



RÈGLEMENT 145-5 N.S

RÈGLEMENT NUMÉRO 145-5 N.S. MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 145 N.S. RELATIVEMENT AU RÉGIME DE PLEIN DROIT ENGENDRÉ PAR LE PROJET DE LOI 31

CONSIDÉRANT l'entrée en vigueur, le 3 juin 2011, du règlement de zonage numéro 145 N.S. de la Municipalité de Chesterville ;

CONSIDÉRANT QUE le projet de Loi 31 engendre notamment une modification à la **Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (LQ 2024, c.2)**, et que cette modification est entrée en vigueur le 21 février 2024 ;

CONSIDÉRANT QUE cette modification implique l'entrée en vigueur du **RÉGIME DE PLEIN DROIT** ;

CONSIDÉRANT QUE ce **RÉGIME DE PLEIN DROIT** vise à autoriser l'aménagement d'un logement accessoire dans un bâtiment principal résidentiel ;

CONSIDÉRANT QUE le **RÉGIME DE PLEIN DROIT** stipule que le logement accessoire doit être rattaché au bâtiment principal (aucun logement accessoire détaché n'est autorisé) et s'applique uniquement aux maisons unifamiliales isolées ;

CONSIDÉRANT QUE la Loi prévoit tout de même que les normes d'implantation de construction, d'architecture, de stationnement et d'aménagement demeurent applicables, sous réserve de la municipalité de fixer des normes différentes applicables à l'aménagement d'un tel logement accessoire ;

CONSIDÉRANT QUE ce **RÉGIME DE PLEIN DROIT** sera applicable même si celui-ci n'est pas autorisé par la réglementation d'urbanisme et applicable jusqu'en 2029, à moins que la municipalité ne se soustrait (en totalité ou en partie) à ce Régime par un règlement ;

CONSIDÉRANT QUE dans le cas où la municipalité ne se soustrait pas (en totalité ou en partie) au **RÉGIME DE PLEIN DROIT** par Règlement, les citoyens peuvent, à compter du 21 août 2024, aménager un logement accessoire dans un bâtiment principal résidentiel, et ce, même si un tel usage est interdit par la réglementation municipale ;

CONSIDÉRANT QUE les municipalités doivent entamer une réflexion afin d'analyser si leur capacité de réseau (système aqueducs / égouts) peut leur permettre de recevoir ces habitations supplémentaires ;

CONSIDÉRANT QU'IL importe d'analyser si la municipalité considère soustraire une ou des zones desservies par le réseau d'aqueduc à ce **RÉGIME DE PLEIN DROIT** selon la capacité actuelle, et /ou dans le cas où la municipalité désire prioriser une zone en particulier pour de nouvelles habitations supplémentaires.

CONSIDÉRANT QUE la capacité du réseau d'aqueduc de la municipalité de Chesterville est actuellement de 140 m³ (débit estimé) ;

CONSIDÉRANT QUE cela représente de desservir approximativement 40 nouvelles habitations de 4 personnes ;

CONSIDÉRANT QU'IL est recommandé de soustraire les zones H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, P1, P2 du **RÉGIME DE PLEIN DROIT** afin de préserver la capacité du réseau d'aqueduc d'accueillir de nouvelles habitations pour la zone H1 ;

CONSIDÉRANT QU'il est également recommandé de commencer une réflexion à savoir si la municipalité désire explorer de nouvelles sources d'approvisionnement en eau afin de s'assurer d'une capacité de réseau qui puisse répondre à la demande et perdurer dans le temps, notamment dans le cas où de nouvelles modifications réglementaires viendraient à voir le jour et que ces dernières viseraient à augmenter la densification des espaces habités et/ou répondre de nouveau à une crise de logement et d'habitation ;

CONSIDÉRANT QUE lors de la séance du 7 avril 2025, en vertu de l'article 445 du Code municipal (RLRQ, c. C-27.1), un avis de motion a été donné par M. Sébastien St-Pierre et un premier projet de règlement a été déposé au Conseil de la Municipalité de Chesterville;

CONSIDÉRANT QU'en conformité avec les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, une consultation publique sur le premier projet de règlement a été tenue le **24 avril 2025** ;

Il est proposé par le conseiller Martin Germain et appuyé par le conseiller Sébastien St-Pierre qu'il soit adopté le second projet règlement numéro 145-5 N.S. modifiant le règlement de zonage numéro 145 N.S., qui se lit comme suit :

PRÉAMBULE

1. Le préambule fait partie du présent règlement.

RÈGLEMENT DE ZONAGE

2. Dans chacun des encadrés intitulés « Notes » de chacune des grilles respectives à chacune des zones mentionnées ci-haut, soit les zones H1, H2, H3, H4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, P1, P2, dans l'ANNEXE "B" du Règlement de zonage numéro 145 N.S. intitulé « La Grille des usages et normes Résidentielle, Villégiature, Commerciale, Industrielle et Publique », il sera ajouté :

- 2.1. « *Aucun logement accessoire rattaché au bâtiment principal des maisons unifamiliales ne sera autorisé dans le cadre du Projet de Loi 31 et du Régime de plein droit visé par ledit projet de Loi. La municipalité de Chesterville choisit de se soustraire en partie de ce Régime de plein droit par Règlement 145-5 N.S. »*

ENTRÉE EN VIGUEUR

3. Le présent règlement entre en vigueur selon les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

M. Vincent Desrochers,
Maire

Joanne Giguère,
Directrice générale et greffière-trésorière

Avis de motion donné et présentation du projet : 3 mars 2025
Adoption du premier projet de Règlement : 3 mars 2025
Transmission MRC : 6 mars 2025
Consultation publique : 24 avril 2025
Adoption du second projet de Règlement : 5 mai 2025
Transmission MRC : 6 mai 2025
Adoption du Règlement : 7 juillet 2025
Approuvé par la MRC : 27 août 2025
Entrée en vigueur : 28 août 2025
Publication : 8 septembre 2025