

MUNICIPALITÉ D'EASTMAN

PLAN D'URBANISME

2026

EASTMAN

Table des matières

AVANT-PROPOS 4
Dispositions déclaratoires..... 5
Titre du règlement 5
Territoire assujetti 5
Abrogation et remplacement 5
Introduction..... 6
Plan d'urbanisme 6
Contexte de la révision 7
Forme du plan 8

Chapitre 1 – Lecture du milieu 9
1.1 Portrait général 9
1.2 Composantes physiques 10
1.3 Composantes humaines 11

Chapitre 2 – Enjeux du territoire 19

Chapitre 3– Vision d'aménagement 22
3.1 Vision 22
3.2.1 Orientations 23
3.2.2 Affectation du sol 25
3.2.3 Transport et tracés 30
3.2.4 Îlots de chaleur 34
3.3.1 Territoires d'intérêt 35
3.3.3 Réseaux d'énergie et services 44
3.3.4 Infrastructures communautaires 46

Chapitre 4 – Plan d'action 47
4.1 Paysages 48
4.2 Biodiversité 49
4.3 Noyau villageois 50
4.4 Offre récréotouristique 51
4.5 Mobilité durable 52
4.6 Agriculture 53
4.7 Fonction industrielle 54
4.8 Cohésion sociale 54
4.9 Îlots de chaleur 55
4.10 Patrimoine bâti..... 55
4.11 Contraintes naturelles 56
4.12 Contraintes anthropiques 56

ENTRÉE EN VIGUEUR..... 57

ANNEXES.....58
i : Plan des affectations du sol..... 58
ii : Réseaux de transport et tracés projetés 59
iii : Plan des territoires d'intérêt 60
iv : Plan des territoires de contraintes. 64
Références des ouvrages consultés.....66

Règlement numéro 2026-09 concernant le plan d'urbanisme

À une séance ordinaire du conseil de la municipalité tenue à l'hôtel de ville, le _____ à __h, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers _____, formant quorum sous la présidence du maire _____.

ATTENDU QUE la municipalité d'Eastman a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de réviser un règlement concernant le plan d'urbanisme sur son territoire et que la dernière révision a eu lieu en 2012 (règlement 2012-07);

ATTENDU QU'il est souhaitable de réviser le plan d'urbanisme actuellement en vigueur et ses modifications apportées depuis, de manière à ce que cette révision tienne compte également d'une vision d'aménagement actualisée en lien avec le Schéma d'Aménagement et de Développement Durable révisé (ci-après SADD) de la Municipalité Régionale de Comté (ci-après MRC) de Memphrémagog entrée en vigueur le 11 avril 2024;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le _____;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le _____;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

POUR CES MOTIFS,
IL EST PROPOSÉ PAR ,

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS QUE LE CONSEIL ADOPTE LE RÈGLEMENT CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME NUMÉRO _____ QUI SUIT :

Avant-propos

La révision du plan d'urbanisme constitue un exercice stratégique majeur pour la Municipalité, puisqu'elle permet de préciser et de structurer sa vision en matière d'aménagement du territoire. Cette vision s'accompagne d'un plan d'action destiné à orienter les décisions municipales à court, moyen et long terme.

Le plan révisé repose sur un diagnostic approfondi de la situation, mettant en lumière les axes de développement prioritaires ainsi que les stratégies à mettre en œuvre afin d'atteindre des objectifs spécifiques, mesurables et inscrits dans le temps. Il s'inscrit également dans une démarche d'actualisation exhaustive des données relatives aux composantes physiques, économiques et sociales du territoire, tout en assurant la cohérence avec le schéma d'aménagement et de développement durable révisé de la MRC de Memphrémagog, entré en vigueur le 11 avril 2024.



Par ce plan, la Municipalité entend faire rayonner une version globale et intégrée de l'organisation spatiale de son territoire. Elle vise un développement qui répondra aux besoins présents et futurs de sa population sans compromettre l'avenir de ses écosystèmes. Elle lui permettra d'élaborer des outils d'aménagement qui favorisent une occupation optimale du territoire, une meilleure gestion de l'urbanisation et une mise en valeur intégrée des ressources. Les choix d'aménagement proposés permettront de confirmer les acquis, de proposer la mise en valeur des ressources et de corriger les problèmes liés aux aménagements, afin de mieux protéger l'environnement au cœur des préoccupations d'Eastman.

Dispositions déclaratoires et interprétatives



Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Plan d'urbanisme (3e version) 2026-09 » de la municipalité d'Eastman.

Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité.

Abrogation et remplacement

Le présent règlement abroge et remplace les dispositions du règlement de plan d'urbanisme no 2012-07 et celles de tous ses règlements modificateurs.

Introduction
Le plan d'urbanisme : véritable outil de gestion du territoire

Le plan d'urbanisme constitue le principal document officiel de planification d'une municipalité. Il définit les grandes orientations en matière d'organisation spatiale et physique du territoire, tout en portant une vision globale de son aménagement. Il énonce les orientations adoptées par le conseil municipal, lesquelles orientent ses décisions en matière d'urbanisme.

À titre d'outil de gestion, il permet d'assurer la cohérence des choix d'aménagement dans les différents dossiers sectoriels. Il sert également à encadrer les politiques d'intervention relatives à l'implantation des équipements, ainsi qu'à coordonner les actions et les investissements des services municipaux et des acteurs privés.

Par ailleurs, le plan d'urbanisme détermine directement le contenu des autres instruments de contrôle de l'occupation du territoire, notamment les règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, etc.). Ces derniers doivent obligatoirement être conformes aux orientations et aux intentions d'aménagement qui y sont énoncées, conformément aux exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Enfin, il permet de préciser certains éléments du schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) de la MRC Memphrémagog, en tenant compte des caractéristiques propres au territoire de la municipalité d'Eastman, ainsi que des principes qui en découlent.



Contexte de la révision
Troisième version du plan d'urbanisme

La municipalité d'Eastman a adopté son premier plan d'urbanisme en 1992 à la suite de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Memphrémagog en 1987.

En 2012, la municipalité a procédé à une première révision de ce plan d'urbanisme, tout en assurant la concordance aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Memphrémagog qui est entré en vigueur en 1999 ainsi qu'à ces règlements modificateurs.

La MRC a depuis adopté le 11 avril 2024 son schéma d'aménagement et de développement durable révisé. Cette version révisée du schéma (règlement n° 16-23), énonce une vision stratégique inspirante du développement culturel, économique, environnemental et social. Elle met de l'avant le souhait d'une occupation harmonieuse, durable et dynamique du territoire.

Devant ce constat, la municipalité va de l'avant avec la troisième version de son plan d'urbanisme. Le présent exercice de révision du plan d'urbanisme est une initiative locale, mais répond aussi à l'obligation de se conformer au nouveau schéma révisé de la MRC de Memphrémagog, lequel tient compte des orientations gouvernementales.



Forme du plan d'urbanisme

Ce plan d'urbanisme révisé comprend quatre parties.

La lecture du milieu

Elle décrit le territoire (composantes physiques) et la communauté qui s'y est établie (composantes humaines) et fait ressortir ses éléments distinctifs.

Une vision d'aménagement

Elle se veut stratégique, en réponse à ce questionnement sur l'organisation spatiale de ces milieux de vie, sera énoncée et en découlera des orientations et des objectifs plus affirmatifs d'aménagement qui guideront les choix d'aménagement de l'ensemble des intervenants dans le milieu.

Enjeux du territoire

Il fait ressortir les forces et faiblesses que présentent les différents milieux de vie de la municipalité, ainsi que les opportunités et menaces auxquelles ces milieux seront confrontés. Ce diagnostic partagé permet d'évaluer les conditions internes d'une collectivité tout en tenant compte des facteurs externes. Cette partie se conclut avec une description des tendances et des enjeux d'aménagement. Ces enjeux mettent en lumière les éléments qui sont le plus susceptibles d'avoir un impact en termes d'organisation spatiale.

Le plan d'action

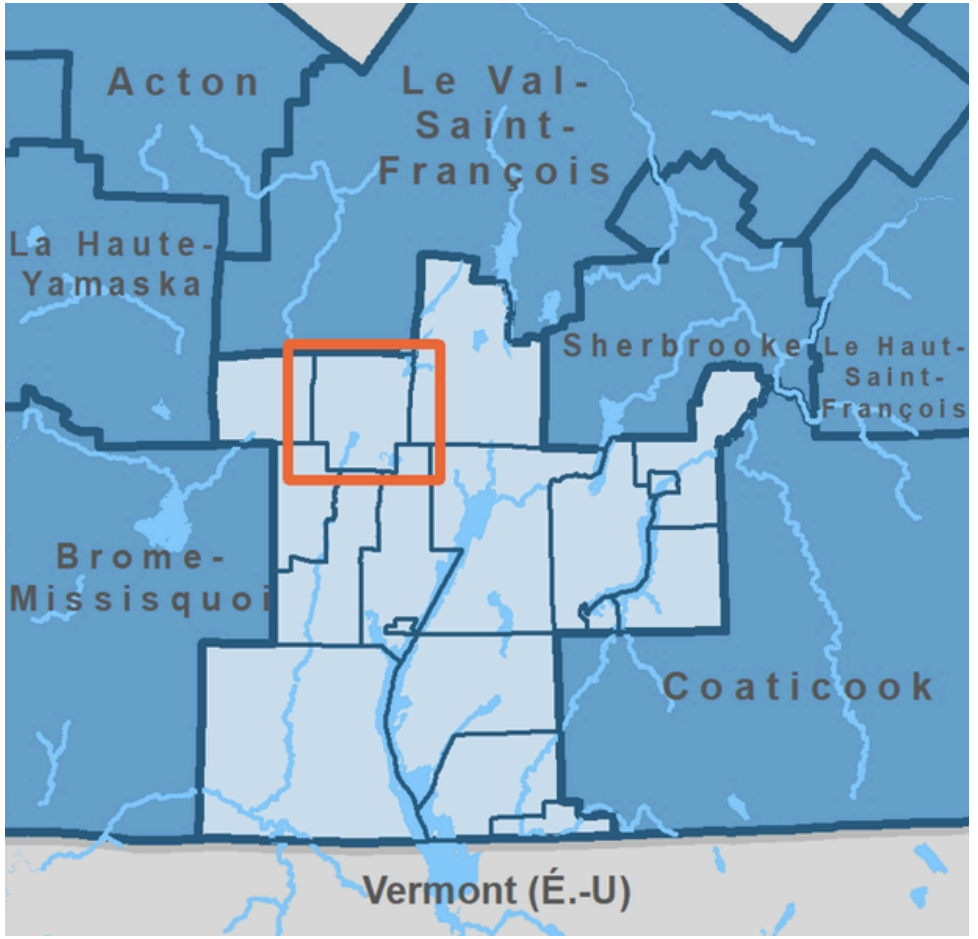
Ce plan d'urbanisme qui représente l'organisation spatiale souhaitée et en devenir, ne prend tout son sens que s'il est accompagné de mesures concrètes qui visent sa réalisation. Dans la 4e partie, il est fait référence aux principales actions que la municipalité entend entreprendre pour atteindre les différents objectifs identifiés en lien avec sa vision d'aménagement.

Chapitre 1
La lecture du milieu

1.1 Positionnement géographique et portrait général

Située dans la région administrative de l'Estrie, la municipalité d'Eastman fait partie de la MRC de Memphrémagog. Le territoire de la municipalité est limitrophe à celui de sept autres municipalités. Outre celles faisant partie de la MRC de Memphrémagog (Stukely-Sud, Canton d'Orford, Austin, Bolton-Est et Saint-Étienne-de-Bolton), notons les municipalités de Sainte-Anne-de-la-Rochelle et de Bonsecours, faisant toutes deux parties de la MRC du Val-Saint-François.

Le territoire de la municipalité d'Eastman a une superficie totale de 77,1 km^2 dont près de 5,14% sont des cours d'eau.



1.2 Les composantes physiques (naturelles et agricoles)

La topographie du territoire d'Eastman est plutôt accidentée, spécialement dans sa portion Est (massif du Mont-Orford). Elle présente des sections de pentes fortes (supérieures à 15%) présentant des contraintes majeures d'aménagement. Cette topographie supporte un réseau hydrographique comprenant plusieurs lacs (d'Argent, Orford, Parker et Stukely). Des cours d'eau de débit moyen à faible relient certains de ces lacs (ruisseaux Khartoum, Bonnallie et Orford). La rivière Missisquoi Nord, quant à elle, évacue les eaux du lac d'Argent vers le Sud.

Trois bassins versants se partagent les eaux de ruissellement du territoire. La majorité du territoire fait partie du bassin versant de la Baie Missisquoi. Les eaux des lacs Parker, d'Argent et Orford s'écoulent vers le Sud par la rivière Missisquoi Nord, pour rejoindre le lac Champlain via l'état du Vermont (superficie de ce bassin-versant: 64 km^2). Le lac Stukely, quant à lui, fait partie de bassin versant de la rivière Saint-François et draine une superficie d'à peine 4,1 km^2.

Enfin, la partie Nord-Ouest du territoire fait partie du bassin-versant de la rivière Yamaska et draine une superficie de 8,5 km^2.

Des zones à risque d'inondation ont été répertoriées pour le ruisseau Khartoum, les lacs d'Argent et Parker, ainsi que le long de la rivière Missisquoi Nord. Ces zones sont identifiées comme des zones de contraintes à l'aménagement du territoire et couvrent un territoire assez vaste, surtout aux abords des lacs dont les rives présentent une forte occupation anthropique.

Trois secteurs font partie du territoire agricole (zone verte) désigné par décret via la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (ci-après nommée LPTAA). Au total, ces trois secteurs couvrent environ 21 km^2, ce qui correspond à 26,9% de la superficie du territoire. Les terres dites agricoles et forestières dominent largement. Toutefois, les terres utilisées spécifiquement à des fins agricoles représentent une faible superficie (2,7% du territoire) dont la moitié se retrouve en zone blanche. La friche couvre à peine 3,2% de la superficie du territoire.

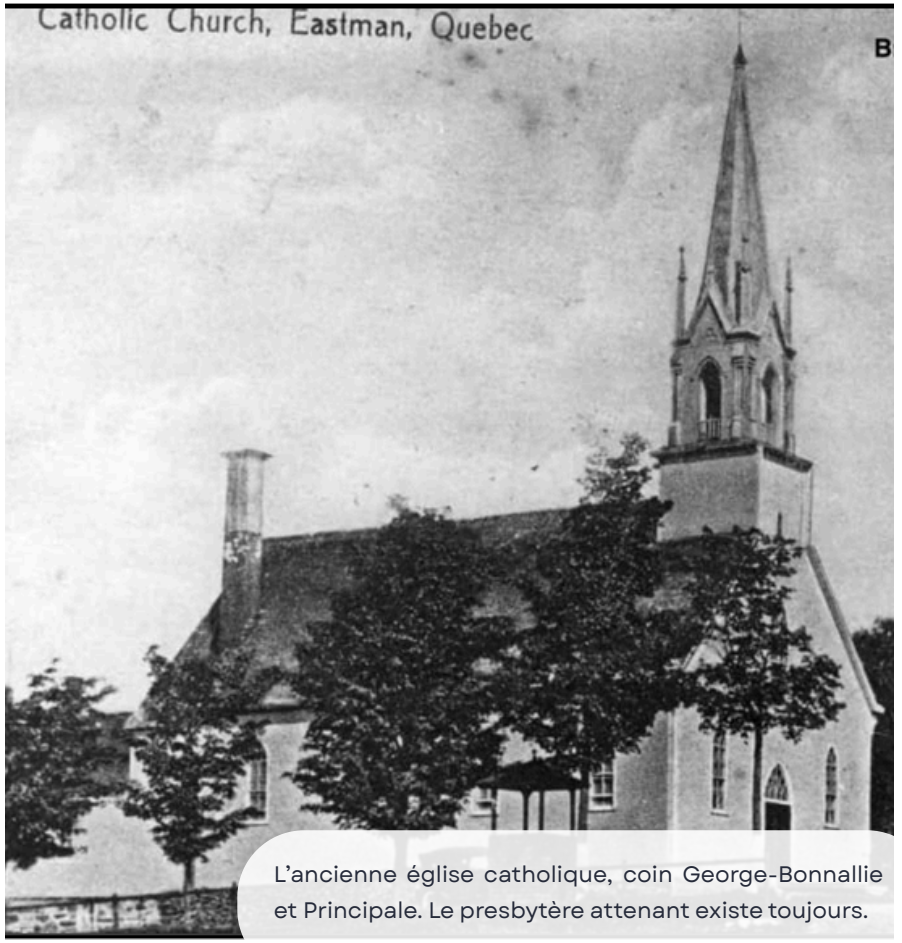
Le nombre d'exploitations agricoles (5 000$/an ou plus de production) est passé de zéro en 2010 à six en 2017 à quatorze en 2026 selon les données de la municipalité. Cette faible activité agricole s'explique vraisemblablement par le faible potentiel des sols pour l'agriculture. Le territoire d'Eastman comprend des sols dont les potentiels sont de classes 4 (8,5%), 5 (34%) et 7 (56,3 %) selon les cartes provinciales. Ces potentiels sont considérés comme faibles et présentant des limitations généralement associées à des sols rocheux et des limites topographiques (pentes, plans d'eau, zones inondables et milieux humides).

Le milieu boisé (qui occupe la majeure superficie du territoire (78%)) se situe majoritairement du côté Est du territoire et dans le centre Nord-Ouest. Du côté Est, il est adjacent à la délimitation du parc national du Mont-Orford. Les forêts de feuillus (56,9%) et la forêt mixte (34,9%) se partagent plus de 90% du territoire boisé, ne laissant que 5% pour les résineux.

1.3 Les composantes humaines (histoire, démographie et profil socio-économique)

1.31 Un peu d'histoire reflétant l'identité sociale

Eastman, fondé en 1888 et regroupé depuis le 30 mai 2001 avec la municipalité de Stukely, est une municipalité située en bordure Ouest du mont Orford.



L'ancienne église catholique, coin George-Bonnallie et Principale. Le presbytère attenant existe toujours.

Aujourd'hui traversée par la route 112 et depuis 1964 par l'autoroute 10, la municipalité aura été desservie antérieurement (début du 19e siècle) par des diligences tirées par des chevaux, dont le trajet a donné son nom au chemin des Diligences. Le Silver Valley Inn, un relais pour les voyageurs où se faisait aussi la rotation des équipages se trouvait au coin du chemin des Diligences et du chemin du Lac-d'Argent. Son bâtiment principal existe toujours.

Le premier village (initialement appelé Dingmans' Flats, car six familles de Dingman y vivaient) s'est d'abord développé à partir de l'extrémité sud-ouest du lac d'Argent, le long de ce qui est devenu la rue Principale. En 1880 le nom d'Eastman est choisi lors de l'ouverture du bureau de poste; l'incorporation officielle du village survint quelques années plus tard, en 1888.

À l'origine une société de défricheurs et cultivateurs, Eastman est devenue une véritable agglomération avec l'exploitation des mines de cuivre (Ives, Bolton, Huntington) à partir de 1865.

Si l'activité minière est responsable de l'arrivée des chemins de fer dans la région, c'est l'industrie du bois qui transforma Eastman en plaque tournante ferroviaire dans les années 1880 et pour plusieurs décennies par la suite.

Loyaliste et anglophone à ses débuts, la population d'Eastman s'est transformée avec l'avènement de l'industrie minière et avec la construction du chemin de fer, qui ont attiré de nombreux immigrants canadiens-français et européens. Si bien qu'Eastman était devenu majoritairement francophone au début du 20e siècle.



Le CPR Hotel, à l'emplacement de l'actuel dépanneur de la rue Principale.

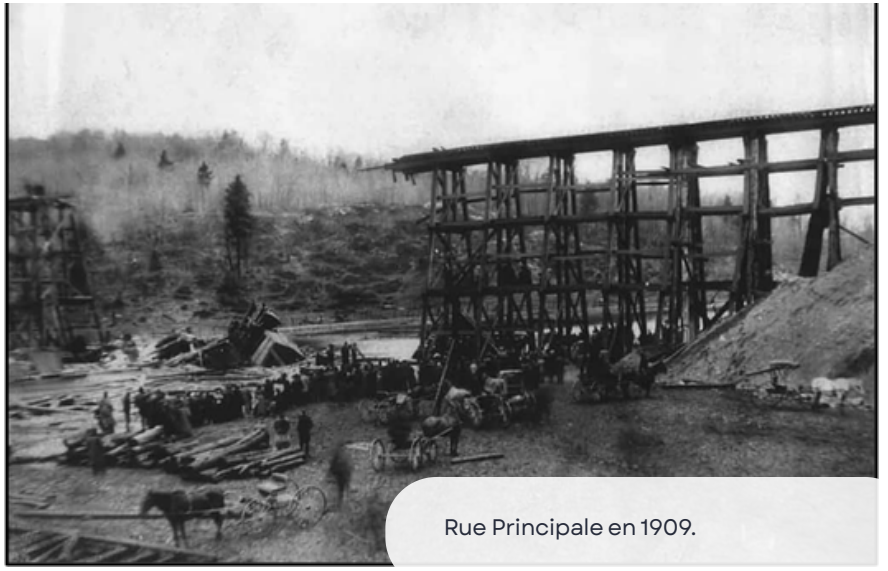
La construction de chalets de villégiature connut un essor entre la fin des années 1950 et le début des années 1980, principalement autour des lacs d'Argent, Orford, et Stukely. Eastman commence alors sa transition d'un village ouvrier à un lieu de villégiature pour une population plus gentrifiée.

Plusieurs facteurs convergent alors pour faire d'Eastman une destination touristique convoitée :

- le développement de la station de ski au parc provincial du Mont-Orford au début des années 1960;



L'ancienne gare d'Eastman, à l'emplacement de l'actuelle Caisse populaire.



Rue Principale en 1909.

- l'ouverture du premier théâtre d'été francophone en 1960, le célèbre Théâtre La Marjolaine;
- l'arrivée de l'autoroute 10 en 1964.

La construction immobilière et le tourisme sont depuis lors des moteurs économiques du village et de sa croissance démographique.

Le village d'Eastman fusionne avec la Municipalité de Stukely en 2001 pour former la Municipalité d'Eastman. Cette fusion a eu lieu dans le cadre de la réforme de la Loi sur l'organisation territoriale municipale.

1.3.2 Démographie

Dans cette section, plusieurs tableaux sommaires et graphiques montrent la croissance démographique de 1991 à 2021, la répartition de la population par groupes d'âge et par sexe en 2021 (année du dernier recensement), ainsi que quelques faits saillants de la population d'Eastman.

Croissance démographique de 1991 à 2024

Année	Population	Variation (%)
1991	710	---
1996	711	0,10%
2001*	1 404	97,50%
2006	1 585	12,90%
2011	1 740	9,80%
2016	1 843	5,90%
2021	2 279	23,70%
2024**	2 333	---

Source : Statistiques Canada, recensements de 1991 à 2021, **Répertoire des municipalités 2024.
*Fusion entre la municipalité du Canton de Stukely et la municipalité du village d'Eastman



La population de la municipalité est en croissance depuis plusieurs années. La plus forte augmentation (hormis la fusion avec la municipalité de Stukely en 2001), s'est produite de 2016 à 2021 avec 23,7%. Ceci représente la plus forte augmentation de population dans toute la MRC pour cette période et place Eastman 7e au Québec pour la même période pour des municipalités de plus de 1 000 habitants.

On dénombre également 926 villégiateurs ou population saisonnière (données de 2026 basées sur le rôle d'évaluation foncière en utilisant le nombre de chalets et maisons de villégiature).

Le SADD projetait pour Eastman une population permanente d'environ 2 250 personnes en 2036. Or, Eastman comptait déjà 2 499 résidents permanents en 2024.

Répartition de la population par groupes d'âge et par sexe en 2021

Caractéristiques		Population 2021
Moins de 15 ans	N	255
	%	11%
15 à 24 ans	N	130
	%	6%
25 à 44 ans	N	405
	%	18%
45 à 64 ans	N	790
	%	35%
65 ans et plus	N	695
	%	30%
Sexe masculin	N	1 140
	%	50,10%
Sexe féminin	N	1 135
	%	49,90%

Source : Statistique Canada, Recensement 2021, basée sur une population de 2 275 habitants.

La population est plutôt vieillissante, comme la tendance lourde de la MRC, avec 65% âgés de 45 ans et plus, dont 30% dépassant 65 ans.

On retrouve peu d'adolescents et jeunes adultes (15 à 24 ans), avec seulement 6 % de la population, comparativement à environ 7,6% pour la MRC Memphrémagog et 10,5 % pour la province de Québec.

L'âge moyen des habitants est de 50,6 ans, comparativement à 42,8 ans pour le Québec et à 49 ans pour la MRC Memphrémagog.

L'âge médian (une moitié de la population est plus jeune que cet âge et l'autre moitié et plus âgée que cet âge) au Québec est de 43,2 ans tandis que pour la MRC Memphrémagog, c'est 54,4 ans. À 56,8 ans pour Eastman, les données confirment une population plus âgée que dans le reste du Québec.



Les données du dernier recensement de Statistiques Canada (2021), permettent d'établir ces principaux faits saillants pour la municipalité :

- Le principal type de résidence est de type unifamiliale isolée (plus de 90% du parc immobilier) et celle-ci est occupée principalement par des ménages de deux personnes et moins (29% pour une personne seule et 50% pour un ménage de deux personnes, pour un total combiné de 79%);
- La principale langue parlée à la maison est le français, mais un nombre important de citoyens déclarent parler l'anglais et le français (environ 57%), comparé à 52,5% pour la MRC Memphrémagog et 46,4% pour la province de Québec;
- La grande majorité des logements (plus de 85%) est occupée par des propriétaires, par opposition à des locataires;
- Environ 20% de la population aurait au plus un diplôme secondaire ou un équivalent; un autre 20% aurait un diplôme collégial; et environ 35% aurait un diplôme universitaire;
- Seulement 5 à 6% de la population est issue de l'immigration.



1.3.3 Profil socio-économique

D'autres données socio-économiques [1] sont également pertinentes pour établir un constat de la situation, dont notamment :

- 51% des citoyens seraient dans la population active, dont 78 % de cette population seraient des employés et 19 % seraient des travailleurs autonomes;
- Le revenu médian après impôts serait de 31 904 $ (51 % de la population gagnerait entre 20 000 $ et 49 999 $ après impôts);
- 12 % de la population est considérée à faible revenu et 13 % des ménages consacrent plus de 30 % de leurs revenus aux frais de logement. Cet indicateur de faible revenu passe à 33 % pour des locataires seulement;
- 81 % des citoyens travaillent à plus de 15 minutes du domicile, 52 % étant à 30 minutes et plus de leur lieu de travail.

[1] Politique pour les familles et les aînés d'Eastman, mai 2021
[2] SADD de la MRC Memphrémagog, page 110.
[3] Site Web Centris, profil de la population d'Eastman

Bien que cela ne soit pas lié aux personnes, quelques données supplémentaires nous informent aussi de la situation prévalant à Eastman, à savoir :

- Richesse foncière : 80 % est liée au résidentiel, 13 % aux autres immeubles imposables, 5 % aux industries et commerces, et 2 % seulement au milieu agricole[2];
- La valeur moyenne des logements est de 328 277$ et les frais de logements mensuels par ménage locataire sont de 722 $[1];
- Bien que 45 % des citoyens propriétaires n'auraient pas d'hypothèque, 10 % de ceux en possédant une, consacreraient plus de 30 % de leurs revenus à la payer[1];
- Selon les données de 2016[3], voici le profil de l'âge des constructions et logements à Eastman :

1. Avant 1960 : 17 %;
2. De 1961 à 1980 : 23 %;
3. De 1981 à 1990 : 13 %;
4. De 1991 à 2000 : 11 %;
5. De 2001 à 2010 : 26 %;
6. De 2011 à 2016 : 10 %.

Indice de vitalité économique de 2022

Variables	Données
Taux d'accroissement annuel moyen de la population sur 5 ans (de 2017-2022)	42,30%
Taux de travailleurs de 25 à 64 ans	75,60%
Revenu total médian des particuliers de 18 ans et plus	52 000 $
Rang à l'échelle du Québec	89
Quintile à l'échelle du Québec	1
Indice de vitalité 2020	**10**

Source : Institut de la statistique du Québec

La municipalité d'Eastman peut donc être considérée comme un milieu avec une forte dynamique de développement. L'enjeu à ce niveau sera de canaliser ce dynamisme aux endroits appropriés et d'assurer un développement harmonieux dans son milieu d'insertion, en réduisant de façon importante l'empreinte écologique dans les milieux fragiles. Nous reviendrons sur ce point dans les enjeux d'aménagement.



Chapitre 2
Enjeux du territoire

Eastman fait face à plusieurs défis qui orienteront son développement au cours des prochaines années. La municipalité souhaite concilier la croissance de sa population avec la protection de son environnement, de ses paysages et de sa qualité de vie.

Vieillissement de la population et qualité de vie

Le vieillissement de la population entraîne de nouveaux besoins en matière de logements, de services, d'accessibilité et d'infrastructures communautaires. La municipalité souhaite favoriser un milieu de vie inclusif, sécuritaire et adapté à toutes les générations.





Croissance et développement résidentiel

La croissance démographique augmente la demande en logements et en services. Considérant sa valeur foncière élevée, Eastman souhaite diversifier son offre résidentielle, notamment en logements locatifs et multifamiliaux, tout en privilégiant la densification des secteurs déjà urbanisés afin de limiter l'étalement urbain.

Accessibilité à la nature et transport actif

La municipalité souhaite améliorer la sécurité et le partage des routes en favorisant les déplacements à pied et à vélo ainsi qu'en favorisant l'accès au milieux naturels.



Vitalité du noyau villageois

Le cœur villageois demeure le principal pôle commercial et communautaire. Sa revitalisation passe par l'amélioration de son cadre bâti, la diversification des services ainsi que par une plus grande mixité des usages. L'accessibilité au logement et à la propriété plus abordable est également souhaitée.

Protection de l'environnement et des paysages

La préservation des milieux naturels, des boisés, des paysages agricoles et des points de vue constitue une priorité. Le développement futur devra réduire son empreinte écologique et contribuer à la résilience du territoire face aux changements climatiques tout en intégrant les nouvelles technologies, connaissances et innovations.

Infrastructures communautaires

La mise à niveau des bâtiments communautaires permettra de maintenir des services de qualité répondant aux besoins d'une population en croissance.



En résumé, Eastman souhaite orienter son développement vers un modèle durable qui concilie la croissance démographique, la protection de son patrimoine naturel et paysager, la diversification de l'habitation, la vitalité du noyau villageois et une mobilité plus active et sécuritaire.

La vision d'aménagement proposée s'articule autour de deux grands axes.

Un noyau villageois à dynamiser

- En favorisant une mixité d'usage apte à répondre aux besoins actuels et prévisibles de la population (permanente et de villégiature) et touristique (hébergements, commerces, services), tout en tenant compte de la mobilité durable et de la densification du cœur villageois;
- En favorisant une mobilité et une accessibilité pour tous;
- En favorisant une amélioration générale de l'apparence des bâtiments existants et l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments ainsi que des bâtiments existants faisant l'objet d'agrandissements ou de transformations;
- En améliorant la qualité des infrastructures urbaines (rues, trottoirs, parcs, voies cyclables, éclairage de rue, mobilier urbain …) et des infrastructures vertes;
- En bonifiant la mobilité durable et la connectivité avec les secteurs résidentiels limitrophes;
- En offrant des services diversifiés et de qualité à une population croissante répondant autant aux besoins des jeunes familles qu'à ceux des aînés.
- En mettant en avant le caractère culturel et artistique de la Municipalité en favorisant l'art public.

Un territoire riche en milieux naturels

Forêt, lacs et cours d'eau, montagnes, milieux humides, aires écologiques à considérer dans tous les choix d'aménagement, pour une occupation mieux réfléchie de ces milieux et une réduction marquée des empreintes écologiques liées à l'occupation humaine dans une optique de développement durable.

La municipalité se donne aussi comme mission de prendre toutes les mesures qu'elle jugera nécessaires pour assurer une occupation du territoire fonctionnelle et responsable. La priorité sera de protéger le « vert » (forêt) et le « bleu » (eau) dans ces choix d'aménagement. La municipalité s'efforcera de créer des conditions favorables permettant d'atteindre cette vision.

Chapitre 3
La vision d'aménagement

3.1 Énoncé de la vision d'aménagement

La vision d'aménagement constitue le cœur du plan d'urbanisme. Cette vision représente, en quelque sorte, les fondements à partir desquels s'articule la stratégie municipale pour assurer une organisation spatiale optimale des différents milieux de vie.

Depuis l'élaboration du premier schéma d'aménagement de la MRC (1988), et du premier plan d'urbanisme d'Eastman (1992), plusieurs thèmes ont été abordés. Parmi ceux-ci, certains sont récurrents et sont encore aujourd'hui d'actualité. Ils concernent notamment :

1. La place de l'environnement et du paysage dans la prise de décision de tous les acteurs impliqués dans l'occupation du territoire (particuliers, développeurs-promoteurs, instances publiques, gouvernementales, municipales, parapubliques, etc.);
2. La mixité optimale des différents usages permis dans le village (résidentiel, commercial, industriel, communautaire, etc.) afin de répondre aux besoins courants de la population permanente, saisonnière et touristique;
3. Un intérêt grandissant pour la protection du patrimoine bâti et des caractéristiques identitaires des différents milieux de vie;
4. La contribution primordiale des infrastructures liées au transport des biens et personnes à la qualité de vie. L'utilisation de l'automobile demeure omniprésente, mais la mise en place d'un réseau alternatif à l'auto solo (transport actif, transport collectif, auto-partage et covoiturage, taxi-bus, etc.) semble inévitable pour relier les différents milieux de vie (mobilité active, vélo).

3.2.1 Grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité

De cette vision d'aménagement et de la mission que s'est donnée la municipalité découlent les grandes orientations d'aménagement sur lesquels le conseil municipal souhaite mettre l'accent dans la prochaine décennie, pour une occupation optimale de son territoire. Ces orientations sont aussi des objectifs d'aménagement et sont accompagnées d'un plan d'action sommaire dans le chapitre 4 de ce plan d'urbanisme.

3.2.1.1 Paysages

- Un paysage naturel d'intérêt supérieur à protéger et préserver en limitant fortement les empreintes écologiques dans ces milieux.
- Une couverture boisée dominante à préserver voire même à étendre.
- Donner accès aux citoyens au paysage, à travers des aménagements.
- Des prairies existantes et des granges à préserver afin de maintenir certaines vues rurales du territoire.

3.2.1.2 Biodiversité et accès en eau de qualité

- Une qualité d'eau de surface et souterraine à préserver par de bonnes pratiques d'aménagement par tous les acteurs publics et privés de l'aménagement.
- Protéger la biodiversité, notamment les milieux humides et les corridors fauniques.
- Le maintien d'un environnement propre et de qualité pour les générations actuelles et futures.



3.2.1.3 Noyau villageois

- Renforcir le noyau villageois, par une offre communautaire et de services adaptés aux besoins des citoyens, dans un cadre bâti intégré et respectueux du patrimoine tout en renforçant l'identité culturelle et artistique de la Municipalité.

3.2.1.4 Offre récréative

- Offrir des activités culturelles, sportives, communautaires et de plein air visant à accroître la qualité de vie des citoyens.

3.2.1.5 Transport et mobilité durable

- En plus d'entretenir les infrastructures routières pour en préserver la qualité, poursuivre et améliorer les aménagements liés à la mobilité durable (piétons, cyclistes, transport collectif, intermodalité) en vue de relier les principaux milieux d'occupation humaine (locaux et régionaux) et favoriser la connectivité des secteurs vers le noyau villageois.

3.2.1.6 Agriculture

- Maintenir le milieu agricole vivant en misant notamment sur les petites fermes de production biologique, l'agriculture de proximité (marché public) et l'agrotourisme.

3.2.1.7 Fonction industrielle et commerciale hors village

- Déterminer la nature des établissements recherchés et la dimension de l'aire de service commercial et industriel.

3.2.1.8 Cohésion sociale

- Encourager la cohésion sociale en favorisant le maintien en bon état, le remplacement s'il y a lieu, et l'ajout d'équipements et infrastructures destinés à tous les groupes d'âges.
- Favoriser la participation citoyenne.



3.2.2 Grandes affectations du sol et de la densité de son occupation

Ceci concerne l'occupation du territoire souhaitée. En conférant à différentes parties du territoire une affectation (vocation) déterminée et la densité d'occupation souhaitée, la municipalité jette les bases du contrôle de l'occupation du territoire.

Le plan des grandes affectations du sol est joint en annexe I pour faire partie intégrante du plan d'urbanisme. L'expression « vocation » signifie que le territoire désigné par une grande affectation est destiné à une occupation reflétant le vocable qui lui est attribué.

3.2.2.1 Vocation agricole

La thématique « agricole » prend en compte, en toile de fond, la zone verte établie par décret gouvernemental en 1980 en lien avec la LPTAA. L'objectif de ce statut légal est de protéger les terres agricoles ainsi que les activités agricoles existantes et potentielles.

En plus d'établir un régime de droits acquis pour des usages autres qu'agricoles qui existaient au moment de l'entrée en vigueur de la LPTAA en 1978 et des décrets qui ont suivi, la loi prévoit un mécanisme d'analyse des demandes d'autorisation à des fins d'utilisation autres qu'agricoles. C'est d'ailleurs dans le cadre d'un tel mécanisme que la MRC de Memphrémagog a formulé une demande à portée collective, demande qui a fait l'objet d'une décision en 2012 (décision 371 196). Cette décision, rendue par décret, identifie des îlots déstructurés dans la zone agricole.

La zone verte sur le territoire d'Eastman est ainsi divisée en trois aires d'affectations principales qui évoquent la vocation dominante du secteur. Il s'agit des aires dites « agricole », « agroforestière » et « îlot déstructuré ». Ces appellations sont inspirées du SADD pour faciliter la référence et assurer l'analyse de la conformité entre ces documents respectifs de planification.



3.2.2.1.1 Aire agricole (A)

Malgré une couverture de 26,9 % de la superficie du territoire en zone verte, une très faible superficie de cette couverture est désignée aire agricole. Elle est située au Nord-Ouest, le long de la limite municipale avec Stukely-Sud.

Cette situation reflète bien le faible niveau d'activité agricole d'Eastman. Les activités privilégiées sont liées à l'agriculture sous toutes ses formes et les autres fonctions peuvent être représentées dans l'esprit d'un support à l'agriculture (activités forestières, d'extraction, industries ou commerces liés à la ressource, etc.). Il est à noter également l'interdiction d'ouvrir une nouvelle rue dans une aire agricole.

3.2.2.1.2 Aire agroforestière (AF)

Cette aire couvre le reste de la zone verte à l'exception de trois îlots déstructurés. Elle se répartit en trois secteurs; un premier se situe à l'est du lac d'Argent et est traversé par le chemin des Diligences. Un deuxième secteur est situé du côté sud-ouest de la municipalité. Il s'agit d'une bande de terrain longeant les limites municipales avec Stukely-Sud et Saint-Étienne-de-Bolton. Le troisième et dernier secteur se situe dans le cadran Nord-Ouest qu'il occupe presque entièrement.

Ces secteurs sont couverts en grande partie par la forêt et les potentiels des sols pour l'agriculture sont faibles (cotes 5 et 7 selon les cartes de l'ARDA). La présence de nombreux milieux humides rend difficile la mise en valeur par la culture du sol.

Les activités privilégiées sont les mêmes que pour l'aire agricole. De même, l'ouverture de toute nouvelle rue y est semblablement interdite.

La densité d'occupation préconisée est très faible et le morcellement est fortement limité (encadré par la LPTAA). La superficie minimale exigible des terrains doit être d'au moins 12 000 m^2 (1,2 ha). Pour les usages autres qu'agricole, la densité peut être plus élevée que pour l'usage agricole selon les privilèges de la LPTAA. D'ailleurs, suite à la décision à portée collective de la CPTAQ, il est permis de construire une résidence sur un terrain vacant ayant une superficie minimale de 10 ha (correspond à l'affectation agroforestière de type 2 au SADD).



3.2.2.1.3 Aire îlot déstructuré (ID)

Trois îlots déstructurés, avec possibilité de morcellement, complètent la zone verte. Ils sont issus d'une demande à portée collective de la CPTAQ (décision 371 196) et sont identifiés comme tels au SADD. Ces îlots sont des entités ponctuelles de superficie restreinte, déstructurés par l'addition au fil du temps d'usages non agricoles et à l'intérieur desquels subsistent de rares lots vacants enclavés et irrécupérables pour l'agriculture. Ces îlots sont occupés majoritairement par des habitations et l'usage unifamilial est préautorisé par la CPTAQ. On en retrouve deux le long du chemin des Diligences à l'est du lac d'Argent et un troisième logeant la partie nord du chemin des Castors.

Les usages agricoles compatibles avec les usages résidentiels sont toujours permis de même que les usages complémentaires, comme pour les autres affectations agricole et agroforestière.

La densité d'occupation demeure faible et s'établit en lien avec les dimensions minimales exigibles en absence d'aqueduc et d'égout ou si situées à l'intérieur d'un corridor riverain (lacs et cours d'eau).

3.2.2.2 Vocation rurale

La deuxième thématique concerne le territoire rural hors de la zone verte. Quatre types d'affectation à vocation dominante font partie de cette thématique.

3.2.2.2.1 Aire résidentielle de villégiature (RV)

Cette affectation se situe au cœur d'Eastman au pourtour de son noyau villageois qui sont insérés dans le périmètre d'urbanisation (aire urbaine intermunicipale). De façon succincte et générale, elle couvre les occupations humaines de type « résidences permanentes et secondaires » au pourtour des lacs Orford et Parker et en deuxième rangée de ces deux lacs et du périmètre urbain intermunicipal. La fonction résidentielle est dominante de même que les activités récréatives intensives et extensives à l'exception des campings et marinas. L'hébergement commercial léger est compatible ainsi que les établissements culturels tels le Spa et des salles de spectacles ou de théâtre, car ce territoire est situé à l'intérieur du pôle récréotouristique d'intérêt régional Magog-Orford.

Les activités agricoles et forestières compatibles avec le milieu résidentiel avoisinant peuvent être autorisées.

Dans cette affectation, le plan d'urbanisme, à l'instar du SADD, reconnaît des secteurs de consolidation au développement. Dans un souci de conformité aux objectifs du SADD, visant la densification de l'occupation du sol en minimisant l'étalement, l'ouverture de nouvelles rues est interdite à l'extérieur de ces secteurs de consolidation du développement. Toutefois, le prolongement de rues existantes est autorisé sous certaines conditions décrites dans les règlements d'application.

La densité d'occupation résidentielle est guidée d'abord par une typologie restreinte à un maximum de deux logements et un morcellement en lien avec l'absence de réseau d'aqueduc et d'égout. Par contre, pour cette affectation, la superficie minimale exigible au règlement de lotissement est d'au moins 4 000 m^2.

3.2.2.2.2 Aire commerces et service (CS)

Une aire restreinte du territoire est consacrée à cette vocation spécifique. Elle est située au sud du noyau villageois et immédiatement au sud de l'autoroute 10 (échangeur 106). Cette aire est vouée à accueillir des industries légères et des commerces dont les activités peuvent générer des inconvénients en termes de voisinage. Les usages agricoles et forestiers ne sont pas souhaitables, mais peuvent être autorisés.

La densité d'occupation demeure faible et s'établit en lien avec les dimensions minimales exigibles en absence d'aqueduc et d'égout ou si situées à l'intérieur d'un corridor riverain.



3.2.2.2.3 Aire extraction (EX)

Cette affectation à vocation spécifique est représentée par deux secteurs situés au Nord de la municipalité, de part et d'autre du chemin Khartoum. Les activités privilégiées sont liées à l'extraction, à l'exploitation en cours ou présentant des possibilités d'agrandissement. Ce territoire offre des dépôts de surface de type fluvio-glaciaire présentant un bon potentiel d'extraction. Les usages liés à la fonction résidentielle, d'hébergement commercial ou de services professionnels et culturels sont incompatibles avec la vocation établie pour cette aire.

3.2.2.2.1.4 Aire rurale (RUR)

Cette aire complète la thématique rurale. Elle représente une partie du territoire à l'extérieur de la zone verte (zone dite blanche) ne présentant pas de spécificité particulière comme les trois aires décrites précédemment. La fonction résidentielle et ses activités complémentaires y sont privilégiées, mais la densité préconisée est plus faible, soit une superficie minimale de terrain de 6 000 m^2.

Dans cette affectation, le plan d'urbanisme, à l'instar du SADD, reconnaît des secteurs de consolidation au développement. Dans un souci de conformité aux objectifs du SADD visant la densification de l'occupation du sol en minimisant l'étalement, l'ouverture de nouvelles rues est interdite à l'extérieur de ces secteurs de consolidation au développement. Toutefois, le prolongement de rues existantes est autorisé sous certaines conditions décrites dans les règlements d'application.

Les activités agricoles et forestières compatibles avec la fonction résidentielle peuvent y être autorisées ainsi que les activités récréatives axées sur le milieu naturel.

3.2.2.3 Vocation urbaine

Le territoire couvert par cette thématique se situe hors de la zone verte et couvre essentiellement deux aires délimitées par le périmètre d'urbanisation au SADD. Il s'agit de l'aire comprenant le noyau villageois d'Eastman à proximité de l'échangeur 106 de l'autoroute 10, et du territoire représenté notamment par le développement résidentiel au sud du lac Stukely, incluant le Camping Normand.

Le noyau villageois a une vocation dite urbaine intermunicipale; le deuxième noyau a une vocation urbaine locale et représente un vestige du périmètre d'urbanisation de l'ancienne municipalité de Stukely.

3.2.2.3.1 Aire urbaine intermunicipale (UI)

C'est le territoire compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation autour du noyau villageois et l'ensemble du pourtour du lac d'Argent, de même que des terrains de part et d'autre de la route 112 jusqu'au lac Orford et quelques terrains au sud de l'autoroute.

La fonction résidentielle est fortement représentée. L'implantation de commerces de proximité offrant des services de base est favorisée dans le noyau villageois (épicerie, dépanneur, restaurant, vente de services, pharmacie, etc.). De façon générale, les commerces de détail à petite et moyenne surface sont préconisés. On y retrouve également les services publics liés à l'administration et les services communautaires, culturels, touristiques et récréatifs de même que l'école, la garderie, et le Complexe Saint-Édouard. Quant au pourtour du lac d'Argent, c'est la vocation résidentielle qui est favorisée.

La présence d'activités agricoles n'est pas souhaitable; il en va de même pour les activités industrielles et les commerces contraignants. Le tout dans le but de protéger le lac d'Argent. Toutefois, leur présence peut être considérée avec des mesures afin d'atténuer les inconvénients pour le voisinage résidentiel, le cas échéant. Finalement, ce périmètre ne comprend aucune zone de réserve car l'espace vacant, selon l'évaluation du SADD, n'excède pas les besoins déterminés sur un horizon de quinze ans.

La densité d'occupation est généralement plus forte et est en lien direct avec la présence des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire.

3.2.2.3.2 Aire urbaine locale (UL)

Un seul secteur est délimité sur ce vocable. Le secteur comprend également deux zones de réserve de développement. Les usages souhaités sont presqu'uniquement de type résidentiel villégiature, y compris l'usage camping, et peuvent inclure des commerces de première ligne tels que des dépanneurs.

3.2.2.4 Vocation milieu naturel

Cette quatrième thématique concerne les principaux plans d'eau, les aires de conservation de même que le territoire du parc national du Mont-Orford situé sur le territoire municipal.

3.2.2.4.1 Aire parc du Mont-Orford (PMO)

Cette aire ne concerne qu'une petite parcelle de terrain, à la limite Est de la municipalité. La vocation récréotouristique est confirmée par son statut légal et les usages et activités autorisés sont sous contrôle du gouvernement du Québec.

On peut toutefois signaler que la conservation et l'interprétation du milieu naturel y sont préconisées. Ce territoire peut également servir à la recherche scientifique ainsi qu'aux activités récréatives, de détente et d'éducation en milieu naturel. L'hébergement touristique est enfin offert dans le SADD. Toutefois, sur le territoire d'Eastman, la petite parcelle de ce parc ne supporte aucune infrastructure de service et est d'occupation strictement boisée (milieu naturel). La notion de densité d'occupation n'est pas pertinente pour cette aire.

3.2.2.4.2 Aire plan d'eau (PE)

Cette aire correspond aux quatre plans d'eau ayant une superficie de plus de 10 000 m^2 (1 ha). Cela correspond aux lacs d'Argent, d'Orford, Parker et Stukely. Le littoral de ces plans d'eau, à l'instar de tous les autres plans d'eau et cours d'eau, est soumis aux règles provinciales découlant de la politique gouvernementale sur ce sujet et insérée dans le SADD. Cela n'empêche toutefois pas l'exercice d'activités nautiques, sportives ou non.

Il est important de tenir compte que le lac Orford constitue le réservoir d'eau potable pour le noyau villageois via le réseau d'aqueduc public. Enfin, il existe de multiples prises d'eau privées dans tous les lacs.

3.2.2.5 Vocation touristique

Cette cinquième thématique concerne le volet touristique. Le seul territoire identifié est situé en zone blanche et couvre essentiellement le flanc ouest du massif du Mont-Orford.

3.2.2.5.1 Aire touristique (T)

Cette aire touristique jouxte le parc national du Mont-Orford. Il comprend le flanc ouest du Mont-Orford et du mont Alfred-Desrochers, ainsi que les monts Sylvio-Lacharité et Lily-Butters.

La topographie est plutôt accidentée; on y retrouve des pentes fortes de plus de 15% et ce territoire fortement boisé constitue une aire privilégiée pour les habitats fauniques.

La densité d'occupation est plutôt faible considérant l'absence de réseau de services publics (aqueduc et égout).



3.2.3 Réseaux de transport et tracés projetés

Comme le plan d'urbanisme prend en considération une multitude de données pour élaborer, encadrer et orienter le développement de façon cohérente et fonctionnelle, il doit tenir compte de l'aspect structurant des réseaux de transport et plus particulièrement du réseau routier. De même, il sera traité de principaux réseaux récréatifs, pédestres, cyclables et ceux liés au transport d'énergie et de communications.



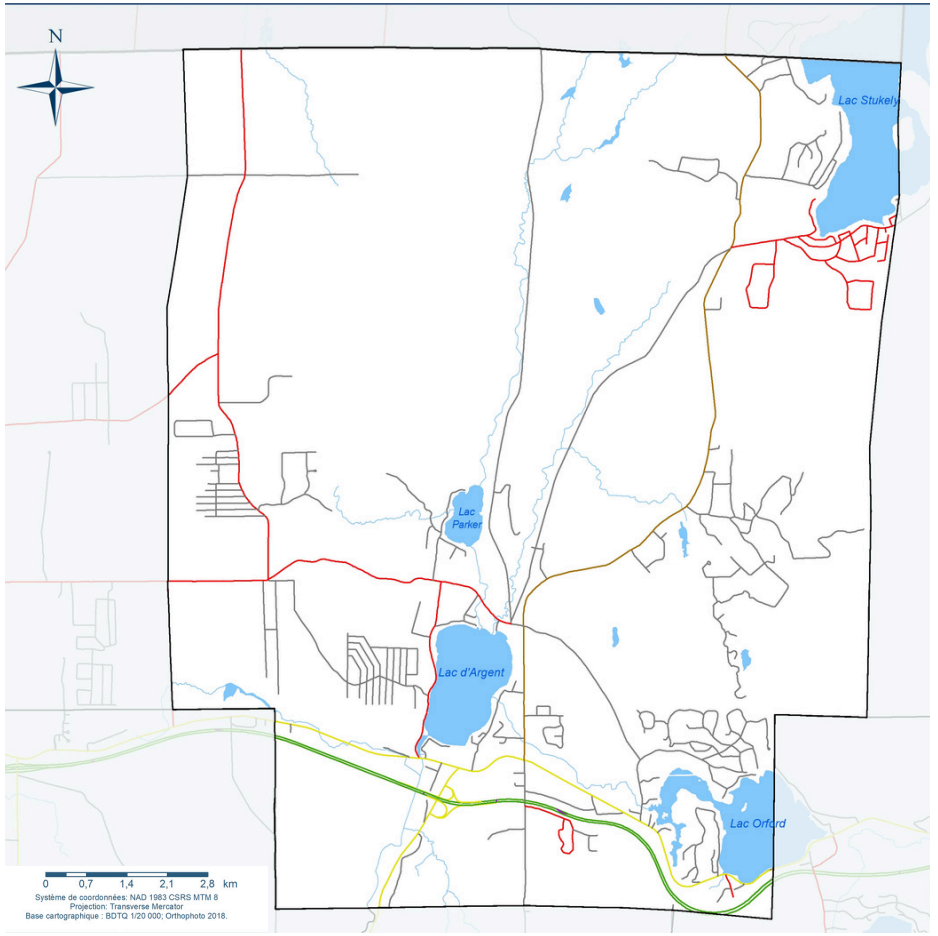
3.2.3.1 Réseau routier et tracés projetés

En prenant compte du contenu du SADD adopté en avril 2024, de même que des préoccupations et enjeux décrits précédemment ainsi que des orientations d'aménagement et des affectations proposées, nous avons d'abord identifié la fonctionnalité des principales routes selon la classification contenue au SADD. Ainsi, comme montré sur le plan des réseaux de transport et tracés projetés (annexe II), on retrouve les classes suivantes établies par le Ministère des Transports et de la Mobilité Durable (MTMD):

- Le réseau autoroutier, soit l'autoroute 10 qui traverse la municipalité au sud dans l'orientation est-ouest;
- Le réseau national, soit la route 112 qui traverse également la municipalité au sud dans l'orientation est-ouest;
- Le réseau régional, soit la route 245 partant du village en direction sud vers la frontière américaine;
- Le réseau collecteur, soit le chemin George-Bonnallie qui relie le noyau villageois à la route 220;
- Le réseau de routes locales, à savoir toutes les autres routes, chemins et rues de la municipalité :

1. chemins municipalisés
2. chemins privés.

Ce réseau routier est principalement utilisé par des véhicules pour le transport de personnes. Les véhicules lourds destinés au transport de marchandises (camionnage) doivent se restreindre à utiliser le réseau de camionnage mis en place par le MTMD. Cela permet de réduire la dégradation des routes, assure une sécurité accrue, et limite le bruit pour les résidents riverains. Les routes avec restrictions sont montrées sur l'extrait de carte qui suit, tiré du SADD.



Les améliorations proposées ou modifications envisagées

Bien que le SADD (2024) n'identifie pas le plan quinquennal du MTMD, on relève à Eastman des problématiques sur le réseau routier supérieur :

1) Rue Lapointe (route 245) : Réaménagement nécessaire du viaduc de l'autoroute 10 pour assurer un lien sécuritaire pour le transport actif
2) Ajout d'un aménagement pour connecter le village au parc Missisquoi-Nord;
3) Intersection des chemins George-Bonnallie et des Diligences : Installation désirée de panneaux d'arrêt sur George-Bonnallie;
4) Chemin George-Bonnallie : réaménagement nécessaire pour favoriser le transport actif entre la rue Lambert et la rue Principale
5) Rue Principale (route 112) : Réaménagement nécessaire de la route dans le noyau villageois afin de favoriser le transport actif (piétons et vélos) en toute saison;
6) Accotements du réseau routier supérieur : lors des réfections de routes, élargir et asphalter pour un usage par les piétons et les cyclistes. Le secteur du lac Orford est prioritaire.

La municipalité entend poursuivre ses représentations auprès du MTMD pour assurer le traitement de ces dossiers et l'inscription de ces projets dans les plans quinquennaux du MTMD. Le dossier de réaménagement de la rue Principale au centre du noyau villageois doit être coordonné avec les interventions qui seront prévues dans le programme particulier d'urbanisme que la municipalité souhaite élaborer.

Pour plusieurs portions du réseau routier supérieur, la municipalité établira une mesure particulière de contrôle des accès dans son règlement de zonage afin de favoriser la fluidité et la sécurité de la circulation.

Pour le réseau routier local public et privé, le SADD suggère aux municipalités d'utiliser des méthodes d'entretien de fossés de drainage qui permettent de réduire la production et le transport de sédiments vers les cours d'eau et lacs, notamment « la méthode du tiers inférieur ». Ceci est déjà le cas pour le réseau public. La Municipalité compte se pencher sur l'amélioration de ses fossés, surtout en bordure de lacs, afin de diminuer l'apport de sédiments dans ces derniers.

3.2.3.2 Tracé projeté des rues

Le développement du territoire doit être planifié de manière à assurer une harmonisation entre les différents terrains à développer. Ainsi, il y a lieu de prévoir le tracé projeté des principales rues pour assurer un développement optimal et durable.

De plus, en lien avec les objectifs du SADD, aucune nouvelle rue ne pourra être cadastrée hors des périmètres urbains et des aires de consolidation. Ces aires et périmètres sont délimités à même le plan des grandes affectations du sol. Toutefois, hors de ces aires et périmètres, le prolongement de rues existantes peut être autorisé sous certaines conditions prévues au SADD. La municipalité verra à intégrer ces conditions afin de permettre la consolidation de ces secteurs.

3.2.3.3 Mobilité durable

Les enjeux et les solutions envisagés concernant le transport adapté et collectif sont davantage d'ordre régional que municipal. La municipalité entend prendre une part active à la recherche de solutions viables pour répondre aux besoins de sa population.

La municipalité a identifié les stationnements municipaux qui se prêtent bien au covoiturage.

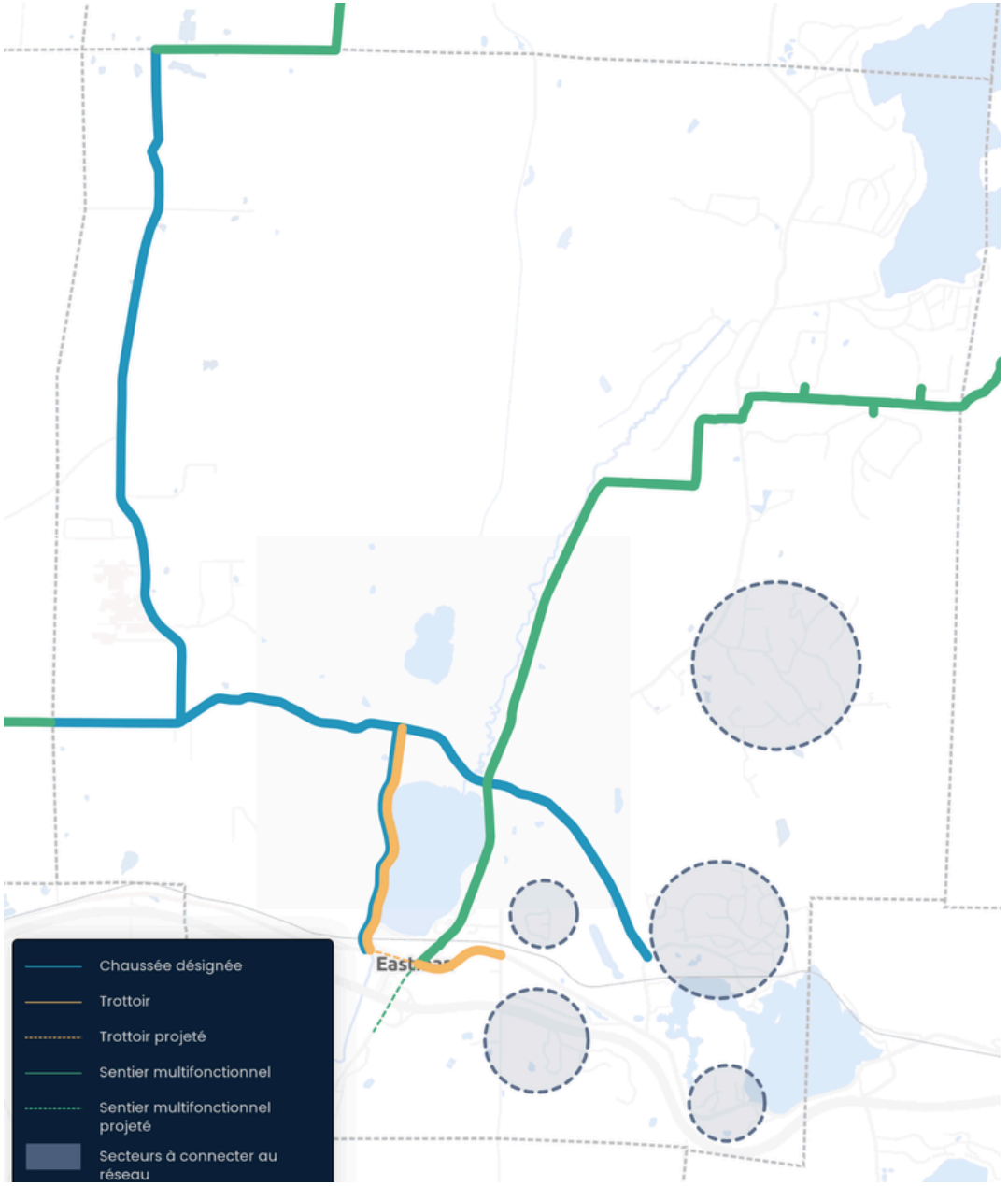
La municipalité entend porter une attention particulière au transport actif et restera à l'affût des opportunités à moyen et long terme de bonifier l'offre de voies cyclables et de sentiers multifonctionnels sur son territoire. Elle s'est d'ailleurs dotée d'un plan de transport actif qui a identifié des améliorations au réseau actuel et de possibles prolongements ou raccordements de réseaux.

Les réseaux récréatifs présents sur le territoire sont des sentiers pédestres/cyclistes d'intérêt régional et local : « Route verte # 1 – La Montagnarde – Sentier Transcanadien », les sentiers Missisquoi-Nord, la piste multifonctionnelle Louise Portal ainsi que le circuit sur route (emprise partagée avec véhicules). Le réseau comprend aussi les sentiers de motoneige trans-Québec et régionaux.

La Municipalité, de par son positionnement géographique au cœur du pôle récréotouristique Magog-Orford, est bien desservie par ces réseaux de sentiers récréatifs. L'ajout de sentiers locaux à ce réseau bonifie l'offre.

Les enjeux sont principalement reliés à la pérennisation des tracés, l'amélioration de la qualité des surfaces et, surtout, pour les sentiers cyclables à voies partagées, la sécurisation de la circulation cycliste. Un enjeu est également d'assurer une connectivité entre divers secteurs et le noyau villageois, et de faire de ce dernier un pôle de déplacement actif.

Quant aux sentiers de motoneige, l'aménagement du sentier sur le chemin Khartoum est en cours.



3.2.3.4 Transport ferroviaire

Au niveau du transport ferroviaire, une voie ferrée traverse la municipalité dans sa partie sud, dans l'axe est-ouest. Cette voie ferrée passe au cœur du noyau villageois et les deux ponts surélevés en fer sont emblématiques. Pour le moment, seul le transport de marchandises se fait sur cette ligne.

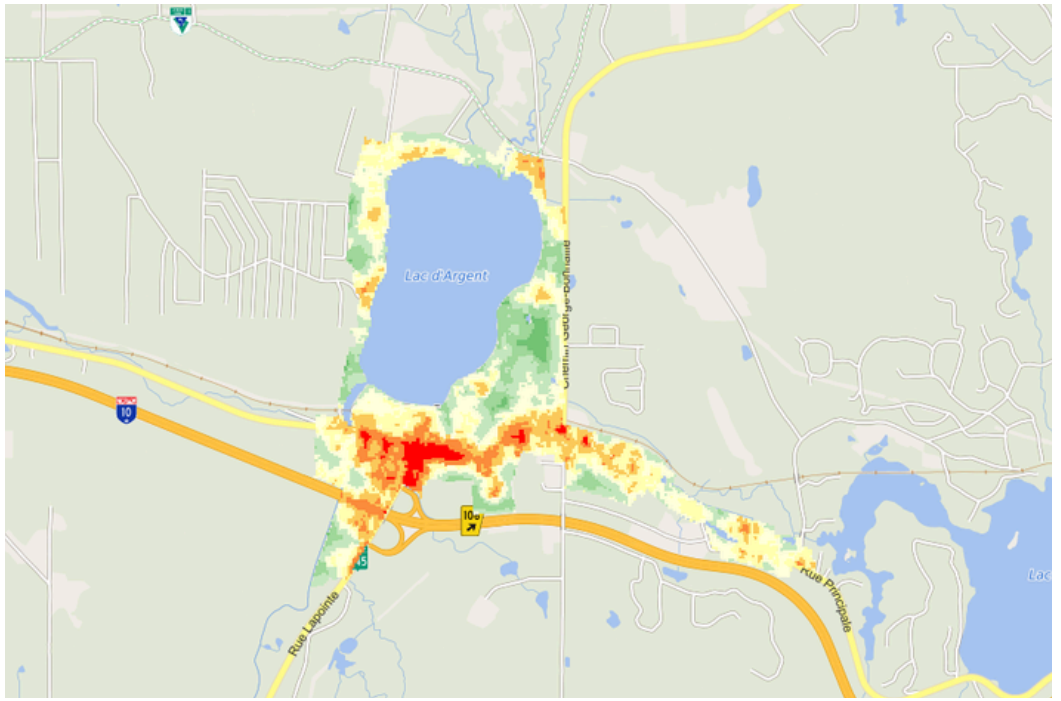


3.2.4 Îlots de chaleur

Eastman ne comprend possiblement que deux aires potentielles d'îlot de chaleur urbain, soit le noyau villageois et le périmètre urbain à proximité du Lac Stukely, cartes tirées du Géoportail de santé publique du Québec, sur laquelle on peut voir les variations des températures pour les périmètres d'urbanisation d'Eastman, selon les données 2020-2022.

La municipalité entend être attentive à l'évolution de la situation, et surtout s'intéresser aux différentes mesures identifiées par l'INSPQ. Ces mesures concernent la végétalisation des stationnements, du pourtour et des toits des bâtiments, la plantation ponctuelle d'arbres, les infrastructures urbaines durables (routière, architecture de bâtiments et aménagements urbains (ex : banc près de la piste cyclable)), la gestion durable des eaux pluviales et de la perméabilité du sol (notamment des mesures de rétention) et la réduction de la chaleur anthropique (chaleur émise par le bâtiment, réduction du parc automobile, demande de climatisation, etc.).

La municipalité prévoit, en élaborant un programme particulier d'urbanisme pour son noyau villageois, identifier des mesures spécifiques de normes d'implantation et d'aménagement de terrains, ainsi que des interventions physiques sur les infrastructures publiques en place pour améliorer leur efficacité.



3.3.1 Territoires d'intérêt

3.3.1.1 Territoires d'intérêt écologique à protéger

Ces portions de territoire font partie des caractéristiques qui définissent l'identité d'Eastman. Elles sont bien sûr en lien avec les éléments identifiés dans le SADD révisé en 2024.

Ces parties de territoire se superposent aux aires de grandes affectations du sol et sont conditionnées par des mesures spécifiques, telles que des interdictions ou restrictions d'implantations, d'usages ou d'activités liées aux vocations représentées sur le plan en annexe I.

3.3.1.1.1 Lacs et cours d'eau

En plus de quatre lacs identifiés par l'aire « plan d'eau », tous les autres plans d'eau et cours d'eau sont considérés comme des territoires d'intérêt à protéger. Aussi, le littoral de ceux-ci de même que leurs rives font l'objet de dispositions réglementaires visant la préservation de leur intégrité. Pour les rives, des mesures de stabilisation et de restauration écologique sont également proposées. Ces mesures sont également liées au régime transitoire concernant le milieu hydrique décrit par le gouvernement en vertu de la Loi concernant la conservation des milieux humides et hydriques.

Les deux stations de lavage pour embarcations nautiques, au parc Missisquoi-Nord et au parc Normand constituent un outil de plus pour améliorer la qualité de l'eau et pour lutter contre les espèces envahissantes telles que la moule zébrée et le myriophylle à épis.

Finalement, la municipalité entend reconnaître les quatre principaux lacs d'intérêt pour la pratique d'activités récréatives et promouvoir l'accès à l'eau, lorsque possible, sur ses propres terrains.

3.3.1.1.2 Milieux humides

Les milieux humides de plus de 0,3 hectares sont identifiés à l'annexe III (feuillet 1) du présent plan d'urbanisme.

Les milieux humides font déjà l'objet de mesures réglementaires visant à interdire pratiquement tous travaux, ouvrages ou activités afin de préserver leur intégrité. Ces milieux humides servent à l'habitat faunique, de filtres naturels de l'eau de surface, et de bassins de rétention des eaux de ruissellement. Les règlements de zonage et de lotissement sont les principaux outils pour contrôler l'utilisation de ces espaces. Ces mesures, tout comme pour les lacs et cours d'eau, sont également liées au régime transitoire concernant le milieu hydrique mis en place par le gouvernement en vertu de la Loi concernant la conservation des milieux humides et hydriques.

Certains milieux humides d'intérêt régional sont identifiés au schéma et font l'objet de mesures spécifiques dans le document complémentaire du SADD.

3.3.1.1.3 Massifs forestiers non fragmentés et corridors fauniques

Ces aires contribuent au maintien de la biodiversité, tant pour la faune que la flore. Les secteurs de développement de consolidation tiennent compte de ces aires boisées et de ces corridors à l'exception de l'aire touristique telle que définie par le SADD. Celles-ci font toutefois l'objet de mesures restrictives de développement.

En plus des identifications de ces massifs forestiers non fragmentés et des corridors fauniques ou écologiques au SADD, la municipalité a fait préparer une caractérisation détaillée des corridors fauniques pour le secteur de l'autoroute 10 en août 2021, et une deuxième caractérisation détaillée a été faite en octobre 2022 pour le secteur nord de la municipalité (particulièrement les secteurs nord-ouest et George-Bonnallie). Ces études ainsi que les données et recommandations qu'elles contiennent ont été utilisées afin d'intégrer des dispositions normatives aux règlements d'urbanisme afin de limiter les entraves aux déplacements des animaux, particulièrement dans les corridors écologiques et les goulots d'étranglement. Ces informations sont cartographiées à l'annexe III (feuillet 2) du présent plan d'urbanisme.

3.3.1.1.4 Aires protégées et les habitats fauniques à statut particulier

Ces aires sont inscrites au Registre des aires protégées du gouvernement provincial, ou font l'objet de mesures de conservation volontaires. Elles sont cartographiées à l'annexe III (feuillet 3) du présent plan d'urbanisme.

On compte parmi ces aires une petite partie du parc national du Mont-Orford, la réserve naturelle reconnue de la Colline-aux-Adrets (plus de 46 ha), la réserve naturelle reconnue Olek-Brzeski (3.5 ha), ainsi que l'aire protégée Khartoum-Simard (442 ha).

De plus, on retrouve dans la municipalité d'Eastman des habitats fauniques à statut particulier, dont un habitat spécifique pour la tortue des bois, un site potentiel de héronnière, et un habitat pour trois espèces de salamandre. Les deux premiers habitats sont cartographiés sommairement à l'annexe III (feuillet 3). L'habitat de la tortue des bois se retrouve à proximité des principaux cours d'eau près de la limite sud de la municipalité, tandis que le site potentiel de héronnière se trouve à proximité de la rue de la Héronnière. La tortue des bois et la salamandre pourpre sont des espèces à statut vulnérable reconnues par Québec, tandis que la salamandre à quatre orteils et la salamandre sombre du nord sont des espèces susceptibles d'être vulnérables.

Les mesures établies dans le règlement de zonage concernant le littoral, les rives des lacs et cours d'eau, et les milieux humides contribuent à protéger ces habitats. Il en est de même pour la gestion forestière et l'abattage d'arbres. Les règlements de zonage et de lotissement sont les outils utilisés pour limiter les travaux, ouvrages et activités dans ces habitats.

Pour la tortue des bois, la protection des aulnaies et la gestion forestière du boisé sont particulièrement importantes. La protection de l'espèce est assurée par les normes édictées pour le littoral, les rives et les milieux humides ainsi que les normes encadrant la coupe forestière et les espèces exotiques envahissantes sur les rives et dans les milieux humides. Quant au site potentiel de la héronnière, la protection est assurée par l'interdiction de toute construction, ouvrage ou coupe d'arbres dans un rayon de 200 m.

D'autres espèces fauniques sont identifiées dans les documents « Caractérisation détaillée des corridors écologiques » comme étant susceptibles d'être menacées; des espèces floristiques à statut particulier sont aussi identifiées ainsi que leur localisation sur le territoire.



3.3.1.2 Territoires d'intérêt esthétique à considérer

Ces territoires sont reconnus comme une composante de première importance pour la qualité de vie d'un milieu. Ainsi, pour Eastman, le massif du Mont-Orford est fortement emblématique. La présence d'un couvert forestier, plus particulièrement au sommet et sur les versants des monts et collines, contribue à la beauté du paysage et à l'attractivité de la région, au point d'en constituer une caractéristique identitaire.

3.3.1.2.1 Paysages d'intérêt supérieur

Le massif du Mont-Orford fait partie de ces paysages marquant l'esprit. Pour Eastman, tout le versant ouest du massif constitue une aire de paysage naturel d'intérêt supérieur (voir annexe III, feuillet 4). De tels paysages naturels d'intérêt sont également occupés par des massifs forestiers non fragmentés et des pentes fortes.

Ces paysages font l'objet d'une attention particulière par le biais des règlements d'urbanisme normatifs et discrétionnaires en vue de minimiser l'empreinte écologique résultant de tout développement. La MRC identifie d'ailleurs dans le SADD des dispositions particulières quant au développement dans ce secteur.

3.3.1.2.2 Corridor visuel d'intérêt supérieur

Il est adjacent au noyau villageois et comprend notamment le lac Orford et tout son pourtour (voir annexe III, feuillet 4). Comme le souligne le texte du SADD, le champ visuel perceptible de l'autoroute est remarquable. Il est sans contredit « le symbole » identitaire de la région de l'Estrie, de la MRC Memphrémagog et d'Eastman.

Sa préservation est un enjeu et la municipalité verra à assurer le contrôle des usages et activités prévues dans ce corridor par des mesures diverses dans ses règlements d'urbanisme normatif et discrétionnaire afin que les interventions publiques et privées ne contribuent pas à la détérioration de ce paysage unique.

Même si ces routes ne sont pas répertoriées comme corridor visuel d'intérêt supérieur, la municipalité identifie néanmoins d'autres routes en lien avec les champs visuels perceptibles qui sont d'intérêt. Il s'agit de tronçons des rues, routes ou chemins George-Bonnalie, des Dilligences, du Théâtre, du Mont-Bon-Plaisir, 112, 245, de la Feuillade et Khartoum. La municipalité, à l'instar des mesures qu'elle entend prévoir aux règlements d'urbanisme pour le corridor visuel d'intérêt supérieur, verra à inclure des dispositions semblables pour ces routes, rues ou chemins.

3.3.1.2.3 Routes pittoresques et panoramiques et vues panoramiques

Pour Eastman, deux routes ont été identifiées comme présentant un champ visuel caractéristique de paysages naturels ou de patrimoine rural dans le SADD. Il s'agit dans un premier temps du chemin des Diligences dont deux tronçons sont identifiés comme offrant une vue panoramique. Un premier tronçon est à proximité de la limite municipale avec Stukely-Sud et le deuxième est situé entre le chemin George-Bonnallie et la voie ferrée (voir annexe III feuillet 4). La deuxième route et la route 245 de la route 112 jusqu'à la limite municipale Sud.

Ce corridor montre toutefois un état passablement détérioré à vulnérable, mais cet état n'est pas irréversible. Sa détérioration découle d'un enfrichement des terrains adjacents et conséquemment d'un effritement non entretenu des vues panoramiques.

3.3.1.2.4 Territoires et éléments d'intérêt patrimonial

Bien qu'aucun territoire ne soit répertorié au SADD comme un territoire d'intérêt patrimonial et historique, la municipalité recèle néanmoins des éléments d'intérêt patrimonial et des bâtiments et lieux ayant des caractéristiques historiques et architecturales à préserver.

La municipalité entend maintenir l'assujettissement des permis de construire visant toute intervention, transformation et agrandissement au règlement de PIIA spécifique à maintenir l'authenticité de plusieurs bâtiments présentant une valeur patrimoniale.



3.3.2.1 Contraintes naturelles

3.3.2.1.1 Territoires présentant des pentes fortes (plus de 15%)

Ces pentes fortes sont concentrées sur le versant ouest du massif du Mont-Orford, et au sud du lac Orford. On en retrouve aussi principalement au centre du territoire dans l'axe nord-sud, à l'ouest du ruisseau Khartoum, et au sud-ouest du lac d'Argent (voir annexe IV, feuillet 1).

Toute implantation dans des pentes supérieures à 15% risque d'avoir d'importantes conséquences en termes de déboisement et de mise à nu des sols, ce qui favorise l'érosion et augmente le ruissellement et le transport de sédiments vers les cours d'eau et lacs. De plus, cela provoque des cicatrices visuelles dans le paysage. Cela est particulièrement préjudiciable pour le versant ouest du Mont-Orford, qui fait partie de l'aire de paysage naturel d'intérêt supérieur et du corridor visuel d'intérêt supérieur; il importe donc de le préserver.

Les règlements d'urbanisme normatifs et discrétionnaires établissent un cadre d'intervention spécifique pour le développement dans ces pentes fortes.

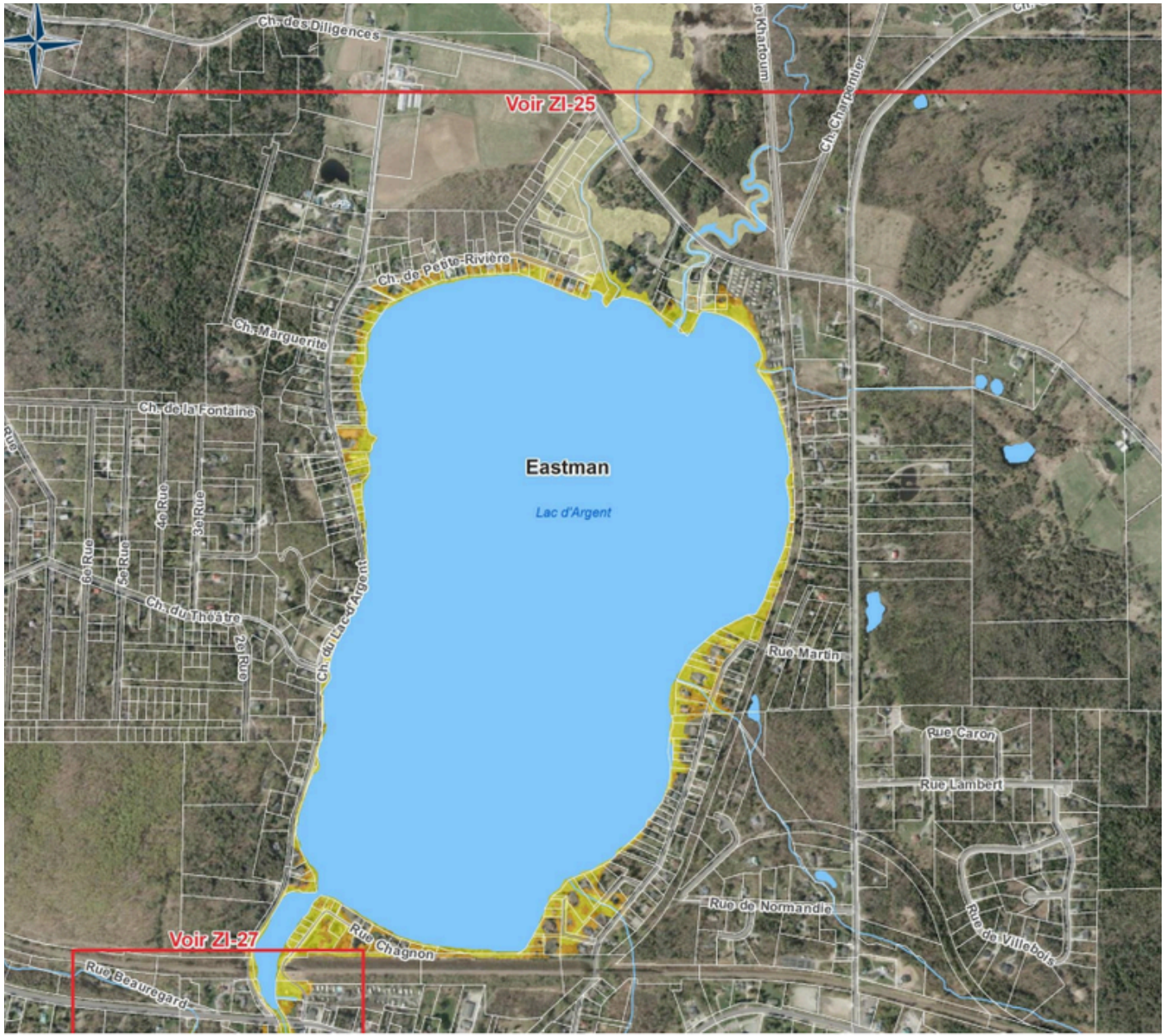
3.3.2.1.2 Territoires à risque d'inondation

Ces zones sont cartographiées sommairement à l'annexe IV (feuillet 1) du présent plan d'urbanisme, et des parties agrandies sont montrées ci-après (extrait des cartes ZI-25 à ZI-28 du SADD). On en retrouve le long du ruisseau Khartoum, au pourtour du lac d'Argent, au sud du lac d'Argent et le long de la rivière Missisquoi Nord jusqu'à la limite avec Saint-Étienne-de-Bolton et Bolton-Est.

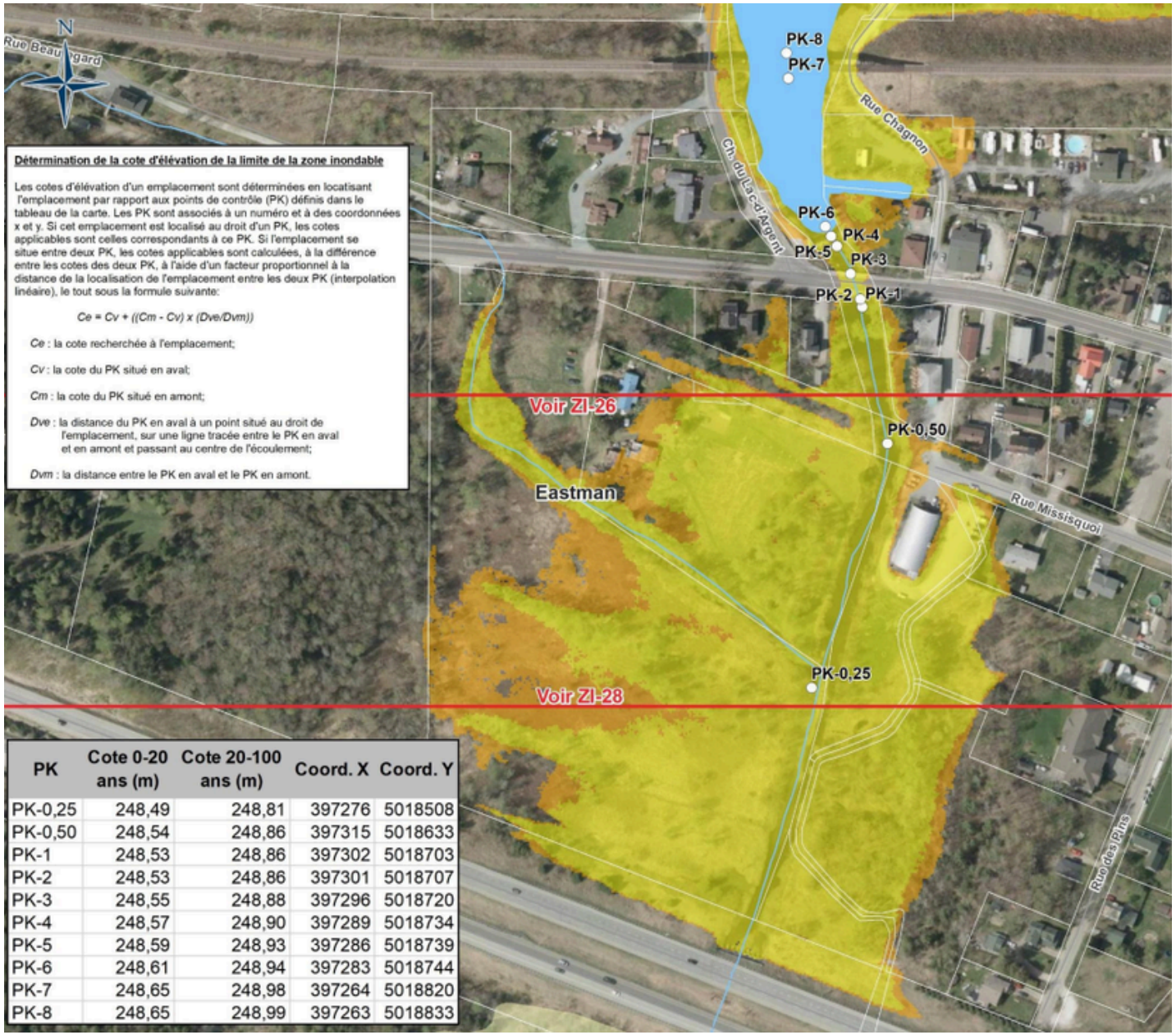
Carte 8 : Zones à risque d'inondation Secteur du ruisseau Khartoum



Carte 9 : Zones à risque d'inondation
Secteur lac d'Argent



Carte 10 : Zones à risque d'inondation
Secteur sud du lac d'Argent



Détermination de la cote d'élévation de la limite de la zone inondable

Les cotes d'élévation d'un emplacement sont déterminées en localisant l'emplacement par rapport aux points de contrôle (PK) définis dans le tableau de la carte. Les PK sont associés à un numéro et à des coordonnées x et y. Si cet emplacement est localisé au droit d'un PK, les cotes applicables sont celles correspondants à ce PK. Si l'emplacement se situe entre deux PK, les cotes applicables sont calculées, à la différence entre les cotes des deux PK, à l'aide d'un facteur proportionnel à la distance de la localisation de l'emplacement entre les deux PK (interpolation linéaire), le tout sous la formule suivante:

$$Ce = Cv + ((Cm - Cv) \times (Dve/Dvm))$$

Ce : la cote recherchée à l'emplacement;

Cv : la cote du PK situé en aval;

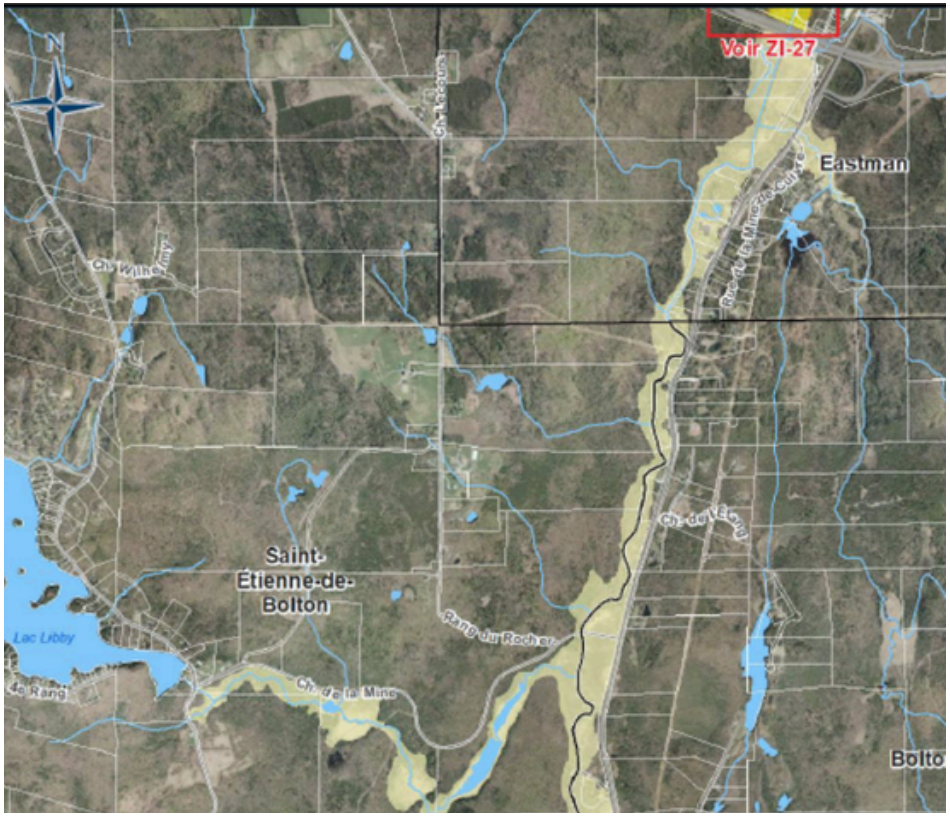
Cm : la cote du PK situé en amont;

Dve : la distance du PK en aval à un point situé au droit de l'emplacement, sur une ligne tracée entre le PK en aval et en amont et passant au centre de l'écoulement;

Dvm : la distance entre le PK en aval et le PK en amont.

PK	Cote 0-20 ans (m)	Cote 20-100 ans (m)	Coord. X	Coord. Y
PK-0,25	248,49	248,81	397276	5018508
PK-0,50	248,54	248,86	397315	5018633
PK-1	248,53	248,86	397302	5018703
PK-2	248,53	248,86	397301	5018707
PK-3	248,55	248,88	397296	5018720
PK-4	248,57	248,90	397289	5018734
PK-5	248,59	248,93	397286	5018739
PK-6	248,61	248,94	397283	5018744
PK-7	248,65	248,98	397264	5018820
PK-8	248,65	248,99	397263	5018833

Carte 11 : Zones à risque d'inondation
Secteur rivière Missisquoi-Nord





3.3.2.2 Contraintes anthropiques

Les contraintes anthropiques comprennent les activités pouvant générer des inconvénients pour le voisinage, compte tenu de leur nature. Afin de favoriser la qualité des milieux de vie dans la municipalité, des mesures sont proposées afin d'assurer une cohabitation acceptable entre les activités contraignantes et les autres activités (par exemple: l'habitation).

3.3.2.2.1 Territoires incompatibles avec l'activité minière et d'extraction

On retrouve deux carrières/sablières au nord du territoire, situées près du ruisseau Khartoum, et le règlement de zonage établit des distances minimales d'éloignement pour toute nouvelle résidence à proximité.

Le SADD identifie aussi des territoires incompatibles avec l'activité minière et ces territoires sont montrés à l'annexe IV (feuillet 2).

3.3.2.2.2 Territoires provoquant des nuisances sonores, présentant des risques pour la sécurité publique ou pour le bien-être général

Ces zones sont cartographiées sommairement à l'annexe IV (feuillet 1) du présent plan d'urbanisme, et des parties agrandies sont montrées ci-après (extrait des cartes ZI-25 à ZI-28 du SADD). On en retrouve le long du ruisseau Khartoum, au pourtour du lac d'Argent, au sud du lac d'Argent et le long de la rivière Missisquoi Nord jusqu'à la limite avec Saint-Étienne-de-Bolton et Bolton-Est.

i) **Poste de transformation électrique**
Le territoire supporte un seul poste de transformation électrique de 49 kV (angle 112 et chemin George-Bonnallie). Il sera abordé plus en détails dans la prochaine section concernant notamment les réseaux de transport d'énergie. Des règles d'éloignement pour les usages sensibles sont établies au zonage pour assurer une cohabitation acceptable de cet usage avec les usages sensibles à son pourtour.

ii) Ligne de transport de gaz naturel
Des lignes de transport de gaz naturel sont aussi présentes sur le territoire (voir section suivante pour détail). Des mesures d'éloignement minimal ont aussi été établies au zonage pour l'implantation de bâtiment à proximité du gazoduc.

iii) Réseau routier supérieur (corridor de l'autoroute 10)
Des études spécialisées réalisées pour la municipalité d'Eastman ont mesuré des niveaux sonores supérieurs à 55 dBA Leq 24 h, niveau généralement acceptable pour un voisinage résidentiel, institutionnel et récréatif, à proximité de l'autoroute 10. Aussi, une distance d'éloignement pour les bâtiments comportant ces usages sensibles a été établie au zonage pour préserver la qualité de vie à proximité de ce corridor routier générateur de bruit. D'autres mesures de mitigation pour que le niveau sonore soit inférieur ou égal à un seuil de 55 dBA Leq, 24h à l'extérieur des bâtiments d'un usage sensible, attesté par un expert en acoustique, pourront être proposées afin de réduire la distance d'éloignement par rapport à l'autoroute.



iv) Le réseau ferroviaire

La municipalité est traversée dans l'axe est-ouest par une voie ferrée du Canadien Pacifique. Celle-ci passe au cœur du noyau villageois et sur la rive nord du Lac Orford. Elle a précédemment été abordée dans la section sur le transport. Sa présence n'est pas récente, mais malgré qu'elle ait été structurante pour l'économie de la région dans le passé et qu'elle le soit encore aujourd'hui dans une moindre mesure, elle demeure génératrice de nuisance pour le voisinage immédiat.

Elle constitue aussi une barrière à la libre circulation puisque des viaducs et passages à niveau sont nécessaires pour la franchir. De plus, le passage des convois génère du bruit ainsi que des vibrations. Le règlement de zonage prévoit donc des mesures de distanciation de cette voie ferrée pour des usages sensibles.

Enfin, la source d'eau potable municipale étant le lac Orford, le fait que le réseau ferroviaire jouxte ce plan d'eau représente un risque de sécurité publique en cas de déraillement.

iv) Les établissements d'élevage agricole à forte charge d'odeurs

Certaines installations d'élevage génèrent des odeurs qui peuvent s'avérer difficilement conciliables avec les milieux résidentiels, de villégiature ou touristiques situés à proximité. Dans le but de limiter les conflits d'usages et de favoriser une cohabitation harmonieuse des activités agricoles et d'autres activités exercées sur le territoire, des distances séparatrices sont proposées au SADD selon plusieurs paramètres et sont reprises dans le règlement de zonage. De plus, des zones sensibles sont identifiées et certains élevages y sont prohibés. Finalement, des secteurs d'interdiction à l'élevage porcin sont également identifiés et des dispositions spécifiques sont établies afin de limiter l'agrandissement d'élevages existants.



3.3.3 Réseaux majeurs de transport d'énergie et réseaux d'acqueduc et d'égout

Bien que certains éléments de cette section aient été brièvement abordés dans la section précédente sur les contraintes anthropiques, nous ferons un bref rappel ici.

Une ligne à haute tension électrique aérienne de 120 kV traverse la municipalité parallèlement à l'autoroute 10; une ligne électrique aérienne de 49 kV ainsi qu'un poste de transport se trouvent également sur le territoire. Le poste de transport se trouve à l'angle route 112 et chemin George-Bonnallie et la principale ligne électrique de 49 kV suit en parallèle le tracé de l'autoroute sauf une section partant du poste de transport qui se dirige vers le sud et vers la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton.

On retrouve aussi des lignes de transport de gaz naturel sur le territoire, qui traversent la municipalité dans le même axe que les lignes électriques à haute tension et l'autoroute 10. Ces divers réseaux de transport d'énergie, montrés à l'annexe IV (feuillet 2) du présent règlement, ne présentent que des restrictions d'usages en lien avec la description de leurs servitudes de passage. Les règlements d'urbanisme ne comprennent pas de dispositions liées à leur présence.

La municipalité possède des réseaux d'aqueduc et d'égout. Ceux-ci desservent le noyau villageois. Un second réseau privé est situé à proximité du lac Stukely. À noter que le réseau du village couvre également des secteurs hors des limites du périmètre urbain soit ceux des rues Caron, Lambert et de Villebois, ainsi que la ramification avec les étangs aérés d'épuration des eaux (au bout de la rue des Étangs). Un prolongement du réseau d'égout sur la rue Martin est prévu dans un avenir à moyen terme.

Le SADD exige spécifiquement de prolonger les réseaux à l'intérieur des périmètres urbains pour toute nouvelle rue ou prolongement de rue existante, sauf dans certains cas spécifiques – par exemple lorsque les capacités des réseaux sont atteintes, lorsque les conditions physiques du secteur ne le permettent pas, ou lorsque les prévisions de développement de la municipalité démontrent que le secteur visé ne pourra être desservi par un réseau d'utilité publique par manque de capacité.

À l'inverse, il est interdit d'implanter ou de prolonger des réseaux d'aqueduc et d'égout à l'extérieur des périmètres d'urbanisation sauf pour prolonger un réseau qui existait avant le 4 janvier 1999, lorsque des problématiques liées à la santé et à la salubrité l'obligent, ou lorsque l'implantation ou le prolongement d'un réseau est situé en affectation touristique à l'intérieur d'un pôle récréotouristique d'intérêt régional.

Finalement, il faut noter la présence d'une prise d'eau potable dans le lac Orford, alimentant le réseau du village ainsi que la présence d'un barrage à forte contenance. La pérennité de ces infrastructures est d'une grande importance pour la municipalité.



3.3.4 Équipements et infrastructures à l'usage de la vie communautaire

Certains équipements à l'usage de la vie communautaire devront être mis à niveau.

Des travaux dans différents parcs sont à prévoir pour maintenir les équipements en bon état et pour ajouter à l'offre actuelle. La municipalité a identifié des actions à privilégier, dont une mise à niveau des bâtiments municipaux afin de répondre à diverses activités. En outre :

- Élargir l'offre à la bibliothèque pour répondre à une clientèle plus large;
- Créer un espace vert de type « atrium » pour spectacles;
- Développer des lieux de rassemblements extérieurs dans le village pour des clientèles diverses;
- Verdir les parcs, augmenter les secteurs ombragés naturels;
- Diversifier la typologie des bâtiments résidentiels;
- Favoriser la représentation artistique dans le cœur villageois.



Chapitre 4
Le plan d'action

Le plan d'action comporte 12 axes et 16 objectifs.

Chaque axe de développement (8 grandes orientations) mais aussi chaque grande affectation du sol et chaque élément de ce plan d'urbanisme font l'objet de propositions d'actions spécifiques. Ces actions spécifiques se trouvent à être les principales initiatives que le conseil de la municipalité d'Eastman souhaite entreprendre sur son territoire dans les prochaines années, pour répondre à la vision d'aménagement qu'il s'est donné.



4.1 Paysages

Objectif 1 : Protection des paysages naturels d'intérêt supérieur

Actions

- Identifier au moyen d'une cartographie dans le règlement de zonage.
- Établir des mesures de contrôle des activités et usages via des normes d'usages et d'implantation au zonage.
- Utiliser un règlement de PIIA pour un secteur de développement pour mieux encadrer l'impact.

Objectif 2 : Préservation de la couverture

Actions

- Assurer le maintien d'un pourcentage boisé par terrain, selon les milieux de vie.
- Limiter et encadrer l'abattage d'arbres.

Objectif 3 : Accès visuel aux paysages

Actions

- Identifier des secteurs propices à l'observation et présentant des points-de-vue intéressants.
- Identifier les prairies présentant un intérêt et insérer des mesures normatives ou incitatives de préservation pour éviter l'apparition de friches non-entretenues ou de plantations.
- Aménager des lieux offrant des points de vue (ex : belvédère).

4.2 Biodiversité et accès en eau de qualité

Objectif 4 : Préservation de l'eau

Actions

- Contrôler les usages et aménagements sur le littoral et sur les rives.
- Obliger la renaturalisation et la revégétalisation des rives avec délai.
- Contrôler l'abattage d'arbres à proximité des cours d'eau et lacs.
- Faire une veille sur l'approvisionnement en eau souterraine.
- Contrôler les activités à proximité des prises d'eau potables et des milieux hydriques dont notamment l'épandage d'engrais et pesticides.
- Contrôler le transport des sédiments via les fossés de rue et via les aménagements imperméables sur des terrains.
- Assurer la pérennité de la prise d'eau potable et du barrage dans le Lac Orford.

Objectif 5 : Protection de la biodiversité, des milieux humides et des corridors fauniques

Actions

- Protéger les milieux humides en restreignant l'utilisation du sol dans une bande de protection autour de ceux-ci.
- Saisir les opportunités de conservations de territoires possibles.
- Mettre en place certaines mesures visant à assurer la préservation des corridors fauniques en tenant compte des études réalisées et des contraintes anthropiques déjà présentes sur le territoire.
- Se pencher sur l'optimisation de la largeur de l'emprise des voies de circulation.

4.3 Noyau villageois

Objectif 6 : Consolidation du noyau villageois

Actions

- Contrôler de l'apparence des bâtiments par un PIIA, par un programme de rénovation de façade (crédit de taxes), etc.
- Limiter l'étalement urbain à l'extérieur du périmètre urbain.
- Miser sur le caractère culturel de la communauté pour dynamiser et améliorer l'aspect visuel du cœur villageois.
- Préparer un plan particulier d'urbanisme (PPU) afin d'améliorer la sécurité des usagers et l'apparence du périmètre urbain.



4.4 Offre récréative

Objectif 7 : Croissance des offres culturelles, sportives, communautaires et de plein-air

Actions

- Caractériser les offres actuelles et les besoins additionnels.
- Se pencher sur la vocation du complexe Saint-Édouard et de l'ancien terrain de baseball.
- Renforcer les mesures de protection de l'emprise municipale près des sentiers et préserver l'intégrité des sentiers.



4.5 Transport et mobilité durable

Objectif 8 : Entretien des infrastructures et préservation de l'intégrité du réseau public

Actions

- Se doter d'un plan de gestion des actifs.
- Évaluer la pertinence de mettre en place des plans d'entretien préventif pour certains bâtiments.

Objectif 9 : Amélioration des aménagements liés à la mobilité durable

Actions

- Identifier les besoins en transport actif et faire une veille des opportunités.
- Mieux desservir les secteurs habités en favorisant leurs interconnexions et leurs connexions avec le noyau villageois.



4.6 Agriculture

Objectif 10 : Pérénisation du milieu agricole

Actions

S’assurer que le lotissement puisse permettre le développement de petites fermes

Promouvoir l’agrotourisme sous différentes formes et mettre en place la règlementation adéquate en ce sens.

Conserver un lieu pour un marché public et favoriser des événements de ventes de produits locaux.



4.7 Fonction industrielle et commerciale hors village

Objectif 11 : Limitation de l'aire de service commercial et industriel

Actions

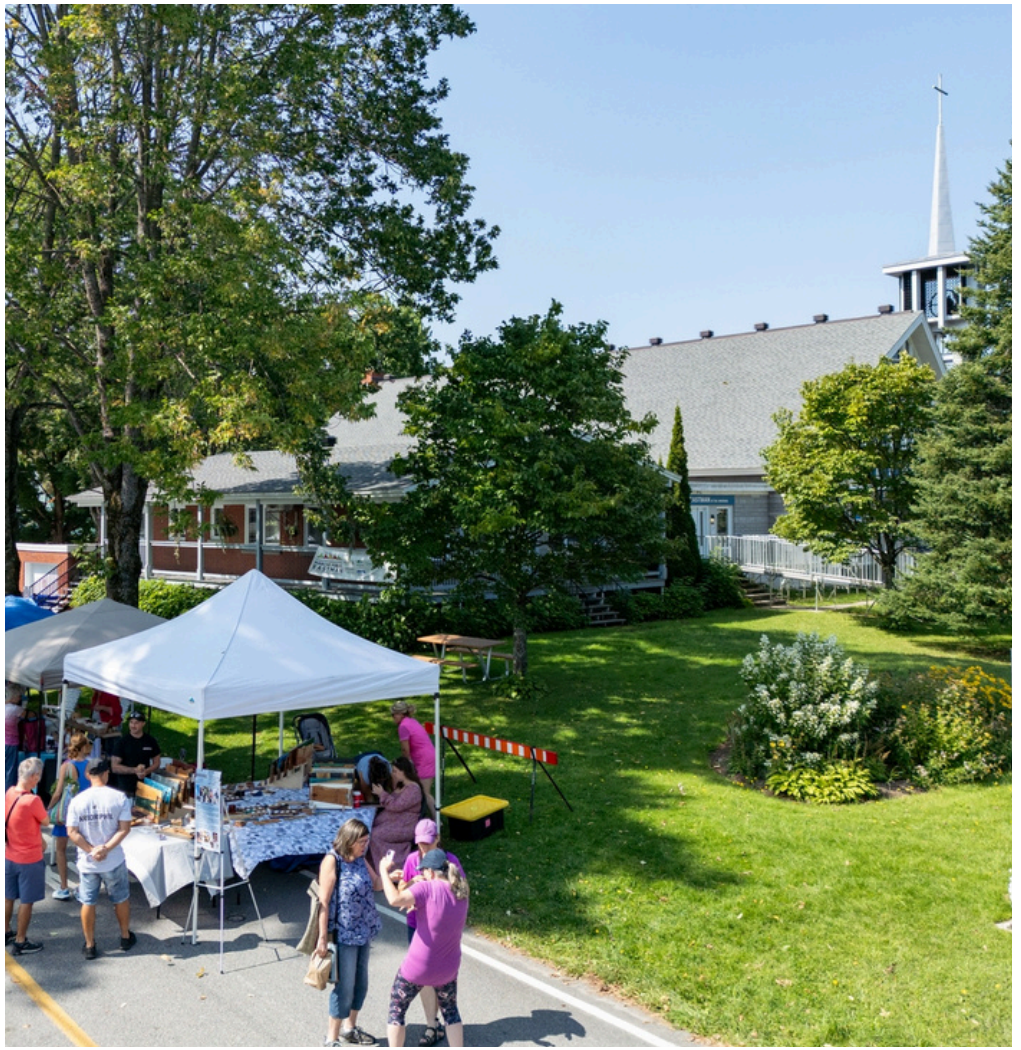
- Établir les mesures normatives pour protéger l'environnement et assurer un covoisinage harmonieux.

4.8 Cohésion sociale

Objectif 12 : Bonification de la cohésion sociale

Actions

- Analyser les besoins en infrastructures communautaires selon les différents groupes d'âges.
- Soutenir les groupes d'entraide, les associations et le bénévolat dans la communauté.
- Favoriser une mixité de logement diversifié, et en augmenter l'offre.



4.9 Îlots de chaleur

Objectif 13 : Reconaissance du phénomène d'îlots de chaleur urbains

Actions

- Mettre en place des mesures pour atténuer les effets indésirables dans les aménagements publics et communautaires.
- Revoir la règlementation sur les stationnements.

4.10 Territoires et éléments d'intérêt patrimonial

Objectif 14 : Préservation de l'authenticité des bâtiments inventoriés présentant une valeur patrimoniale

Actions

- Protéger, via la règlementation, les bâtiments répertoriés dans l'inventaire de la MRC, lorsque réalisé, pour les bâtiments ayant un potentiel patrimonial sur notre territoire.
- Documenter les types de bâtiment patrimonial (fiches d'information/ bonnes pratiques).
- Contrôler les modifications aux bâtiments patrimoniaux ou ceux avec des valeurs d'authenticité.



4.11 Contraintes naturelles d'aménagement à l'occupation du sol

Objectif 15 : Limitation des occupations dans les zones de pentes fortes (plus de 15%) et les zones à risque d'inondation

Actions

Contrôler les usages, utilisations et travaux dans les pentes fortes.

Limiter toute nouvelle occupation du sol dans la zone à risque élevé d'inondation et encadrer les droits acquis.

Permettre certains travaux, constructions ou ouvrages avec mesures de protection dans les zones d'inondation à risque faible et modéré.

4.12 Contraintes anthropiques d'aménagement à l'occupation du sol

Objectif 16 : Atténuation des inconvénients pour le voisinage liés aux activités anthropiques

Actions

Limiter l'implantation de nouvelles résidences à proximité des activités d'extraction, des postes de transformation électrique et lignes à haute tension, des lignes de transport de gaz naturel, de l'autoroute et du réseau ferroviaire.

Favoriser l'implantation d'infrastructures pouvant atténuer les nuisances.

Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.



Nathalie Lemaire, mairesse

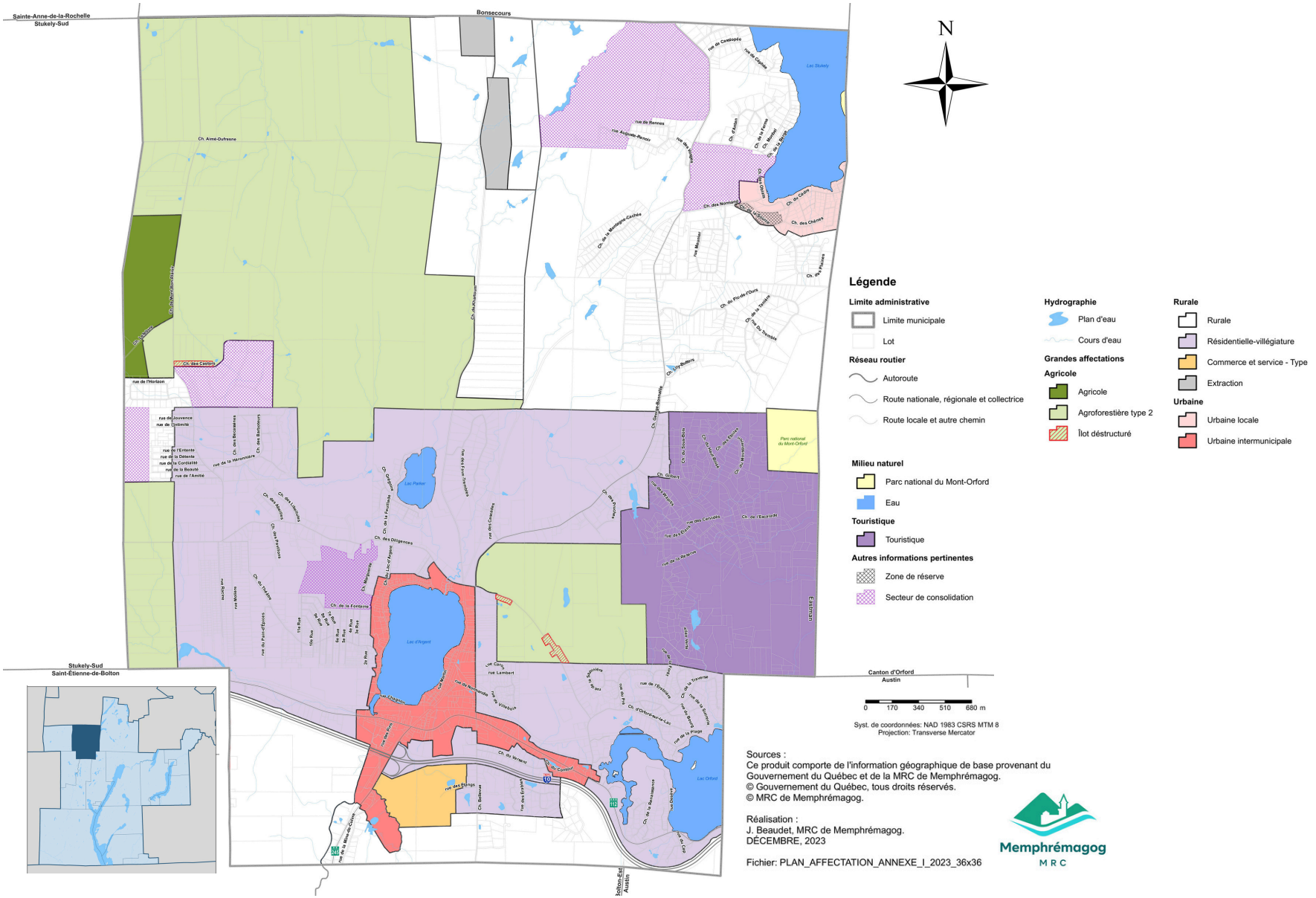


Marc-Antoine Bazinet, directeur général et greffier-trésorier

Signé le

En vigueur le

Annexe I : Plan des affectations du sol



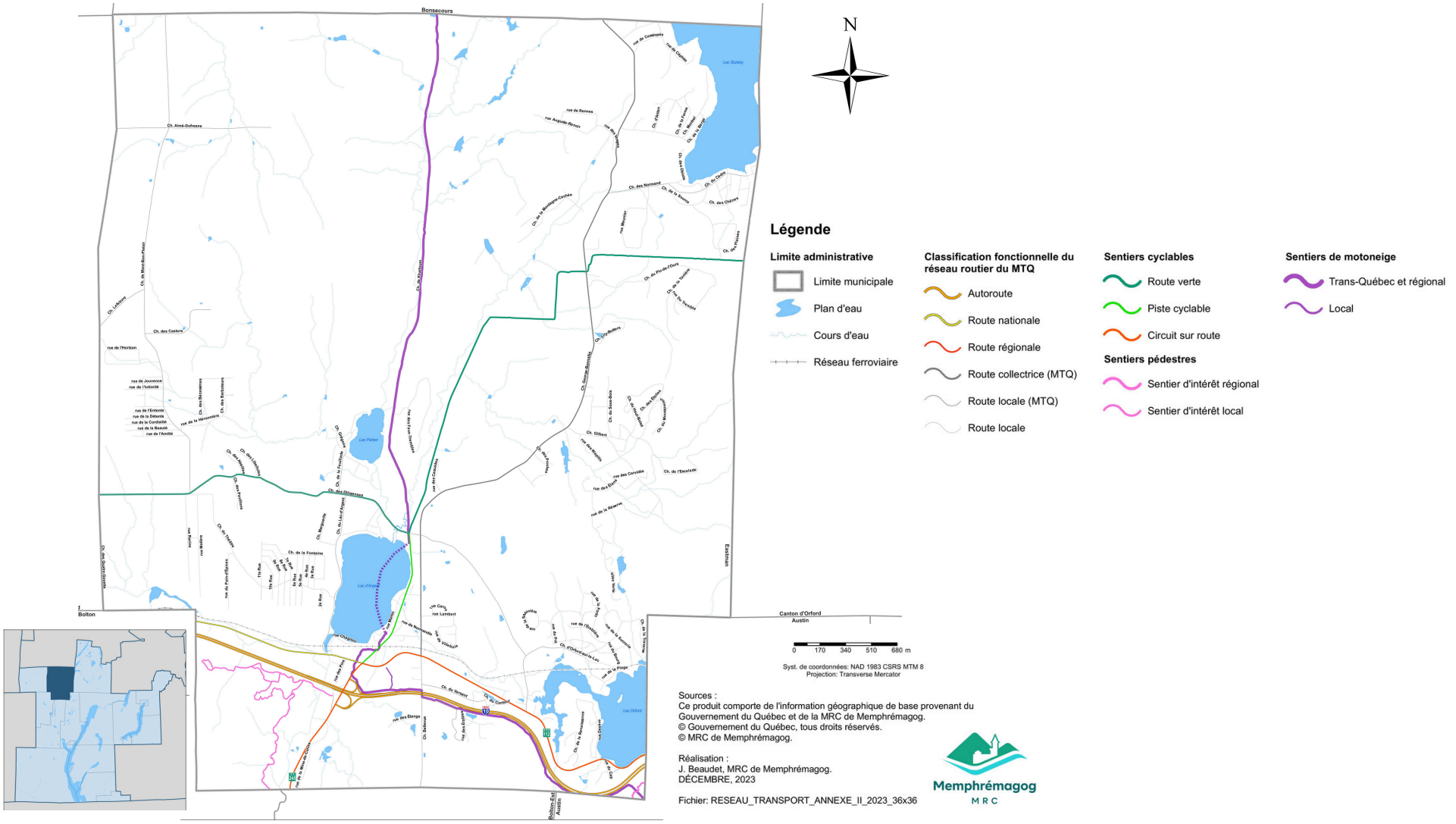
Sources :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec et de la MRC de Memphrémagog.
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés.
© MRC de Memphrémagog.

Réalisation :
J. Beaudet, MRC de Memphrémagog.
DÉCEMBRE, 2023

Fichier: PLAN_AFFECTATION_ANNEXE_I_2023_36x36

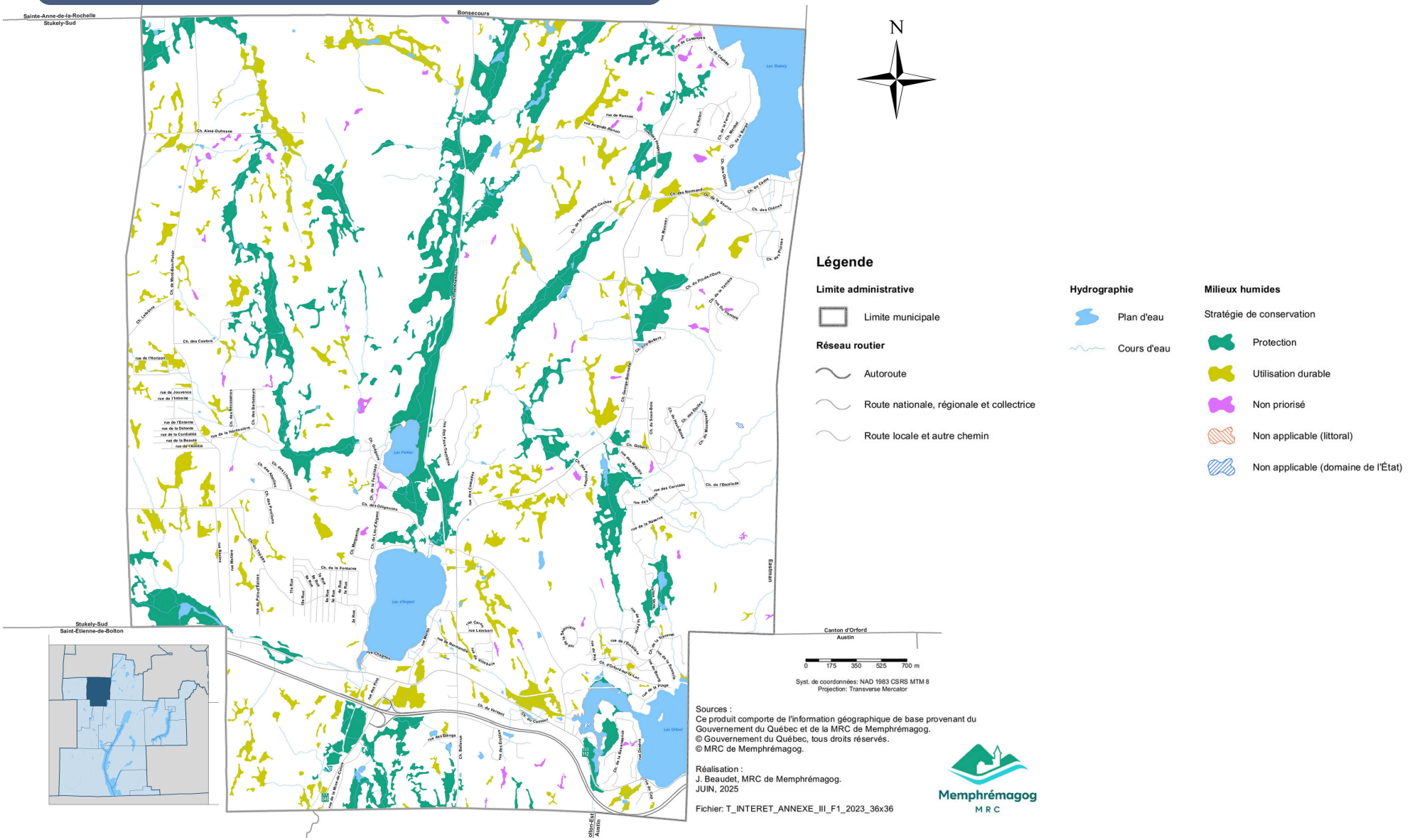
Memphrémagog
MRC

Annexe II : Réseaux de transport et tracés projetés



Annexe III : Plan des territoires d'intérêt

Milieux humides et hydriques - feuillet 1 de 4



Sources :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec et de la MRC de Memphrémagog.
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés.
© MRC de Memphrémagog.

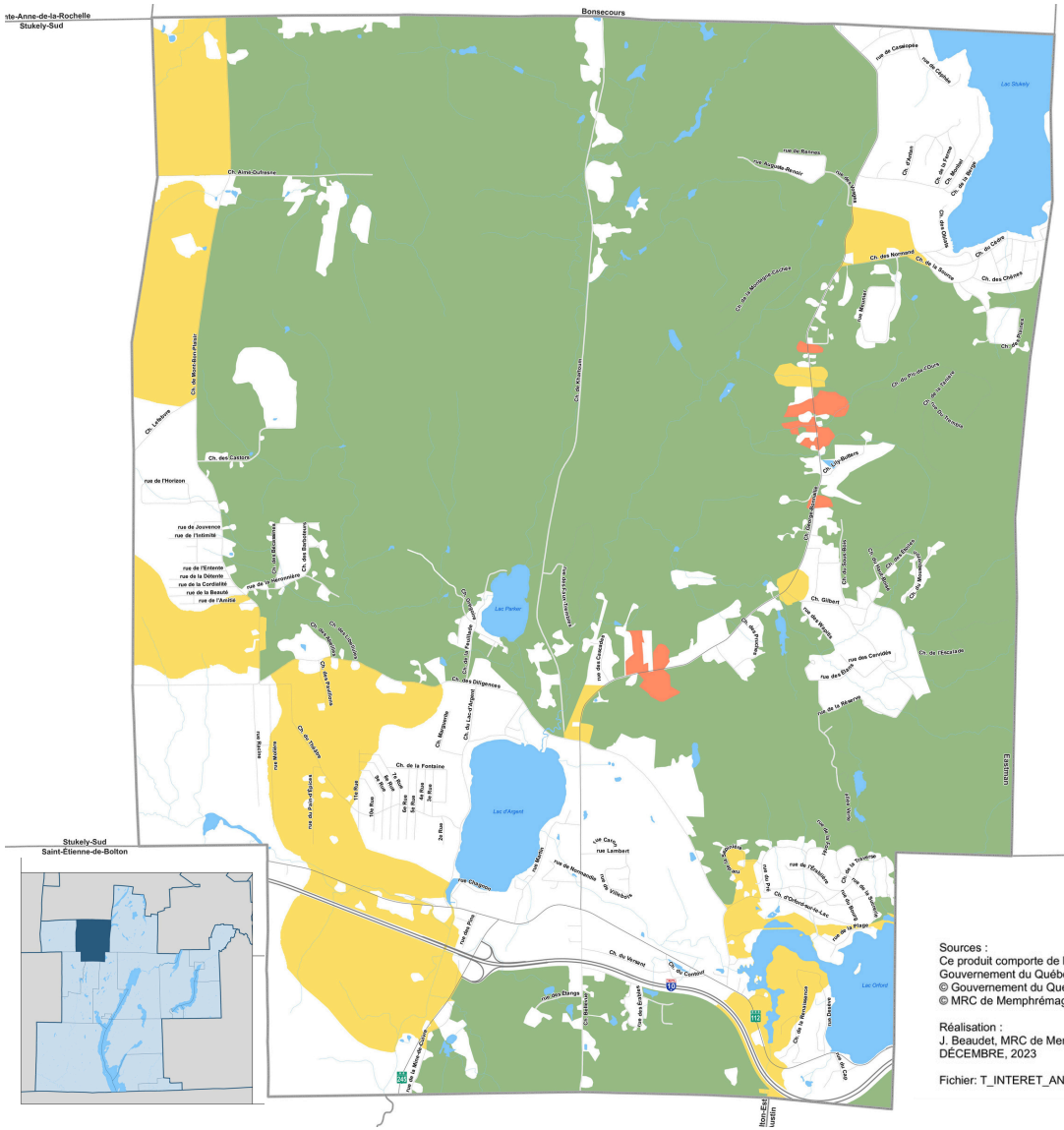
Réalisation :
J. Beaudet, MRC de Memphrémagog.
JUIN, 2025

Fichier: T_INTERET_ANNEXE_III_F1_2023_36x36

Memphrémagog
MRC

Annexe III : Plan des territoires d'intérêt

Massifs forestiers non fragmentés et corridors fauniques - feuillet 2 de 4



N

Légende

Limite administrative

- Limite municipale

Réseau routier

- Autoroute
- Route nationale, régionale et collectrice
- Route locale et autre chemin

Hydrographie

- Plan d'eau
- Cours d'eau
- Massif forestier non fragmenté
- Corridor faunique
- Goulot d'étranglement

Syst. de coordonnées: NAD 1983 CSRS MTM 8
Projection: Transverse Mercator

Sources :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec et de la MRC de Memphrémagog.
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés.
© MRC de Memphrémagog.

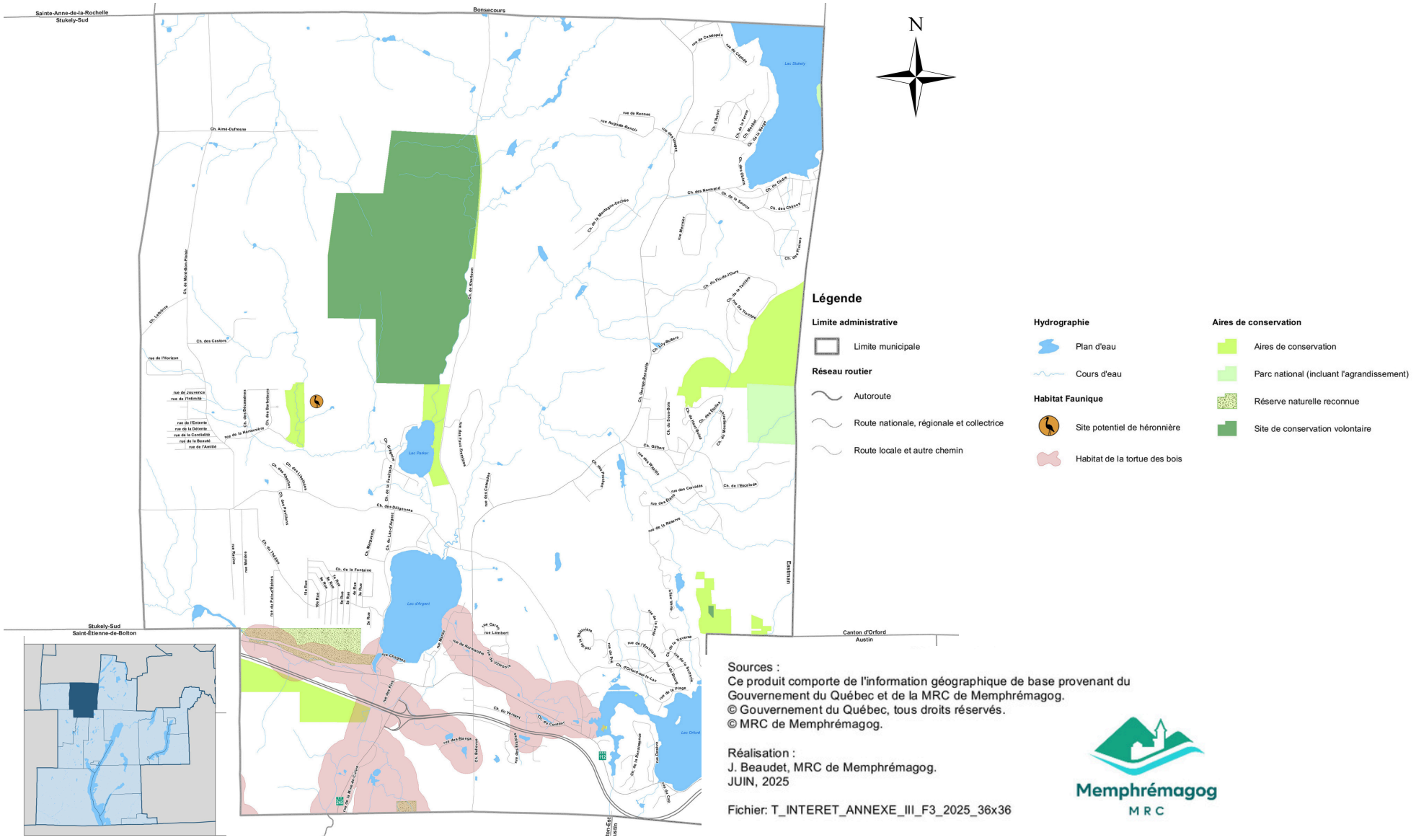
Réalisation :
J. Beaudet, MRC de Memphrémagog.
DÉCEMBRE, 2023

Fichier: T_INTERET_ANNEXE_III_F2_2023_36x36

Memphrémagog MRC

Annexe III : Plan des territoires d'intérêt

Territoires écologiques - Aire de conservation et habitat faunique - feuillet 3 de 4



Sources :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec et de la MRC de Memphrémagog.
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés.
© MRC de Memphrémagog.

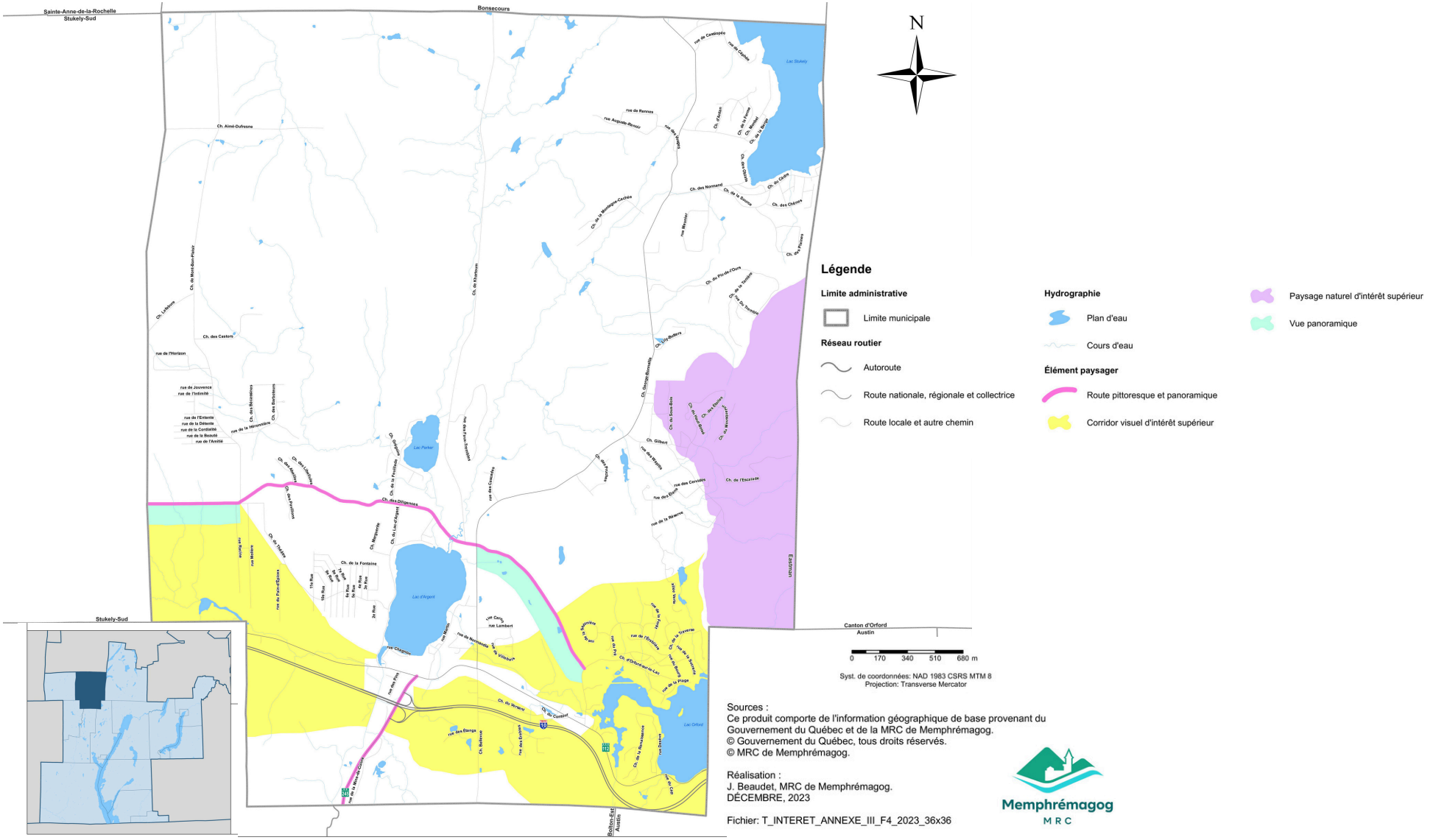
Réalisation :
J. Beaudet, MRC de Memphrémagog.
JUIN, 2025

Fichier: T_INTERET_ANNEXE_III_F3_2025_36x36

Memphrémagog
MRC

Annexe III : Plan des territoires d'intérêt

Territoires esthétiques - feuillet 4 de 4



Sources :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec et de la MRC de Memphrémagog.
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés.
© MRC de Memphrémagog.

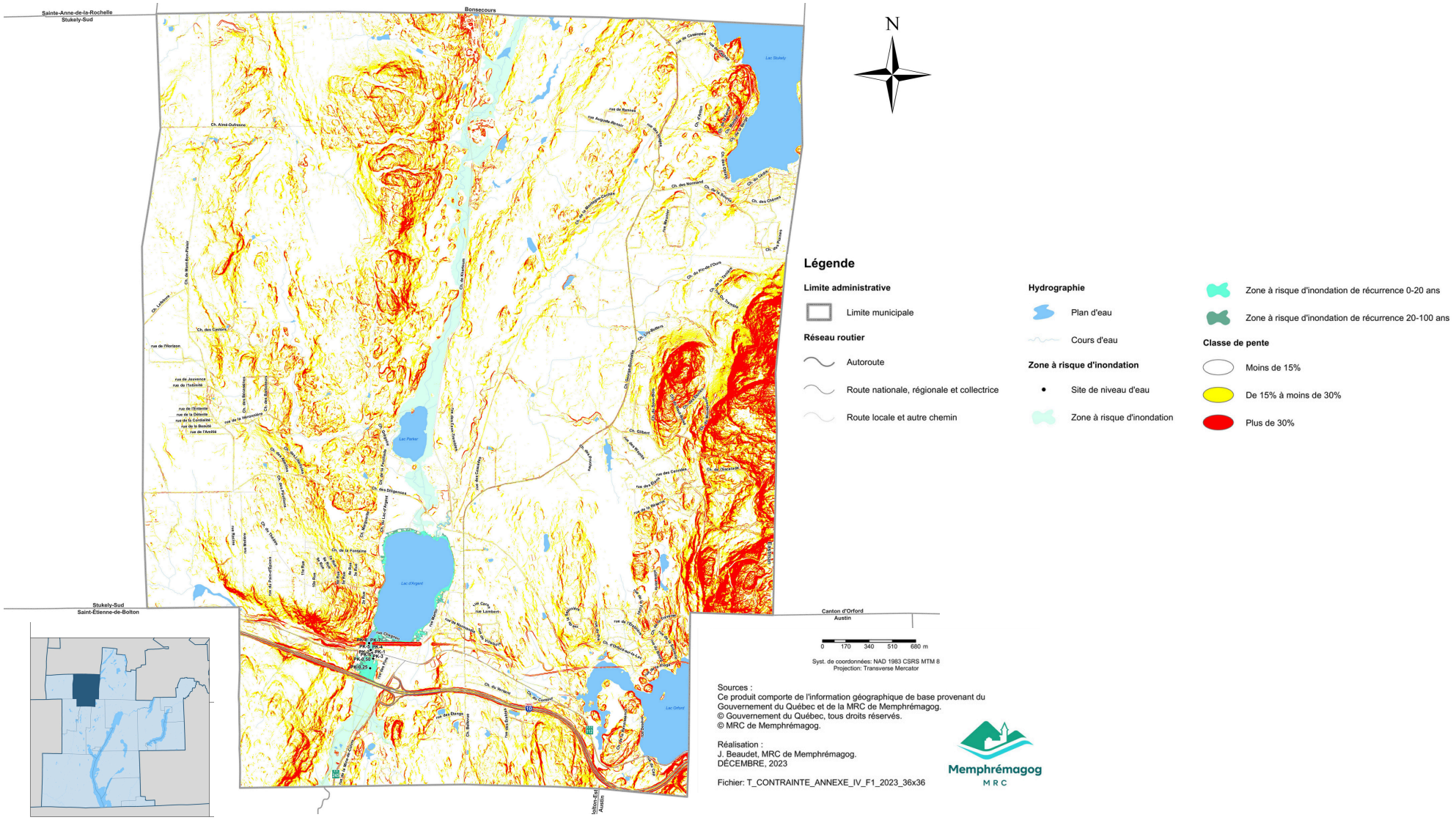
Réalisation :
J. Beaudet, MRC de Memphrémagog.
DÉCEMBRE, 2023

Fichier: T_INTERET_ANNEXE_III_F4_2023_36x36

Memphrémagog
MRC

Annexe IV : Plan des territoires de contraintes

Contraintes naturelles - feuillet 1 de 2



Sources :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec et de la MRC de Memphrémagog.
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés.
© MRC de Memphrémagog.

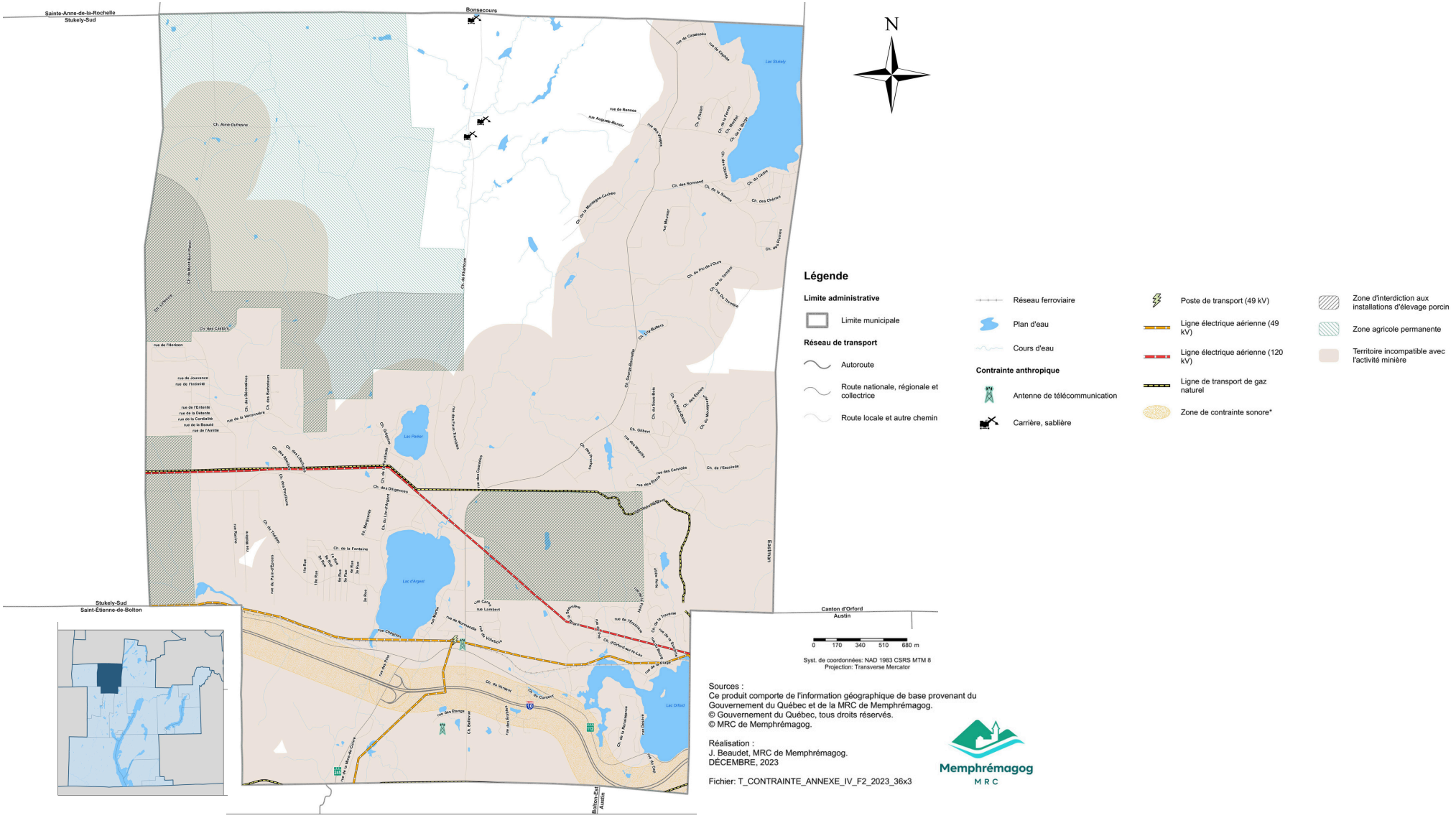
Réalisation :
J. Beaudet, MRC de Memphrémagog.
DÉCEMBRE, 2023

Fichier: T_CONTRAINTE_ANNEXE_IV_F1_2023_36x36

Memphrémagog
MRC

Annexe IV : Plan des territoires de contraintes

Contraintes anthropiques - feuillet 2 de 2



Sources :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec et de la MRC de Memphrémagog.
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés.
© MRC de Memphrémagog.

Réalisation :
J. Beaudet, MRC de Memphrémagog.
DÉCEMBRE, 2023

Fichier: T_CONTRAINTE_ANNEXE_IV_F2_2023_36x3

Memphrémagog
MRC

Références et ouvrages consultés

Les ouvrages suivants ont été consultés lors de la rédaction de ce plan d'urbanisme. Certains passages de ces ouvrages ont été repris en totalité ou en partie lors de la rédaction de ce plan d'urbanisme.

CENTRIS. Profil de la population d'Eastman. Consulté sur le site Web de Centris.

CORRIDOR APPALACHIEN. Caractérisation détaillée des corridors écologiques identifiés sur le territoire de la municipalité d'Eastman, secteur de l'autoroute 10 – Rapport final. Août 2021.

CORRIDOR APPALACHIEN. Caractérisation détaillée des corridors écologiques identifiés sur le territoire de la municipalité d'Eastman, secteurs George-Bonnalie et nord-ouest – Rapport intermédiaire (octobre 2022) et rapport final. 2023.

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Indice de vitalité économique. Consulté sur le site Web de l'Institut de la statistique du Québec.

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC. Cartographie des îlots de chaleur pour les périmètres d'urbanisation. Consulté sur le site Web de l'INSPQ.

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION. Guide de prise de décision en urbanisme. Québec : Gouvernement du Québec.

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION. Indice de vitalité économique. Consulté sur le site Web du Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Références et ouvrages consultés (suite)

MRC DE MEMPHRÉMAGOG. Plan de développement de la zone agricole (PDZA).

MRC DE MEMPHRÉMAGOG. Schéma d'aménagement et de développement durable révisé. 2024.

MUNICIPALITÉ D'EASTMAN. Orientations du lac à l'épaule. Décembre 2021 et 8 novembre 2023.

MUNICIPALITÉ D'EASTMAN. Plan d'urbanisme. 2012.

MUNICIPALITÉ D'EASTMAN. Politique pour les familles et les aînés. Mai 2021.

MUNICIPALITÉ D'EASTMAN. Site Web officiel. Consulté pour l'histoire de la municipalité, les photographies et diverses informations.

ORDRE DES URBANISTES DU QUÉBEC. Urbanité. Revue professionnelle.

QUÉBEC VERT. Québec Vert. Revue spécialisée.

STATISTIQUE CANADA. Recensement de la population de 2021 – Données de population. 2021.
Histoire du Québec. Site Web consulté pour les informations historiques.