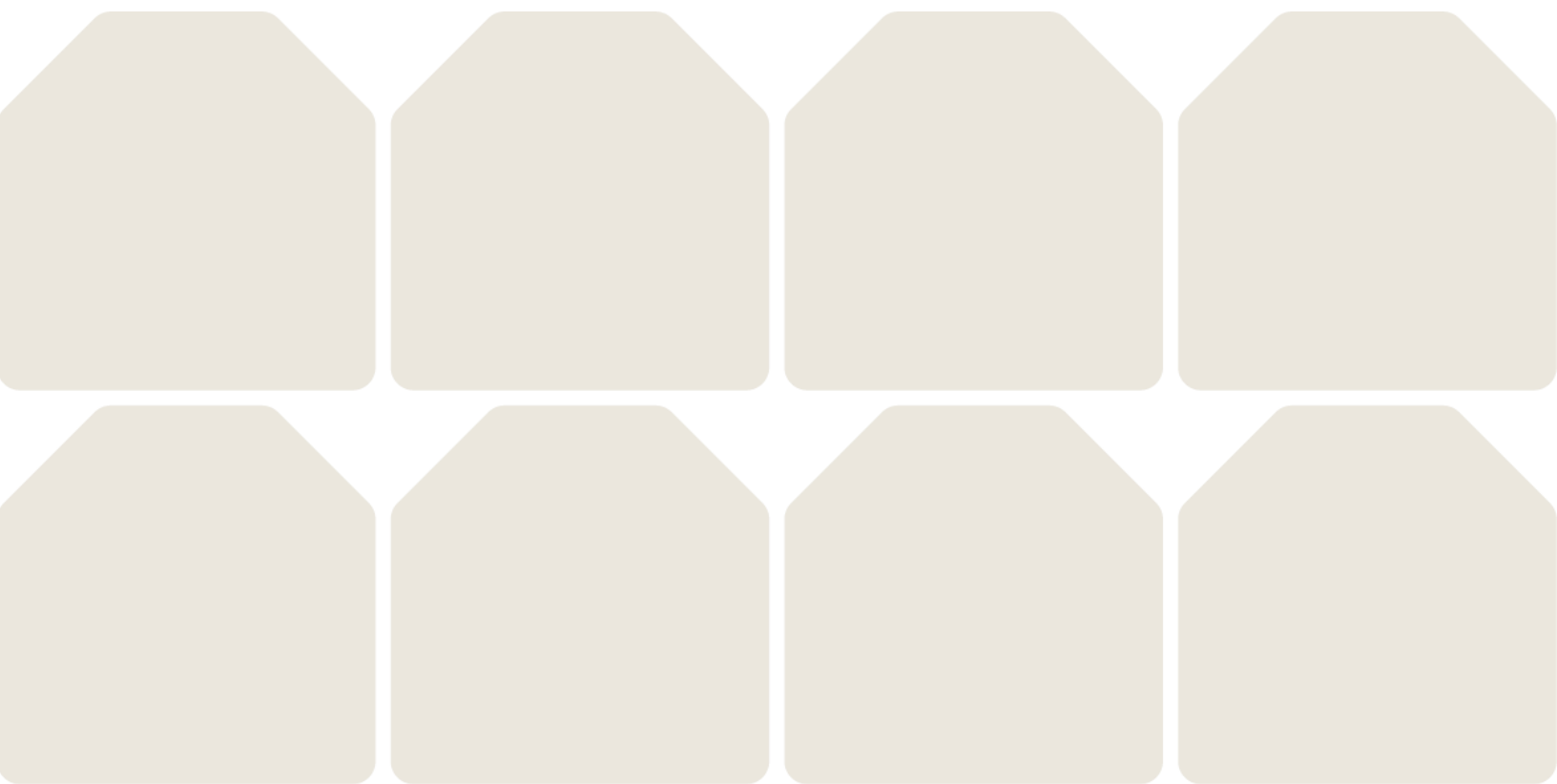


Portes ouvertes | 23 avril 2026

Compte-rendu de la soirée

Révision des règlements d'urbanisme



Contexte

La soirée portes ouvertes du 23 avril 2026 constitue le troisième jalon public de la démarche de révision des règlements d'urbanisme, après la tenue de deux groupes de discussion sur les thématiques agricole et récréotouristique en mars dernier.

La soirée portes ouvertes sur la démarche de révision des règlements d'urbanisme s'est articulée autour d'une station de mise en contexte et de cinq stations thématiques :

1. Grandes intentions réglementaires ;
2. Plan de zonage ;
3. Village et habitation ;
4. Agriculture et agrotourisme ;
5. Zones de moyenne et haute altitude.

L'objectif de cette rencontre était de présenter l'avancement de la révision depuis l'adoption du Plan d'urbanisme, de faciliter la compréhension et l'appropriation des grandes stratégies réglementaires préconisées par la municipalité et de recueillir les questions, commentaires et suggestions de la population. La participation à la soirée portes ouvertes est estimée à environ 105 personnes, sur la base des inscriptions reçues et des présences enregistrées sur place le soir même.

Les suites de la démarche de révision sont déjà planifiées et s'inscrivent dans un processus de consultation continu : l'adoption des projets de règlement est prévue en mai 2026, suivie d'une période de préconsultation en juin 2026, puis de l'assemblée publique de consultation le 25 juin 2026, en vue de l'adoption des règlements le 8 juillet 2026.

Tout au long de ces étapes, la Ville maintient une démarche d'échange constante et invite la population à poursuivre le dialogue à travers les prochaines occasions de participation prévues d'ici l'adoption finale des règlements.

Synthèse des discussions

Les commentaires recueillis lors de la soirée portes ouvertes ont été regroupés par thématique. Pour chacune d'elles, les stations de discussion concernées sont également indiquées.

Zonage, grilles et cohérence réglementaire

Stations concernées : Grandes intentions réglementaires et Plan de zonage

Plusieurs commentaires ont porté sur la compréhension du passage des grandes intentions réglementaires au plan de zonage et aux grilles. Des participant.e.s ont demandé des précisions sur la création de la nouvelle zone RUR-15, notamment quant à la possibilité d'y autoriser des activités agricoles, dont les érablières, même à l'extérieur de la zone agricole provinciale permanente.

D'autres interventions ont visé la cohérence des normes entre certaines zones, notamment les marges avant applicables aux zones agroforestières déstructurées, ainsi que l'harmonisation des normes minimales de lotissement en zone PAM, indépendamment du seuil d'altitude de 350 mètres. Des clarifications ont aussi été demandées sur les exigences liées au statut de producteur agricole dans les grilles, notamment l'usage de la carte de producteur.

Village, cadre bâti et qualité des milieux de vie

Station de discussion concernée : Village et habitation

Les échanges relatifs au village ont mis en évidence plusieurs préoccupations liées à la qualité d'intégration des projets, à l'encadrement du cadre bâti et à la préservation des caractéristiques locales. L'intégration architecturale des projets en entrée de ville a été questionnée, certains projets déjà réalisés étant jugés peu réussis dans le contexte de Sutton.

Il a été suggéré que le comité consultatif d'urbanisme puisse bénéficier d'outils additionnels ou d'accompagnement. Des participant.e.s ont également souhaité un meilleur encadrement des proportions des garages en façade avant, l'intégration de revêtements perméables pour les entrées et allées véhiculaires, ainsi que de l'entreposage des bacs de matières résiduelles en cour avant.

Le caractère boisé du village, la valeur du secteur du Vieux Verger, la mobilité active, les sentiers et la connectivité entre les zones d'habitation ont aussi été soulignés comme éléments importants à préserver ou à renforcer par l'adoption du nouveau cadre réglementaire.

D'autres commentaires ont porté sur la rue Principale, où certains usages commerciaux permis au rez-de-chaussée sont perçus comme trop restrictifs. Des participant.e.s ont souhaité un assouplissement permettant des usages hybrides ou des activités de production-transformation, par exemple une petite cidrerie ou une petite production de bière avec vente pour emporter. Enfin, des clarifications ont été demandées sur l'autorisation des habitations bifamiliales isolées dans les secteurs où les habitations unifamiliales isolées sont déjà permises, de même que sur l'entretien des bâtiments municipaux à valeur patrimoniale, dont le Centre John Sleeth.

Habitation, densification douce et unités d'habitation accessoires

Station de discussion concernée : Village et habitation

Les unités d'habitation accessoires ont suscité de nombreux commentaires. Plusieurs participant.e.s souhaitent maintenir la règle actuelle qui n'exige pas de fondation conforme pour les unités d'habitation accessoires détachées, afin de limiter les coûts de construction et de favoriser l'accessibilité. Ils proposent donc de retirer l'ajout réglementaire envisagé à cet égard. Des clarifications ont aussi été demandées sur la possibilité d'autoriser une unité d'habitation accessoire détachée comme usage accessoire à une habitation bifamiliale.

Certains cas particuliers ont été soulevés, notamment la possibilité d'implanter une unité d'habitation accessoire détachée sur un terrain occupé par une maison mobile dans certains cas de lots de grande dimension.

Dans le secteur Grenier/Beauregard, composé de maisons mobiles, des participant.e.s se sont interrogés sur l'interdiction des unités d'habitation accessoires. Plus largement, plusieurs souhaitent que les unités d'habitation accessoires soient permises sur l'ensemble du territoire. Cette ouverture s'accompagne toutefois d'une préoccupation quant à leur encadrement, afin d'éviter qu'elles soient utilisées pour de la location de courte durée. Certaines personnes ont proposé de lier leur autorisation à un crédit de taxes.

Logement hors marché et leviers municipaux

Station de discussion concernée : Village et habitation

Les discussions sur le logement hors marché ont fait ressortir un besoin de clarification quant à la vision municipale. Des participant.e.s souhaitent savoir si la Ville dispose d'une politique ou d'une orientation explicite pour favoriser le logement hors marché.

Plusieurs ont exprimé un intérêt pour des mesures municipales plus actives, comme des incitatifs fiscaux, l'acquisition de terrains, le droit de préemption ou la constitution d'une réserve foncière. D'autres pistes ont été proposées, dont la création d'un fonds dédié au logement hors marché et une communication plus affirmée autour d'une cible municipale en la matière.

Agriculture, fermettes et agrotourisme

Station de discussion concernée : Agriculture et agrotourisme

Les échanges sur l'agriculture et l'agrotourisme ont principalement porté sur les conditions d'admissibilité, les usages permis et la cohabitation entre activités agricoles, résidentielles et récréatives. Des participant.e.s souhaitent resserrer les preuves exigées pour reconnaître le statut de producteur agricole lorsque des exemptions ou privilèges réglementaires sont accordés. La notion d'« aspirant producteur » a été jugée floue par certain.e.s, qui proposent soit de l'écarter, soit de rendre les permis associés temporaires et conditionnels. L'exigence de la carte UPA a aussi été proposée comme preuve, en complément du numéro d'identification ministériel (NIM) ou du statut d'exploitation agricole enregistrée (EAE).

Des clarifications ont été demandées sur les classes d'usages permettant la garde d'animaux en contexte de ferme, sur les types d'animaux visés, ainsi que sur l'articulation entre la garde d'animaux, l'agriculture périurbaine et les nouveaux usages complémentaires à l'agriculture. Un intérêt a également été exprimé pour permettre certains animaux de ferme comme usage accessoire à un usage résidentiel principal de classe H1, dans une logique d'agriculture à petite échelle hors zone agricole. Les sentiers récréatifs non motorisés en milieu agricole ont reçu un appui marqué.

À l'inverse, la prolifération des conteneurs en zone agricole a été soulevée comme enjeu par certains.

Environnement et conservation

Stations de discussion concernées : Agriculture et agrotourisme et Zones de moyenne et haute altitude

Les discussions environnementales ont principalement concerné l'encadrement des corridors riverains de haute valeur écologique, les espèces envahissantes et la conservation des milieux naturels. En ce qui concerne les bandes de 300 mètres le long des cours d'eau, des participant.e.s ont demandé ce qui serait normé. Plusieurs ont exprimé des réserves face à un encadrement normatif, et une demande de clause de droits acquis a été formulée.

D'autres interventions ont porté sur la renouée japonaise. Il a été proposé de rendre sa fauche obligatoire en milieu urbain ou à proximité d'un terrain voisin, afin de limiter sa propagation.

Infrastructures et moratoire

Stations de discussion concernées : Grandes intentions réglementaires et Plan de zonage

Les interventions concernant le moratoire ont surtout porté sur la rue de l'Eske. Des propriétaires, dont les maisons récentes sont desservies par puits, souhaitent savoir s'ils pourront construire advenant l'absence de réseau d'aqueduc. Une demande a été formulée afin d'exclure les terrains de cette rue de l'application du moratoire prévu au RCI no 322, au motif que ces terrains ne seraient vraisemblablement jamais desservis par les

réseaux municipaux. Plus largement, des participant.e.s souhaitent connaître l'échéancier de levée du moratoire et les modalités de suivi auprès de la population.

Récréation, grands sites récréotouristiques et usages en altitude

Stations de discussion concernées : Plan de zonage et Zones de moyenne et haute altitude

Les échanges sur les grands sites récréotouristiques ont porté sur les usages permis en zone récréative et sur les interventions nécessaires à l'entretien des équipements existants. Des participant.e.s se sont interrogés sur l'autorisation des terrains de pickleball en zone REC, et certains ont exprimé un intérêt pour le développement de terrains accessibles à tous sur des sites récréatifs comme Huttopia ou Mont Sutton.

L'ancien terrain de golf a suscité différentes propositions de vocation. Des participant.e.s ont évoqué la possibilité d'y aménager un parc régional, un stationnement incitatif avec service de navette, ou d'autres usages compatibles avec le milieu. Ces commentaires s'inscrivent dans les discussions plus larges sur les usages récréatifs, la compatibilité des activités et les choix de zonage applicables à ce site.

Projets intégrés et lotissement hors périmètre d'urbanisation

Stations de discussion concernées : Grandes intentions réglementaires, Plan de zonage et Village et habitation

Les projets intégrés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation ont également fait l'objet de commentaires. Des participant.e.s souhaitent maintenir la possibilité de réaliser ce type de projet hors du périmètre d'urbanisation, notamment lorsqu'il n'implique pas de densification. Un intérêt a donc été exprimé pour permettre des projets intégrés sans densification dans les secteurs ruraux. Une interrogation a aussi été formulée quant à la modification éventuelle des normes de lotissement à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.