

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ D'EASTMAN

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT N° 2021-06

amendant le règlement de zonage n° 2012-08 tel qu'amendé de la Municipalité d'Eastman, afin :

1. D'apporter des précisions par rapport à un bâtiment accessoire contigu à un bâtiment principal (sera dorénavant considéré à même un bâtiment principal);
2. D'assurer le lien avec les normes du règlement de construction, pour la reconstruction d'une construction dérogatoire;
3. De limiter la hauteur du bâtiment principal à 7,5 m aux pourtours de principaux lacs et dans les zones de paysage naturel d'intérêt supérieur;
4. De limiter la hauteur du bâtiment accessoire à 5 m aux pourtours de principaux lacs et dans les zones de paysage naturel d'intérêt supérieur;
5. De limiter la hauteur d'un garage contigu à un bâtiment principal à la hauteur du bâtiment principal;
6. D'exiger une marge minimale latérale et arrière de 3 m pour les bâtiments accessoires sur des terrains de 6 000 m² et plus;
7. De réduire la hauteur maximale permise d'une enseigne sur poteau dans une partie du périmètre urbain et pour des usages commerciaux intégrés à l'habitation;
8. D'ajouter la possibilité de garder des poules à des fins personnelles sur un terrain résidentiel, sous réserve de normes d'implantation et de restrictions;
9. D'exiger que soit conservée une bande boisée de chaque côté d'une piste cyclable ou d'un sentier municipal, lors de travaux d'exploitation forestière;
10. De supprimer, en concordance au schéma, le contrôle de la végétation sur une plage naturelle et de supprimer la possibilité de faire plusieurs quais lorsque la propriété est occupée par 5 propriétaires différents ou plus;
11. D'apporter certaines corrections techniques et précisions pour l'application du règlement.

ATTENDU QUE la Municipalité d'Eastman a adopté le règlement de zonage n° 2012-08;

ATTENDU QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), de modifier son règlement de zonage;

ATTENDU QUE la Municipalité souhaite apporter des précisions par rapport à un bâtiment accessoire contigu à un bâtiment principal (sera dorénavant considéré à même un bâtiment principal). Des déplacements de normes de la section « bâtiment accessoire » à la section « bâtiment principal » sont réalisés à cet effet;

ATTENDU QU'il y a lieu d'assurer le lien avec les normes du règlement de construction, pour la reconstruction d'une construction dérogatoire. Les normes du règlement de construction, couvrant notamment la réutilisation des fondations existantes, auront préséance sur le règlement de zonage;

ATTENDU QUE la Municipalité souhaite limiter la hauteur du bâtiment principal à 7,5 m et du bâtiment accessoire à 5 m, aux pourtours de principaux lacs et dans les zones de paysage naturel d'intérêt supérieur;

ATTENDU QUE la Municipalité souhaite limiter la hauteur d'un garage contigu à un bâtiment principal à la hauteur du bâtiment principal;

ATTENDU QUE la Municipalité souhaite exiger une marge minimale latérale et arrière de 3 m pour les bâtiments accessoires sur des terrains de 6 000 m² et plus;

ATTENDU QUE la Municipalité souhaite réduire la hauteur maximale permise d'une enseigne sur poteau dans une partie du périmètre urbain (zones Ca-1 à Ca-6 et Cb-1 à Cb-6) et pour des usages commerciaux intégrés à l'habitation sur l'ensemble du territoire;

ATTENDU QUE la Municipalité souhaite permettre la garde de poules à des fins personnelles sur un terrain occupé par une habitation unifamiliale isolée, sous réserve des normes d'implantation et des restrictions applicables;

ATTENDU QUE la Municipalité souhaite exiger que soit conservée une bande boisée de chaque côté d'une piste cyclable ou d'un sentier municipal, lors de travaux d'exploitation forestière. Une plantation pourrait être exigible dans certains cas de coupe sanitaire ou de récupération;

ATTENDU QUE la Municipalité souhaite, en concordance au schéma, supprimer le contrôle de la végétation sur une plage naturelle et supprimer la possibilité de faire plusieurs quais lorsque la propriété est occupée par 5 propriétaires différents ou plus;

ATTENDU QUE la Municipalité souhaite apporter des corrections techniques et des précisions à quelques endroits, pour assurer la bonne lecture de la réglementation applicable ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné à la séance ordinaire du 1^{er} février 2021 ;

À CES CAUSES, QU'il soit ordonné et statué comme suit :

Article 1 - Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 – Définitions

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié à son article 1.9 comme suit :

- a) En remplaçant dans la définition du terme « bâtiment accessoire » qui se lit « Signifie tout bâtiment, autre qu'un bâtiment principal, lorsqu'isolé du bâtiment principal. Un bâtiment accessoire est considéré comme isolé lorsqu'il ne touche pas au bâtiment principal ou lorsque le mur commun entre les deux bâtiments est mitoyen sur moins de 50 % de la longueur du mur du bâtiment principal. », la deuxième phrase par le texte suivant :

« Un bâtiment accessoire est considéré comme partie intégrante du bâtiment principal lorsque celui-ci partage un mur mitoyen avec le bâtiment principal sur au moins 50% de la longueur du mur du bâtiment principal. Dans ce cas, il n'est plus considéré comme bâtiment accessoire et les normes qui s'y rattachent se retrouvent dans la section traitant des bâtiments principaux. Il est alors considéré faisant corps avec le bâtiment principal ou contigu à celui-ci. À défaut de partager un mur mitoyen d'au moins 50% avec le bâtiment principal, celui-ci demeure un bâtiment accessoire et doit respecter la distance minimale de 2 m avec le bâtiment principal et de toute autre construction, structure ou ouvrage sur le terrain, tel que prescrit dans la section sur les bâtiments accessoires. ».

La définition complète se lit maintenant comme suit :

« Signifie tout bâtiment, autre qu'un bâtiment principal, lorsqu'isolé du bâtiment principal. Un bâtiment accessoire est considéré comme partie intégrante du bâtiment principal lorsque celui-ci partage un mur mitoyen avec le bâtiment principal sur au moins 50% de la longueur du mur du bâtiment principal. Dans ce cas, il n'est plus considéré comme bâtiment accessoire et les normes qui s'y rattachent se retrouvent dans la section

traitant des bâtiments principaux. Il est alors considéré faisant corps avec le bâtiment principal ou contigu à celui-ci. À défaut de partager un mur mitoyen d'au moins 50% avec le bâtiment principal, celui-ci demeure un bâtiment accessoire et doit respecter la distance minimale de 2 m avec le bâtiment principal et de toute autre construction, structure ou ouvrage sur le terrain, tel que prescrit dans la section sur les bâtiments accessoires. »;

- b) En ajoutant dans la définition du terme « habitation bifamiliale » qui se lit « Bâtiment comprenant deux logements qui sont superposés ou juxtaposés et pourvus d'entrées séparées ou donnant sur un vestibule commun. Voir l'illustration sous « *Schéma des types d'habitations* » », la phrase suivante : « Lorsque juxtaposés, les deux logements doivent partager un mur commun sur au moins 75 % de profondeur calculés sur la plus longue des profondeurs de chacun des logements. Un vestibule commun ne peut être aménagé dans l'espace occupé de part et d'autre du 75 % de longueur de mur commun obligatoire. »;

La définition complète se lit maintenant comme suit :

« Bâtiment comprenant deux logements qui sont superposés et pourvus d'entrées séparées ou donnant sur un vestibule commun. Voir l'illustration sous « *Schéma des types d'habitations* ». Lorsque juxtaposé, les deux logements doivent partager un mur commun sur au moins 75% de profondeur, calculé sur la plus longue des profondeurs de chacun des logements. Un vestibule commun ne peut être aménagé dans l'espace occupé de part et d'autre du 75% de longueur de mur commun obligatoire. »;

Article 3 – Remplacement d'un usage ou construction dérogatoire

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié à son article 3.1.5 comme suit :

- a) En ajoutant un 2^e alinéa qui se lit comme suit :

« Malgré ce qui précède, la reconstruction d'une construction dérogatoire détruite ou devenue dangereuse ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, peut être autorisée sous réserve des spécifications de l'article 3.3.2 du règlement de construction. Il faut s'y référer, le cas échéant. »;

Article 4 – Dimensions d'un bâtiment principal

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié à son article 7.1.1 comme suit :

- a) En ajoutant un paragraphe e) qui se lit comme suit :

« e) Superficie au sol maximale

La superficie au sol d'un garage contigu ne peut excéder la valeur la plus restrictive entre 90 m² ou la superficie au sol du bâtiment principal excluant ledit garage contigu. »;

Article 5 – Hauteur d'un bâtiment principal

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié à son article 7.1.4 comme suit :

- a) En ajoutant au 1^{er} alinéa, le texte qui suit :

« Malgré ce qui précède, dans les zones à proximité du lac d'Argent (zones R-2, R-3, R-8, R-9), du lac Parker (zone V-25), du lac Stukely (RUR-5, R-10, R-11, R-12), du lac Orford (V-3, V-4 et V-10) et dans les zones de paysage naturel d'intérêt supérieur (zones RT-1, RT-2, RT-3 et RT-4), la hauteur maximale d'un bâtiment principal est de 7,5 m. Pour l'application de

cette hauteur spécifique pour les zones à proximité des lacs, seuls les terrains riverains aux lacs sont visés. »;

- b) En ajoutant au 2^e alinéa, le texte qui suit à la fin de la 1^{re} phrase : « sauf, dans ce dernier cas à des fins résidentielles pour les zones dans lesquelles on exige 7,5 m comme hauteur maximale auquel cas cette hauteur maximale de 7,5 m continue de s'appliquer même si le terrain a une superficie supérieure à 8 000 m² »;
- c) En ajoutant un 5^e alinéa qui se lit comme suit :

« La hauteur maximale d'un garage contigu au bâtiment principal ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal existant, sans jamais excéder la hauteur maximale du bâtiment principal prescrit dans le présent article. »;

Article 6 – Espace habitable dans un garage contigu au bâtiment principal

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié en ajoutant un article 7.1.9 qui se lit comme suit :

« 7.1.9 – Espace habitable dans un garage contigu au bâtiment principal

Il est permis d'aménager un espace habitable dans un garage contigu au bâtiment principal, ou au-dessus d'un tel garage, dans la mesure où l'implantation du garage respecte les marges de recul minimales prescrites pour le bâtiment principal. Cet espace habitable peut être un logement complémentaire à l'habitation, tel qu'autorisé dans le règlement de zonage. »;

Article 7 – Nombre de bâtiments accessoires

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié à son article 7.2.4 comme suit :

- a) En remplaçant le titre par le titre suivant : « Nombre de bâtiments accessoires à un usage résidentiel »;

Article 8 – Normes d'implantation d'un bâtiment accessoire

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié à son article 7.2.5 comme suit :

- a) En ajoutant au 1^{er} alinéa, à la suite de la phrase : « Un bâtiment accessoire doit être distant d'au moins 2 m (6,5 pi) de tout autre bâtiment. », les mots « et de toute autre construction, structure ou ouvrage sur le terrain. »;
- b) En remplaçant le 2^e alinéa qui se lit « Les marges de recul sont déterminées à la grille des normes relatives à l'implantation et aux dimensions des bâtiments par zone. Les garages privés et les abris d'auto, lorsque touchant au bâtiment principal, doivent respecter les normes relatives au bâtiment principal. » par l'alinéa qui suit :

« Les marges de recul sont déterminées à la grille des normes relatives à l'implantation et aux dimensions des bâtiments par zone. Malgré ce qui précède, pour des terrains de 6 000 m² et plus, lorsque la marge de recul arrière ou la marge de recul latérale exigible à la grille des usages concernant les normes relatives à l'implantation et aux dimensions des bâtiments par zone est inférieure à 3 m, la marge de recul arrière minimale et la marge de recul latérale minimale est de 3 m.

- c) En remplaçant le 4^e alinéa qui se lit « Un abri d'auto doit respecter les marges prescrites pour le bâtiment principal lorsqu'il est rattaché ou détaché à celui-ci et doit respecter les marges prescrites à un bâtiment accessoire lorsqu'il est isolé. » par l'alinéa qui suit :

« Un abri d'auto doit respecter les marges prescrites pour le bâtiment principal lorsqu'il est contigu à celui-ci et doit respecter les marges prescrites à un bâtiment accessoire lorsqu'il est isolé. »;

Article 9 – Dimensions d'un bâtiment accessoire

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié à son article 7.2.6 comme suit :

- a) En supprimant dans le 3^e sous-paragraphe du paragraphe a) du 1^{er} alinéa, qui se lit « La superficie au sol d'un garage isolé ou contigu ne peut excéder la valeur la plus restrictive entre 90 m² ou la superficie au sol du bâtiment principal. », les mots « ou contigu »;

Article 10 – Hauteur d'un bâtiment accessoire

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié à son article 7.2.7 comme suit :

- a) En ajoutant au 1^{er} alinéa, le texte qui suit :

« « Malgré ce qui précède, dans les zones à proximité du lac d'Argent (zones R-2, R-3, R-8, R-9), du lac Parker (zone V-25), du lac Stukely (RUR-5, R-10, R-11, R-12), du lac Orford (V-3, V-4 et V-10) et dans les zones de paysage naturel d'intérêt supérieur (zones RT-1, RT-2, RT-3 et RT-4), la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire est la plus restrictive des valeurs entre 5 m et la hauteur du bâtiment principal. Pour l'application de cette hauteur spécifique pour les zones à proximité des lacs, seuls les terrains riverains aux lacs sont visés. »;

Article 11 – Espace habitable dans un bâtiment accessoire

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié à son article 7.2.9 comme suit :

- a) En supprimant le 2^e alinéa qui se lit comme suit : « Il est permis d'aménager un espace habitable dans un bâtiment accessoire faisant corps avec le bâtiment principal, ou au-dessus d'un tel bâtiment accessoire, dans la mesure où l'implantation du bâtiment accessoire respecte les marges de recul minimales prescrites pour le bâtiment principal. Cet espace habitable peut être un logement complémentaire à l'habitation dans la mesure où un logement supplémentaire est prévu à la grille des usages. »;

Article 12 – Normes d'implantation et de dimensions des enseignes

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié à son article 11.2.7 comme suit :

- a) En ajoutant dans le paragraphe b) enseigne sur poteau, portique, potence, pilier, socle ou base, et au 2^e sous-paragraphe qui se lit « La distance minimale entre l'enseigne et tout bâtiment est de 3 m (9,9 pi). », la phrase suivante :

« Malgré ce qui précède, à l'intérieur du périmètre urbain, la distance minimale entre l'enseigne et tout bâtiment est de 2 m (6,56 pi). »;

- b) En ajoutant dans le paragraphe b) enseigne sur poteau, portique, potence, pilier, socle ou base, et au 3^e sous-paragraphe qui se lit « La hauteur de l'enseigne ne peut excéder 5 m (16,4 pi) ni excéder la hauteur du bâtiment principal. », la phrase suivante :

« Malgré ce qui précède, pour tous usages commerciaux intégrés à une habitation, la hauteur de l'enseigne ne peut excéder 2,5 m (8,2 pi). »

Article 13 – Dispositions particulières des enseignes

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié à son article 11.2.8 comme suit :

a) En ajoutant sous le tableau, un alinéa qui se lit comme suit :

« Malgré ce qui précède, dans les zones Ca-1 à Ca-6 et Cb-1 à Cb-6, la hauteur maximale sur poteau ou muret lorsque la distance de l'emprise de la rue est de 0 à 10 m est de 3 m. »;

Article 14 – Remise à l'état naturel des rives

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié à son article 12.6 comme suit :

a) En supprimant dans le 5^e alinéa, le 1^{er} paragraphe qui se lit « Plages naturelles, falaises et autres rives naturelles non couvertes de végétation. »;

Article 15 – Nombre de quais

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié à son article 12.11 comme suit :

a) En supprimant le 2^e alinéa qui se lit « Malgré le premier alinéa, lorsque le terrain adjacent à un lac ou cours d'eau dessert au moins 5 propriétaires différents, il est permis un quai pour chaque propriétaire, sans excéder toutefois un nombre total de 10 embarcations. »;

Article 16 – Secteurs d'interdiction à l'exploitation forestière

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié à son article 13.1 comme suit :

a) En ajoutant au 2^e alinéa, le texte suivant : « De plus, l'exploitation forestière est interdite dans une bande de 10 m de chaque côté de l'emprise d'une piste cyclable ou d'un sentier municipal cadastré. À défaut d'être cadastré, l'exploitation forestière est interdite dans une bande de 15 m de chaque côté de la limite de la piste cyclable ou du sentier municipal. »;

b) En ajoutant au 3^e alinéa, le texte suivant : « De plus, lorsqu'il s'agit d'une coupe sanitaire ou de récupération dans la bande d'interdiction applicable le long d'une piste cyclable ou d'un sentier municipal, l'ingénieur au dossier devra présenter un plan de remplacement des arbres abattus, visant à assurer la pérennité à court terme du couvert forestier dans cette bande, le cas échéant. »;

Article 17 – Normes particulières pour les zones RT-3 et RT-4, gîte en forêt

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié à son article 15.12.4 comme suit :

a) En remplaçant au 1^{er} alinéa et au paragraphe b), le terme « voies d'accès » par le terme « allées de circulation »;

Article 18 – Normes particulières pour la garde de poules à des fins personnelles sur un terrain résidentiel

Le règlement numéro 2012-08 intitulé « Règlement de zonage » est modifié en ajoutant une section 18 au chapitre 15 du règlement de zonage, qui se lit comme suit :

« Section 18

Dispositions particulières relatives à la garde de poules à des fins personnelles sur un terrain résidentiel

Article 15.18.1 – Usage autorisé

La garde de poules à des fins personnelles est permise dans toutes les zones, aux conditions suivantes :

1° Un maximum de 5 poules est autorisé et un minimum de 3 poules est exigé. Aucun coq n'est autorisé;

2° N'est permis que sur un terrain occupé par un usage résidentiel - habitation unifamiliale isolée et où les activités de garde sont exercées aux fins personnelles des occupants de l'habitation;

3° Les poules doivent être gardées en permanence à l'intérieur du poulailler et de l'enclos extérieur de manière à ce qu'elles ne puissent en sortir librement;

4° Les normes d'implantation et les restrictions applicables de l'article 15.18.2 doivent être respectées en tout temps.

Article 15.18.2 – Normes d'implantation applicables et restrictions

Les normes d'implantation et les restrictions suivantes sont applicables pour la garde de poules à des fins personnelles :

1° La construction d'un bâtiment accessoire (poulailler) dédié partiellement ou entièrement à la garde et l'aménagement d'un enclos extérieur sont exigés. Ce poulailler et enclos extérieur sont autorisés aux conditions suivantes :

i) L'implantation est permise uniquement dans la cour arrière et les cours latérales et pourvu que ce bâtiment et enclos soient situés à :

- au moins 2 m (6.56 pi) des lignes délimitant le terrain sans jamais être moindre que les marges minimales exigées pour un bâtiment accessoire dans la zone où se situe ce bâtiment ;
- au moins 15 m de tout cours d'eau, lac ou milieu humide;
- au moins 6 m d'un bâtiment principal sur un terrain adjacent et au moins 3 m d'un bâtiment principal sur le terrain;

ii) Un seul poulailler et un seul enclos sont autorisés par terrain;

iii) La hauteur maximale du poulailler et de l'enclos est fixée à 2,5 m (8,2 pi);

iv) La superficie minimale du poulailler est fixée à 0,75 m² par poule et la superficie maximale est fixée à 5 m²;

v) La superficie minimale de l'enclos est fixée à 1 m² par poule et la superficie maximale est fixée à 10 m²;

4° La vente d'œufs, de viande, de fumier ou autres produits dérivés de cette activité est prohibée;

5° Aucune enseigne annonçant ou faisant référence à la vente ou la présence d'un élevage domestique n'est autorisée;

6° Il est interdit d'euthanasier ou d'abattre une poule ailleurs que dans un abattoir agréé ou chez un vétérinaire, que la viande des poules soit consommée ou non par le propriétaire;

7° Le poulailler et l'enclos extérieur doivent être gardés propres en tout temps et les règles d'entretien, d'hygiène et d'aménagement de ces espaces (ouvertures, ventilation, espace ombragé, chauffage l'hiver, présence de litière, pondoir, perchoir, abreuvoir, etc.), doivent respecter les règles de l'art et toutes réglementations ou directives gouvernementales à cet effet;

8° Le poulailler et l'enclos doivent être démantelés dans les 30 jours de la fin de la garde des poules à moins que le gardien ne cesse temporairement son activité pendant la période hivernale ou que les poules ne soient confiées en pension durant une période inférieure à 6 mois. »;

Article 19 - Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Yvon Laramée
Maire

...
Directrice générale

Avis de motion :	1 ^{er} février 2021
Adoption du 1 ^{er} projet :	1 ^{er} février 2021
Avis public pour consultation écrite :	3 février 2021
Consultation écrite :	Du 12 au 27 février 2021
Adoption du second projet :	
Avis public pour requêtes :	
Adoption du règlement :	
Certificat de conformité de la MRC :	
Entrée en vigueur :	