

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT

Premier projet de règlement modifiant l'annexe C du Plan d'aménagement d'ensemble Beside Destination Cabins

- CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article 145.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le conseil municipal peut adopter un règlement visant à modifier les règlements d'urbanisme afin d'y intégrer un plan d'aménagement d'ensemble;
- CONSIDÉRANT le règlement municipal sur les plans d'aménagement d'ensemble, numéro 624-2021, en vigueur depuis le 8 février 2021;
- CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a adopté, par sa résolution numéro 2019-361, le règlement 561-2019 modifiant le règlement de zonage 424-2011, afin d'ajouter le plan d'aménagement d'ensemble *Beside Cabins – Phase I*, préparé par BESIDE HABITAT le 16 septembre 2019, et de modifier les grilles d'usages des zones RS-42 et RS-43;
- CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a adopté, par sa résolution numéro 2020-081, le règlement 575-2020 modifiant à nouveau le règlement de zonage 424-2011, afin d'ajouter les phases II et III du plan d'aménagement d'ensemble *Beside Cabins*, préparées par BESIDE HABITAT le 17 février 2020;
- CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a adopté, par sa résolution numéro 2021-372, la phase IV du plan d'aménagement d'ensemble, préparée par BESIDE HABITAT le 4 octobre 2021;
- CONSIDÉRANT QUE le projet *BESIDE Habitat Lanaudière* vise à créer une destination récréotouristique d'envergure internationale, mettant en valeur la nature et la culture, dans une perspective de conservation, de transmission des savoirs et de développement durable au service de la collectivité;
- CONSIDÉRANT QUE 45 des 75 unités prévues ont été réalisées à ce jour, et que l'achalandage observé depuis l'ouverture confirme la pertinence de la vision de BESIDE et son fort potentiel d'attractivité;
- CONSIDÉRANT QUE certaines évolutions contextuelles justifient aujourd'hui une révision du cadre réglementaire, notamment :
1. la réalisation de 45 unités, représentant 60 % de la capacité autorisée;
 2. les transformations économiques majeures survenues depuis 2021 (inflation, hausse des coûts de construction, évolution des attentes des visiteurs);
 3. la volonté de compléter le projet, incluant les unités restantes, les bâtiments communautaires et les infrastructures récréotouristiques;
- CONSIDÉRANT QUE ces ajustements répondent également à un besoin croissant d'offrir des formes d'hébergement plus abordables, tant à la construction qu'à la location;
- CONSIDÉRANT QUE des mises à jour du règlement du plan d'aménagement d'ensemble sont nécessaires pour adapter le projet à la réalité actuelle, tout en respectant les objectifs de qualité, d'harmonisation avec le milieu naturel et de retombées économiques pour la municipalité de Chertsey;

CONSIDÉRANT QUE la modification proposée au règlement de zonage 619-2021 respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QU' avis de motion du présent règlement a dûment été donné à la séance ordinaire du conseil du 16 juin 2025.

POUR CES MOTIFS,

2025-223

il est proposé par M. Sylvain Lévesque et résolu à l'unanimité des conseillers présents que le conseil adopte le premier projet de règlement modifiant l'annexe C du Plan d'aménagement d'ensemble Beside Destination Cabins. Copie du projet de règlement est disponible sur le site Internet de la Municipalité au www.chertsey.ca et auprès du Service du greffe.

ARTICLE 1

Le préambule du présent projet de règlement en fait partie intégrante pour valoir à toutes fins que de droits.

ARTICLE 2

Article 5.3 - Architecture des bâtiments

À l'article 5.3 de l'Annexe C du Plan d'aménagement d'ensemble « *BESIDE Destination Cabins* », le **tableau existant est abrogé** et remplacé par le **tableau suivant** :

Nombre d'unité d'habitation phases I	25 unités
Typologie type 1 (2 étages + mezzanine)	Dimension au sol de: 58 m ² Superficie brute 70 m ²
Modèle Base 0 Habitation (1 étage + Mezzanine)	Dimension au sol de: 68 m ²
Modèle Base 1 Habitation (1 étage + Mezzanine)	Dimension au sol de: 93 m ²
Modèle Méandre (1 étage)	Dimension au sol de: 67 m ²
Typologie type 0 (1 étages)	Dimension au sol: 68 m ²
Typologie type 1.1 (1 étages + mezzanine)	Dimension au sol : 68 m ² Superficie brute 91 m ²
Typologie type 2.1 (1 étages + mezzanine + 1 annexe)	Dimension au sol : 93 m ² Superficie brute: 116 m ²
Typologie type 3.1 (2 étages + mezzanine)	Dimension au sol : 68 m ² Superficie brute : 110 m ²
Typologie type 4.1 (2 étages + mezzanine + 1 annexe)	Dimension au sol : 93 m ² Superficie brute: 135 m ²
Typologie type 2.1 avec 2 annexes (1 étages + mezzanine + 2 annexes)	Dimension au sol : 118 m ² Superficie brute: 141 m ²
Typologie type 4.1 avec 2 annexes (2 étages + mezzanine + 2 annexes)	Dimension au sol : 118 m ² Superficie brute: 160 m ²
Superficie minimale de l'annexe reliée par un espace chauffé	10 m ²
Superficie minimale de l'espace chauffé	4 m ²
Superficie de l'espace de rangement	6 m ²

ARTICLE 3

À l'article **10.2 - Habitation et hébergement** de l'Annexe C du Plan d'aménagement d'ensemble « BESIDE Destination Cabins », il est proposé d'abroger le tableau existant et de le remplacer par celui présenté ci-après :

Nombre d'unité d'habitation phases II-III	50 unités
Typologie type 1 (2 étages + mezzanine)	Dimension au sol : 54 m ² (cabane de jour + passage + cabane de nuit) superficie brute 70 m ²
Typologie type 2 (2 étages + mezzanine)	Dimension au sol : 54 m ² (cabane de jour + passage + cabane de nuit) superficie brute 70 m ²
Typologie type 3 (2 étages + mezzanine)	Dimension au sol : 54 m ² (cabane de jour + passage + cabane de nuit) superficie brute 70 m ²
Modèle Base 0 Habitation (1 étage + Mezzanine)	Dimension au sol de: 68.7 m ²
Modèle Base 1 Habitation (1 étage + Mezzanine)	Dimension au sol de: 93 m ²
Modèle Méandre (1 étage)	Dimension au sol de: 67 m ²
Typologie type 0 (1 étages)	Dimension au sol: 68 m ²
Typologie type 1.1 (1 étages + mezzanine)	Dimension au sol : 68 m ² Superficie brute 91 m ²
Typologie type 2.1 (1 étages + mezzanine + 1 annexe)	Dimension au sol : 93 m ² Superficie brute: 116 m ²
Typologie type 3.1 (2 étages + mezzanine)	Dimension au sol : 68 m ² Superficie brute : 110 m ²
Typologie type 4.1 (2 étages + mezzanine + 1 annexe)	Dimension au sol : 93 m ² Superficie brute: 135 m ²
Typologie type 2.1 avec 2 annexes (1 étages + mezzanine + 2 annexes)	Dimension au sol : 118 m ² Superficie brute: 141 m ²
Typologie type 4.1 avec 2 annexes (2 étages + mezzanine + 2 annexes)	Dimension au sol : 118 m ² Superficie brute: 160 m ²
Superficie minimale de l'annexe reliée par un espace chauffé	10 m ²
Superficie minimale de l'espace chauffé	4 m ²
Superficie de l'espace de rangement	6 m ²

ARTICLE 4

L'article 11. - Contexte inclus dans la Phase IV est abrogé et modifié par ce qui suit :

Le présent projet concerne l'aménagement de la phase IV du développement *Beside Destination Cabins*, laquelle vise la construction d'un ensemble de bâtiments à vocation récréotouristique, comprenant des habitations, des bâtiments communs et des installations de service, tels qu'illustrés aux figures 4 à 6 de l'annexe II du présent règlement.

Dans un premier temps, le projet prévoit la construction de deux habitations sur les lots 6 352 772 et 6 566 502.

Dans un second temps, il propose l'implantation de :

- Vingt-cinq unités d'hébergement de type prêt-à-camper (hébergements insolites et micro-refuges) ;

- Une unité d'hébergement dédiée à la création musicale (studio de musique) ;
- Un atelier de création artistique ;
- Une bibliothèque ;
- Un espace de détente en nature ;
- Un espace thermal comprenant notamment une piscine extérieure, des saunas et des spas ;
- Des œuvres d'art, tant permanentes que temporaires, afin de favoriser l'interaction entre l'art et la nature ;
- Un pavillon multi-usage (bâtiment commun) ;
- Un atelier d'entretien et une buanderie nécessaires au bon fonctionnement du site.

Le pavillon commun inclura une salle de réception, des salles de cours, un espace de co-travail, une cuisine commerciale ainsi que des espaces logistiques et administratifs liés à l'exploitation des installations et à leur vocation récréotouristique.

De plus, le projet prévoit l'installation temporaire de tentes de type événementiel afin d'accueillir des groupes corporatifs et/ou des événements ponctuels.

Enfin, cet aménagement d'ensemble s'inscrit dans un projet global de développement récréotouristique, centré sur les activités de plein air, la valorisation du patrimoine, l'éducation et l'interprétation de la nature.

ARTICLE 5

À l'article **14.2 - Dimension des bâtiments selon l'usage**, de l'Annexe C du Plan d'aménagement d'ensemble « BESIDE Destination Cabins », il est proposé d'abroger les deux tableaux existants et de les remplacer par ceux présentés ci-après :

Habitation	
Nombre d'unité d'habitation phases IV	2 unités
Typologie type 1 (2 étages + mezzanine)	Dimension au sol : 54 mc (cabane de jour + passage + cabine de nuit) Superficie brute : 70 mc
Typologie type 2 (2 étages + mezzanine)	Dimension au sol : 54 mc (cabane de jour + passage + cabine de nuit) Superficie brute : 70 mc
Typologie type 3 (2 étages + mezzanine)	Dimension au sol : 40 mc Superficie brute : 70 mc
Modèle Base 0 Habitation (1 étage + Mezzanine)	Dimension au sol de: 68 m2
Modèle Base 1 Habitation (1 étage + Mezzanine)	Dimension au sol de: 93 m2
Modèle Méandre (1 étage)	Dimension au sol de: 67 m2
Typologie type 0 (1 étages)	Dimension au sol: 68 m2
Typologie type 1.1 (1 étages + mezzanine)	Dimension au sol : 68 m2 Superficie brute 91 m2
Typologie type 2.1 (1 étages + mezzanine + 1 annexe)	Dimension au sol : 93 m2 Superficie brute: 116 m2
Typologie type 3.1 (2 étages + mezzanine)	Dimension au sol : 68 m2 Superficie brute : 110 m2
Typologie type 4.1 (2 étages + mezzanine + 1 annexe)	Dimension au sol : 93 m2 Superficie brute: 135 m2
Typologie type 2.1 avec 2 annexes (1 étages + mezzanine + 2 annexes)	Dimension au sol : 118 m2 Superficie brute: 141 m2

Typologie type 4.1 avec 2 annexes (2 étages + mezzanine + 2 annexes)	Dimension au sol : 118 m ² Superficie brute: 160 m ²
Superficie minimale de l'annexe reliée par un espace chauffé	10 m ²
Superficie minimale de l'espace chauffé	4 m ²
Superficie de l'espace de rangement	6 m ²

Hébergement et récréotourisme – Pavillon, atelier, bibliothèque et prêt-à-camper	
Nombre d'unité pavillon commun <i>phase 4</i>	1 unité
Typologie pavillon commun	Dimension au sol : 176 m ² Superficie brute : 358 m ²
Nombre d'unité atelier de création <i>phase 4</i>	1 unité
Typologie atelier de création	Superficie brute entre 60m ² et 200m ²
Nombre d'unité bibliothèque <i>phase 4</i>	1 unité
Typologie bibliothèque	Superficie brute entre 10m ² et 50m ²
Nombre d'unité atelier mécanique et buanderie	1 unité
Typologie atelier mécanique et buanderie	Superficie brute entre 60m ² et 150m ²
Nombre d'unité prêt-à-camper <i>phase 4</i>	25 unités
Typologie prêt-à-camper	Superficie brute entre 10m ² et 50m ²

ARTICLE 6

Le projet de règlement a été modifié par l'ajout de l'Article 14.5 décrit ci-bas:

14.5 - Refuges et Prêt-à-Camper

L'implantation des unités de type refuge ou prêt-à-camper est soumise aux règles suivantes :

- La **superficie maximale** d'un refuge est limitée à **59 mètres carrés**.
- Les refuges ne peuvent comporter **plus de deux étages**.
- Les **finitions extérieures** doivent être réalisées en **bois et/ou en métal**.
- Les **toitures** doivent être couvertes exclusivement de **tôle ou de métal**.
- Les refuges peuvent être installés :
 - sur **pilotis ou pieux**
 - sur des **blocs de béton**
 - **au niveau du sol** ou **en hauteur**
 - Les fondations permanentes en béton coulé sont prohibées
- L'implantation en **grappe de plusieurs unités** est autorisée.
- Les refuges peuvent également prendre la forme de **plateformes de vie intégrées**, combinant des **aires communes** et des **espaces pour l'installation de tentes** (aires de camping).
- L'ensemble des **25 refuges** doit être desservi par **un seul bloc sanitaire**, situé à une **distance maximale de 500 mètres** de chacun des refuges.

ARTICLE 7

Abrogation et remplacement de certaines figures des annexes I, II et III

Certaines figures des annexes **I, II et III** du Plan d'aménagement d'ensemble sont **abrogées et remplacées** par les annexes jointes au présent règlement, lesquelles reflètent la mise à jour du projet ainsi que l'ajout des nouvelles typologies. Ces annexes **font partie intégrante** du présent projet de règlement.

ANNEXE I

La figure 2 : position géographique phase II et III est abrogée et remplacée par ce qui suit :

Figure 2 : position géographique phase I, II, III et IV



ANNEXE II

La figure 6 : Position géographique du projet Beside Cabins – secteur 1 de la phase IV est abrogée et remplacée par ce qui suit :

Figure 6 : Position géographique du projet Beside Cabins – secteur 1 de la phase IV



ANNEXE III

En plus des typologies adoptées pour les phases I-II-III-IV, les figures suivantes vont être ajoutées à l'annexe III

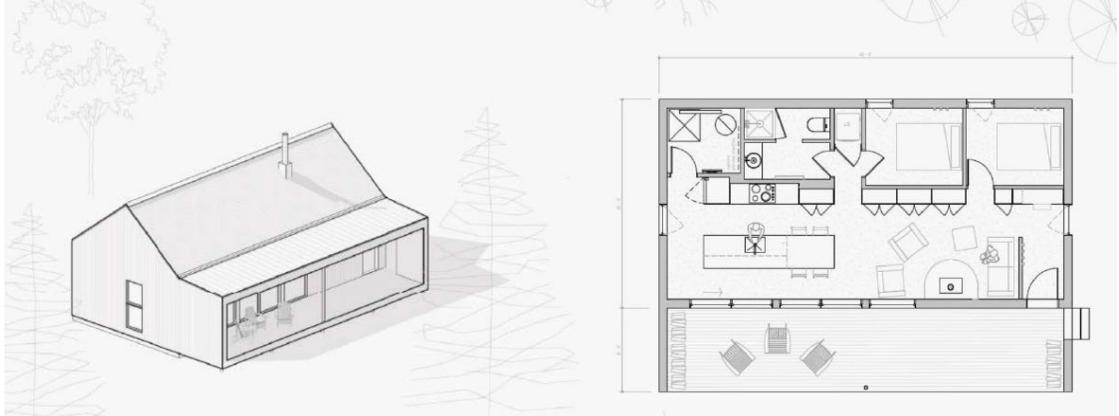


Figure 23 : Type 0 – Dimension au sol de 68 m2



Figure 24 : Type 1.1 – Dimension au sol de 68 m2

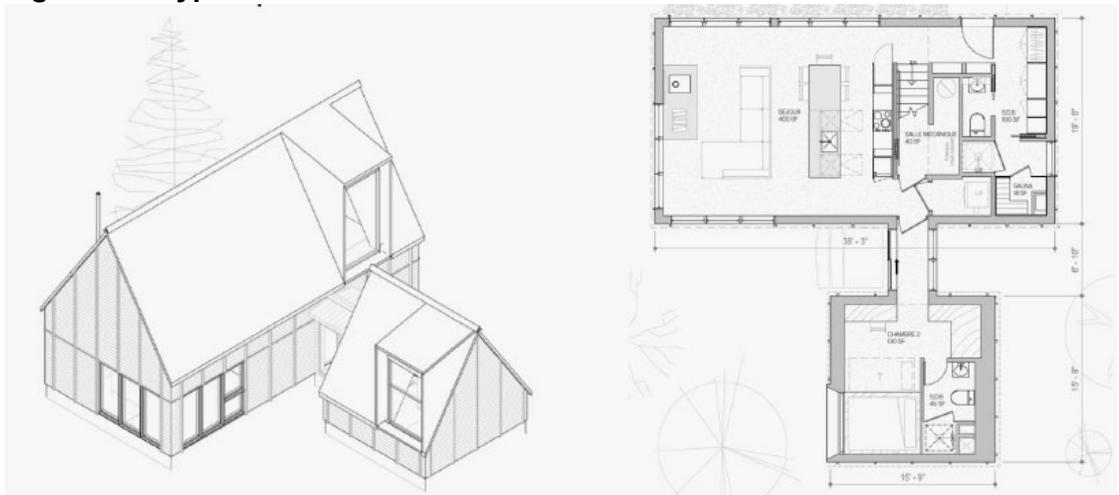


Figure 25 : Type 2.1 – Dimension au sol de 93 m2

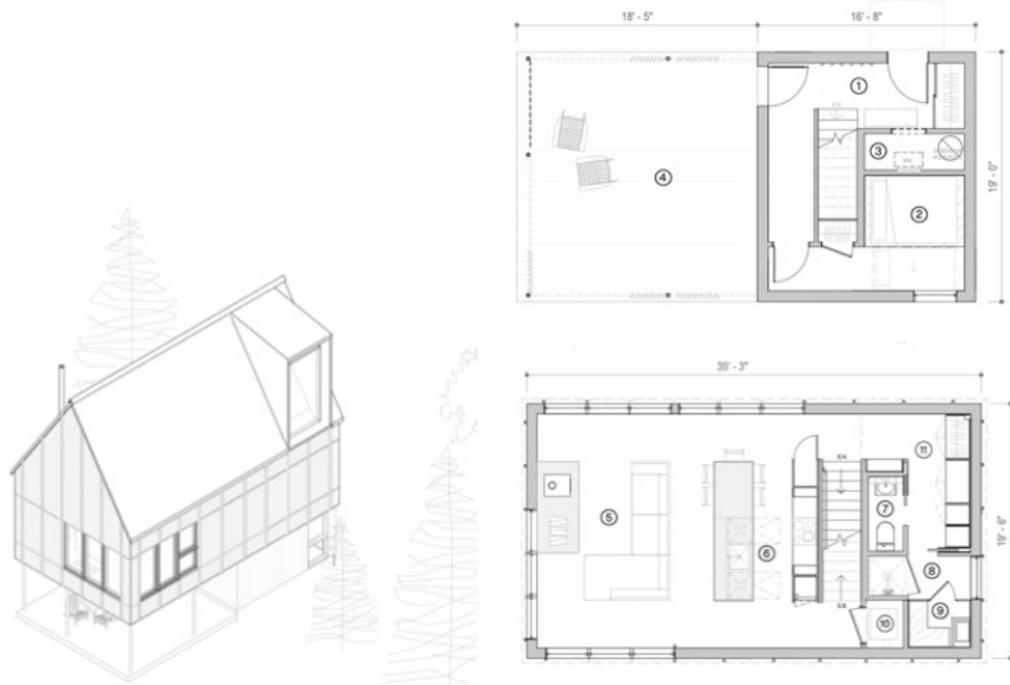


Figure 26 : Type 3.1 – Dimension au sol de 68 m²



Figure 27 : Type 4.1 – Dimension au sol de 93 m²



Figure 28 : Type 2.1 avec 2 annexes – Dimension au sol de 118 m2



Figure 29 : Type 4.1 avec 2 annexes – Dimension au sol de 118 m2



Figure 30 : Type MÉANDRE – Dimension au sol de 70 m²

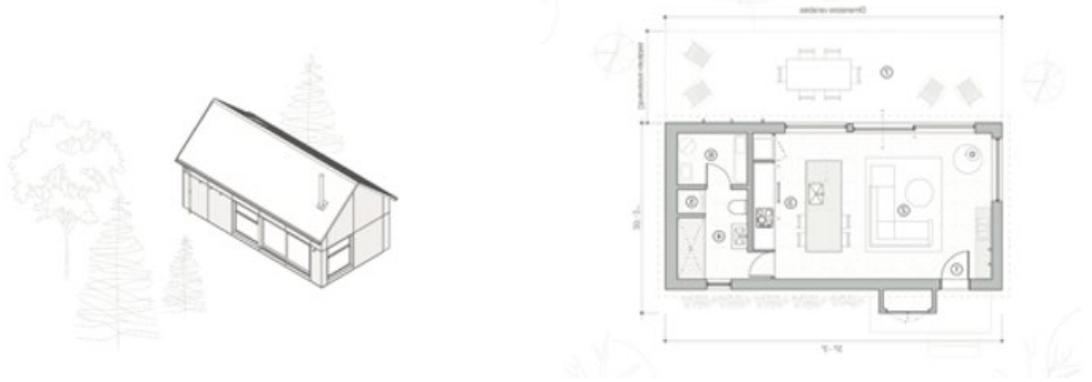


Figure 31 : Type BASE 0 – Dimension au sol de 68 m²



Figure 32 : Type BASE 1 – Dimension au sol de 93m²

Les figures 23 à 27 du pavillon commun ont été abrogées et remplacées par ce qui suit :



Figure 33 : Pavillon commun – Élévation avant



Figure 34 : Pavillon commun – Élévation latéral gauche



Figure 35 : Pavillon commun – Élévation latéral droit