

Plan d'urbanisme

Le **plan d'urbanisme** constitue le principal document de planification urbanistique d'une municipalité. Il établit les grandes orientations/stratégies relatives à l'organisation et à l'aménagement du territoire et guide le conseil municipal en matière d'urbanisme.

Bref historique: Eastman a adopté son premier plan d'urbanisme en 1992. Une première refonte a été réalisée en 2012. L'entrée en vigueur du nouveau schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC, en avril 2024, a rendu nécessaire une troisième version du plan d'urbanisme, dont l'adoption est prévue en 2026.

Ce nouveau plan s'articule autour de quatre grandes composantes :

1. La **lecture du territoire** met notamment en évidence une superficie de 77,1 km², une topographie majoritairement accidentée, plusieurs plans d'eau importants et une zone agricole représentant 26,9 % du territoire. Eastman compte 2 499 résidents permanents et 926 villégiateurs. La population est relativement âgée, avec 65 % des résidents âgés de 45 ans et plus et 30 % de 65 ans et plus. Le document souligne également une croissance démographique importante au cours des dernières années.
2. Les **principaux enjeux** identifiés sont le **vieillissement de la population**, la **qualité de vie**, la croissance résidentielle, l'accès à la nature et au transport actif, la protection de l'environnement et des paysages ainsi que le maintien et l'amélioration des infrastructures communautaires.
3. La **vision d'aménagement** accorde une place centrale à l'environnement et aux paysages, à une meilleure mixité des usages dans le noyau villageois, à la protection du patrimoine bâti et à l'importance des infrastructures de transport pour la qualité de vie.
4. Enfin, le **plan d'action** compte 12 axes et 16 objectifs. Il vise notamment la protection des paysages, de l'eau et de la biodiversité, la consolidation du noyau villageois, le développement des offres culturelles, sportives et communautaires, la mobilité durable, la pérennité du milieu agricole, la cohésion sociale, la réduction des îlots de chaleur, la protection du patrimoine ainsi que la gestion des contraintes naturelles et anthropiques.

En somme, le nouveau plan d'urbanisme cherche à encadrer la croissance d'Eastman tout en préservant ses principales caractéristiques identitaires : ses paysages, ses milieux naturels, son patrimoine, son noyau villageois et sa qualité de vie.

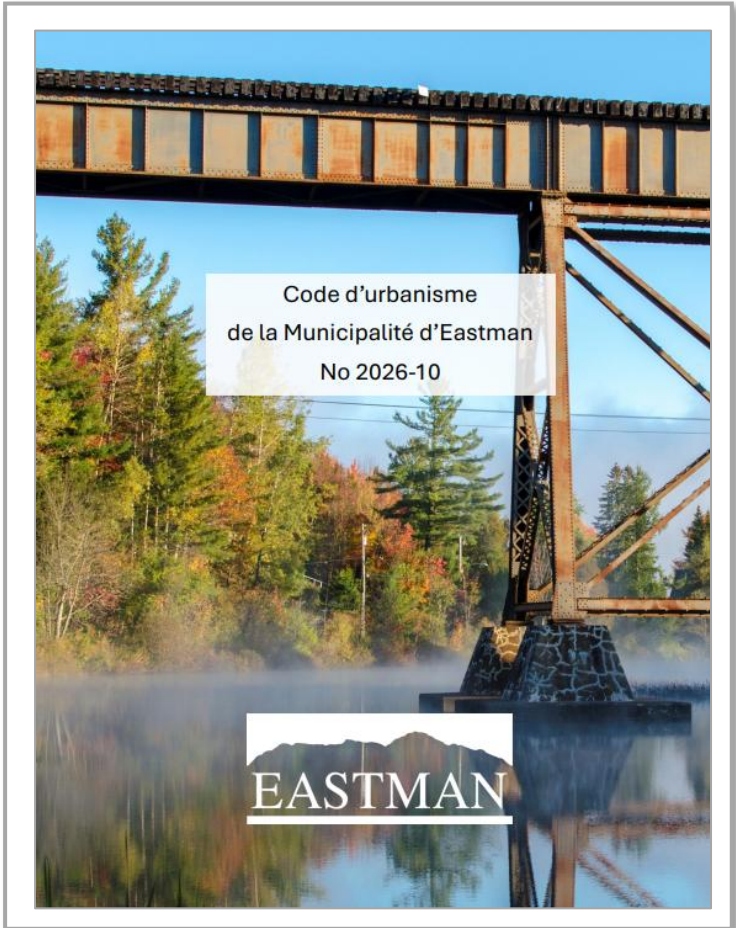


Code d'urbanisme

Le **Code d'urbanisme** constitue l'outil réglementaire qui permet de mettre en application les orientations et les objectifs établis dans le plan d'urbanisme. Ce document est structuré de façon à regrouper ce qui autrefois, était plusieurs règlements. Ainsi, cinq règlements (zonage, lotissement, construction, permis et certificat ainsi que conditions d'émission de permis) sont désormais réunis sous l'égide d'un seul règlement, à savoir le Code d'urbanisme. Cette approche doit notamment rendre la réglementation plus accessible et faciliter son utilisation par les citoyens, les professionnels et le personnel municipal.

Principaux changements de la refonte:

- Consolidation des informations spécifiques à une propriété donnée. Ainsi, les *nouvelles grilles des usages et des normes* expliquera dorénavant ce qui est propre à chaque zone en une seule page plutôt qu'à de multiples tableaux, voire multiples documents (règlements).
- Carte de zonage revue en fonction des réalités territoriales propres à 2026. Certains exemples en rafale:
 - Les terrains en conservation (privée et publique) sont dorénavant dans des zones **CONS**. Le nombre de zones **CONS** augmente, en ce sens, de 3 à 14.
 - Les bâtiments et usages publics sont dorénavant en zones **P** (Garage municipal, Hôtel de Ville, cimetières, parcs, etc.);
 - Les ateliers de réparation automobile (sans vente et sans lave-auto) sont autorisés sur la Rue principale entre les chemins George-Bonnallie et Orford-sur-le-lac dans les zones commerciales **C**;
 - Les campings sur le territoire (et l'usage "camping" qui leur est propre) sont dorénavant en zones commerciales **C**;
- Ajout de normes concernant les panneaux solaires;
- Ajout de bande de protection autour des milieux humides en concordance avec le Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Memphrémagog;
- Retrait de la limite de portes de garage (1) en façade dans les zones RT;
- Concernant le déboisement:
 - Retrait de la notion de 1 ou 2 tenants;
 - Nombre d'arbres à maintenir en permanence selon le tableau suivant:



Superficie du terrain	Nombre d'arbre à maintenir en permanence ou superficie maximale de déboisement
Moins de 500 m²	3 arbres
500 m² à 1 000 m²	6 arbres
1 000 m² à 1 500 m²	8 arbres
1 500 m² à 2 000 m²	10 arbres
2 000 m² à 3 000 m²	15 arbres
3 000 m² à 6 000 m²	800 m² maximum
Plus de 6 000 m²	1 200 m² maximum