



Compte-rendu de l'assemblée de consultation publique dans le cadre de la révision des règlements d'urbanisme du Canton de Stanstead tenue le 10 janvier 2026

1. Mise en contexte

Dans le cadre du projet de révision de l'ensemble de la réglementation d'urbanisme, la municipalité du Canton de Stanstead désirait consulter la population afin d'exposer et d'expliquer les treize projets de règlements d'urbanisme adoptés lors d'une séance tenue le 1^{er} octobre 2025.

Cette assemblée de consultation publique a été tenue selon les démarches obligatoires prévues par la *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme*. Elle s'est déroulée le samedi 10 janvier 2026, à compter de 9 h à la mairie du Canton de Stanstead sise au 778, chemin Sheldon.

Une cinquantaine de citoyens a participé à cette consultation publique.

Étaient également présents : le maire, M. Jean-Pierre Berger ainsi que les conseillers et conseillères suivants :

- Thérèse McCutcheon
- Brian Wharry
- Johanne Fradette
- Andrew Phaneuf
- Mario Cantin
- Marie-Josée Filteau

Du côté de l'administration municipale, M. Richard Gourde, urbaniste et Mme Violaine Savard, inspectrice en bâtiments, ont aussi pris part à la rencontre.

Au niveau du consultant en urbanisme, Mme Caroline Adam, urbaniste, représentait la firme les Services EXP inc.

2. Ordre du jour

1. Mot du Maire
2. Introduction
3. Principe de concordance
4. Les règlements d'urbanisme
 - a. Projet de règlement de zonage numéro 488-2025;
 - b. Projet de règlement de lotissement numéro 489-2025;
 - c. Projet de règlement de construction numéro 490-2025;
 - d. Projet de règlement de conditions d'émission de permis de construction numéro 491-2025;
 - e. Projet de règlement relatif à l'administration et aux permis et certificats numéro 492-2025;
 - f. Projet de règlement relatif à la construction de rues, aux entrées et aux ponceaux numéro 493-2025;
 - g. Projet de règlement portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux numéro 494-2025;
 - h. Projet de règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 495-2025;

- i. Projet de règlement sur les dérogations mineures numéro 496-2025;
 - j. Projet de règlement sur les usages conditionnels numéro 497-2025;
 - k. Projet de règlement relatif à la démolition d'immeubles numéro 498-2025;
 - l. Projet de règlement relatif à l'entretien et à l'occupation des immeubles numéro 499-2025;
 - m. Projet de règlement constituant le Comité Consultatif d'Urbanisme et de Patrimoine numéro 500-2025;
5. Procédure d'adoption
 6. Période d'échange
 7. Mot de la fin

3. Résumé du déroulement de la présentation

Une fois les participants installés et l'heure prévue (9 h) dépassée, l'assemblée de consultation publique débute. Une présentation PowerPoint s'affiche afin de soutenir l'exposé des sujets abordés.

M. Jean-Pierre Berger prononce les mots d'ouverture, remercie les citoyens pour leur présence et leur participation, puis invite M. Gourde et Mme Adam à présenter les projets de règlements.

Mme Adam résume l'ordre du jour et explique le déroulement de la consultation.

M. Gourde précise que l'assemblée sera enregistrée pour faciliter la rédaction du compte rendu. Cet enregistrement permettra de réécouter les questions et commentaires afin de bien comprendre les demandes formulées et d'éviter tout oubli.

Quelques citoyens soulèvent des questions et formulent des commentaires concernant le processus et l'enregistrement de la séance. La majorité des participants ne soulève aucune objection, considérant que l'enregistrement servira uniquement à la rédaction du compte rendu et à la validation des propos relatifs à la réglementation. Il convient de noter que cet enregistrement ne sera pas rendu public.

Mme Adam présente ensuite les raisons de la révision de la réglementation municipale ainsi que les grands principes urbanistiques. Elle enchaîne avec l'exposé et l'explication des treize projets de règlements. M. Gourde intervient également pour mettre en évidence les principales différences entre la réglementation actuelle et la future réglementation, ainsi que les impacts majeurs de ces ajustements.

M. Berger clôt l'assemblée de consultation publique en remerciant les participants pour leur présence.

4. Questions et commentaires

À la suite de la présentation, les participants sont invités à poser leurs questions, formuler leurs commentaires et partager leurs observations concernant les projets de règlement. Voici le résumé de la période d'échange, séparé en grands sujets. À noter que seuls les sujets portant directement sur la réglementation et la présente assemblée sont résumés ici.

Questions, observations et propositions (résumé) :

1. Abattage d'arbres

- a. Calibre d'abattage jugé trop restrictif : impossibilité de couper les petits arbres qui nuisent à la croissance des plus gros.

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

- b. Possibilité de réaliser une coupe de clarification sans permis.

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

- c. En cas de verglas ou d'intempéries nécessitant une coupe rapide, obligation d'obtenir un permis jugé problématique.

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

- d. Permettre les coupes pour l'entretien forestier et la sécurité des propriétés sans permis, considérant le caractère ponctuel et variable selon les conditions climatiques.

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

2. Accès au lac

- a. Largeur permise pour l'aménagement d'une descente à bateau.

Réponse : Limite fixée à une « fenêtre verte » de 5 m maximum.

3. Bâtiments principaux

- a. Existence de normes visant la préservation et la qualité des bâtiments.

Réponse : Oui. Le règlement de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) assure le maintien d'une qualité architecturale.

4. Bâtiments accessoires

- a. Normes jugées trop restrictives pour les activités agricoles en zone rurale : demande de révision pour augmenter superficies, hauteurs et dimensions.

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

- b. Autorisation d'installer un bâtiment accessoire sur un terrain vacant pour le remisage des équipements d'entretien.

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

- c. Augmentation des superficies, dimensions et hauteurs des bâtiments accessoires sur grands terrains.

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

5. Demande de modification à la réglementation

- a. Précisions sur les démarches liées à une demande de modification réglementaire.

Réponse : Présentation des grandes étapes et des frais associés à chacune.

6. Droits acquis

- a. Précisions concernant les normes générales applicables aux droits acquis.

Réponse : Résumé des normes en fonction du type de droit acquis.

- b. Précisions sur les quais multiples en droit acquis.

Réponse : Présence de quatre emplacements de quais multiples sur le territoire; agrandissement limité pour ces sites.

- c. Reconstruction d'une résidence détruite en droit acquis dans un milieu sensible (rive, zone inondable, etc.) : possibilité de reconstruire au même endroit avec les nouvelles normes ?

Réponse : Non. Les normes relatives aux milieux sensibles prévalent sur toute autre disposition réglementaire.

7. Éoliennes

- a. Les éoliennes de 2 m de hauteur sont jugées inutiles.

- b. Demande de limiter l'implantation d'éoliennes sur les terrains de petite superficie afin de préserver le paysage et la qualité du voisinage.

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

8. Fondation des bâtiments

- a. Demande de plus grande flexibilité dans le type de fondation exigée pour un bâtiment principal, notamment l'utilisation de pilotis.

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

9. Forme des bâtiments

- a. Demande d'autoriser les bâtiments en forme de dôme sur l'ensemble du territoire et pour tous les usages.

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

10. Jardins et potagers

- a. Demande d'autoriser les jardins en cour avant, incluant la possibilité d'installer une clôture de plus d'un mètre (présence de chevreuils).

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

11. Limite de zone

- a. Pourquoi une zone AF inclut-elle seulement deux lots ? Cela ne constitue-t-il pas un « spot zoning » ?

Réponse : Non, pas dans ce cas. La délimitation des zones situées à l'extérieur des périmètres urbains découle des exigences de la MRC (grandes affectations) et résulte indirectement d'une démarche auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

12. Nouveautés réglementaires

- a. Demande d'identifier, dans les règlements, les nouvelles normes ajoutées par rapport à la réglementation actuelle.

Réponse : Non. Un document intitulé « Principaux changements aux divers règlements relatifs à l'urbanisme » a été produit à cet effet. Il est disponible à l'entrée de la salle et sur le site Internet.

13. Panneaux solaires

- a. Possibilité de les autoriser dans toutes les cours ? En raison de la position du soleil, des arbres et autres contraintes, seule la cour avant peut parfois convenir à l'installation.

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

14. Refuge et réservoir d'eau (rues en droit acquis)

- a. Ajouter les entrées charretières des propriétés privées comme refuges, en alternative aux refuges dans la rue ?

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

- b. Capacité du réservoir (45 600 l) jugée suffisante ?

Réponse : Cette capacité a été recommandée par la Régie intermunicipale de prévention et de protection incendie Memphrémagog Est.

- c. Que se passe-t-il en cas de sécheresse et de manque d'eau ?

Réponse : Le réservoir peut être rempli hors des périodes de sécheresse.

- d. Pertinence de cette mesure pour la population ?

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

15. Remblai et déblai

- a. Certains travaux de remblai peuvent-ils être réalisés sans permis (ex. ajout de terre pour un jardin ou rechargement d'une aire de stationnement) ?

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

16. Renouvellement de permis et certificats

- a. Précisions sur le fonctionnement.

Réponse : Explication du processus de renouvellement d'un permis, selon les circonstances.

17. Résidences de tourisme

- a. Possibilité de prévoir un délai maximum pour exercer cet usage ?

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

18. Terrain enclavé

- a. Avec les nouvelles normes, est-il possible de construire sur un terrain enclavé ?

Réponse : Non.

19. Usages

- a. Demande d'ajouter les usages d'activités récréatives intérieures à la zone V-5 actuelle.

Réponse : Cette demande a été analysée avant la présente consultation. Les impacts sont significatifs; la municipalité préfère l'examiner lors d'une modification réglementaire, une fois la présente réforme en vigueur.

- b. Minimaisons :

- i. Pourquoi les autoriser uniquement dans la zone R-5 ? Pourquoi ne pas les permettre les trois zones résidentielles de Fitch Bay ?

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

- ii. Possibilité de permettre cet usage sur l'ensemble du territoire ?

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

- c. Zones RU-9 et RU-19 : possibilité de prévoir les mêmes usages ?

Réponse : Le conseil analysera la question et déterminera s'il y a lieu d'apporter un ajustement avant l'adoption.

20. Usages complémentaires à l'usage résidentiel

- a. Logements intergénérationnels, additionnels et location de chambres : où sont-ils permis ?

Réponse : Principalement à l'intérieur des périmètres urbains. Les logements intergénérationnels sont autorisés sur tout le territoire.

- b. Si un acte notarié sur une rue privée interdit ces usages complémentaires, la municipalité peut-elle refuser le permis ?

Réponse : Non. La municipalité doit appliquer sa réglementation. Si la demande respecte les normes, elle doit délivrer le permis, même si cela contrevient à un acte notarié. Une demande de modification réglementaire pourrait être envisagée pour exclure le secteur concerné, mais cela ne peut être traité dans le cadre de la présente consultation en raison des analyses nécessaires.

- c. Logement intergénérationnel : Est-il possible de l'autoriser dans un bâtiment distinct du bâtiment principal, partout sur le territoire ?

Réponse : Non. Ce type de logement est considéré comme un logement additionnel, dont l'implantation est réglementée par la MRC et limitée à des secteurs précis.

21. Usages conditionnels

- a. Existe-t-il un ratio ou un nombre maximum pour limiter les usages conditionnels ?

Réponse : Non, pas pour le moment.

- b. Quelles sont les différences entre le règlement actuellement en vigueur et celui proposé ?

Réponse : Le nouveau règlement est mieux rédigé et respecte les exigences de la loi. Si un usage a été autorisé avec le règlement actuel est réalisé, il conserve son droit acquis. Si l'usage n'a pas été utilisé, il n'est plus permis.

Commentaires généraux (résumé) :

1. Amélioration des communications entre la municipalité et les citoyens

- a. Possibilité d'améliorer la communication avec les citoyens concernés par une dérogation mineure, en plus de l'avis public (ex. : avis transmis directement aux personnes concernées).
- b. Possibilité d'améliorer la communication lors d'une modification réglementaire, en plus de l'avis public.
- c. Transmission directe d'une lettre ou autre communication à un citoyen touché par une modification réglementaire ou une demande pouvant l'affecter.
- d. Meilleure vulgarisation des sujets municipaux dans le journal, l'infolettre et sur le site Internet.

2. Modifications demandées par le conseil et présentées durant la séance

- a. Explications souhaitées concernant les choix suivants :
 - i. Maintien de l'asphaltage des cours sans restriction.
 - ii. Absence d'obligation d'espaces dédiés aux vélos dans les nouveaux projets.
 - iii. Suppression de la restriction interdisant la construction d'un bâtiment accessoire en devanture, même si la cour avant mesure moins de 30 m.
 - iv. Ajout de normes pour les petites éoliennes.
 - v. Modification des exceptions à la redevance de 5 % pour fins de parcs.

vi. Absence d'exigence de fauche minimale annuelle sur un terrain.

3. Préservation du patrimoine et des bâtiments

- a. Possibilité d'offrir des subventions ou autres mesures et programme pour favoriser l'entretien et l'amélioration des bâtiments, notamment patrimoniaux, dans le cœur villageois.

4. Processus de consultation

- a. Jugé non démocratique par certains citoyens. La municipalité consulte insuffisamment sa population et ne tient pas assez compte des volontés citoyennes.

5. Résilience aux changements climatiques

- a. Encourager la population aux bonnes pratiques. La municipalité peut être résiliente. Il ne faut pas mettre de bâton dans les roues des citoyens (trop de normes). Il faut faciliter la résilience entre les citoyens et non prévoir trop de normes.

6. Réglementation proposée

- a. Réduit l'autonomie alimentaire.
- b. Implique un nombre excessif de normes. Le schéma d'aménagement et de développement durable ne requiert pas autant de contraintes; la municipalité va trop loin.
- c. Restreint le droit de propriété des citoyens.

7. Sujets à rediscuter avec le conseil municipal

- a. Boisé non fragmenté;
- b. Bâtiments patrimoniaux et inventaire patrimonial;
- c. Odeurs et distances séparatrices.