celle de la nouvelle zone de consolidation rurale créée à même l'aire d'affectation récréotouristique précitée. Les superficies exclues de la zone de consolidation rurale seraient de l'ordre de 455 770 m² alors que celle de la zone de consolidation projetée serait d'environ 101 507 m². Par l'entremise d'une permutation, les superficies retirées de la zone de consolidation rurale feraient l'objet d'une inclusion dans l'aire d'affectation rurale à l'intérieur de laquelle l'ouverture de nouvelles rues résidentielles y est proscrite. Acquis par l'organisme *Action Chelsea pour le respect de l'environnement (ACRE)*, ces mêmes superficies seront converties en zone de conservation à perpétuité.

Les superficies maintenues dans l'aire d'affectation récréotouristique auraient une vocation de conservation de la nature et de parc. L'aménagement d'un accès à la rivière Gatineau y est également prévu, et ce, de manière à répondre aux demandes répétées des résidents.

La nouvelle zone de consolidation rurale créée à même l'aire d'affectation récréotouristique en question correspondrait à environ le tiers de la superficie de cette dernière. Cette zone offrirait une capacité d'accueil d'environ 20 résidences unifamiliales isolées alors que les superficies soustraites de la zone de consolidation rurale équivaldraient à la suppression d'un potentiel de développement de 27 résidences. La MRC exprime l'avis que la création d'une zone de consolidation rurale au nord-est du périmètre d'urbanisation du village de Chelsea permettrait de consolider le développement résidentiel existant dans ce secteur, soit sur un lot actuellement entouré par des quartiers domiciliaires. De plus, selon la municipalité, un éventuel développement résidentiel sur le lot en question pourrait amener le propriétaire à procéder à la décontamination des lieux bonifiant ainsi la protection du milieu naturel et la qualité de l'environnement de son territoire.

La création d'une nouvelle zone de consolidation rurale sur le territoire de Chelsea n'aura pas pour effet de libérer des espaces résidentiels additionnels hors des périmètres d'urbanisation de celle-ci. Aussi, la MRC estime que la demande de modification au SAD adressée par cette municipalité respecte les objectifs de ce dernier en matière de gestion de l'urbanisation et pourrait également s'avérer conforme aux « Orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) ».

Figure 7
Nouvelle zone de consolidation rurale créée à même l'aire d'affectation récréotouristique de la municipalité de Chelsea

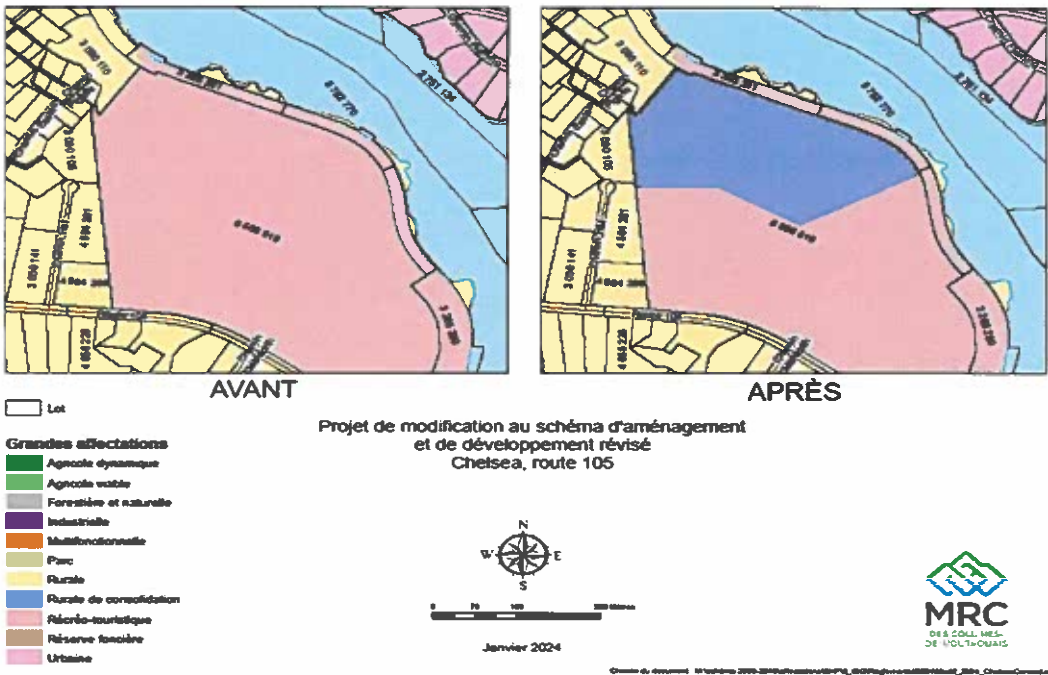


Figure 8

Modification des limites de la zone de consolidation rurale de la municipalité de Chelsea

