

# **RÈGLEMENT**

## **PLAN D'URBANISME**

**Règlement #2000-2 (novembre 1999)**

**Comprend les règlements d'amendements :**  
**#2006-12 (MJ février 2007),**  
**# 2014.02 (art. 59 LPTAA) (MJ février 2016)**  
**# 2018.07 (MJ septembre 2018)**

**MUNICIPALITÉ DE OGDEN**

# PLAN D'URBANISME

## TABLE DES MATIÈRES

	<b>INTRODUCTION -----</b>	<b>1</b>
	Situation géographique et principales caractéristiques -----	1
	Les préoccupations d'aménagement -----	2
	Les enjeux d'aménagement -----	3
<b>1</b>	<b>LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT -----</b>	<b>4</b>
1.1	<b>Rationalisation de l'implantation de la villégiature -----</b>	<b>4</b>
1.2	<b>Gestion rationnelle des ressources naturelles -----</b>	<b>5</b>
	Extraction -----	6
	Agriculture -----	7
	Forêt -----	8
	Eau -----	9
1.3	<b>Protection et conservation d'un milieu et d'un cadre de vie de qualité --</b>	<b>10</b>
1.4	<b>Renforcement d'une identité régionale -----</b>	<b>11</b>
	Les territoires d'intérêt particulier -----	11
	Éléments d'intérêt écologique -----	15
	Les zones de contraintes -----	17
1.5	<b>Reconnaître l'apport économique du travail à domicile -----</b>	<b>19</b>
<b>2</b>	<b>LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE -----</b>	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>DENSITÉ D'OCCUPATION DU TERRITOIRE -----</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>LES INFRASTRUCTURES DE SERVICES -----</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT -----</b>	<b>22</b>
	<b>RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES -----</b>	<b>25</b>

### **LISTE DES PLANS**

Plan d'affectation des sols Ogden.01 (annexe 1)

## **PLAN D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE OGDEN**

### **INTRODUCTION**

Le plan d'urbanisme est avant tout un document de référence, un guide, voire même un programme d'action permettant à la municipalité de Ogden de mettre en œuvre les orientations et les objectifs qu'elle entend poursuivre dans le futur.

Le plan d'urbanisme constitue le résultat d'un processus de discussion et de concertation dans le milieu local, le tout dans le cadre de consensus régionaux décrits dans le schéma d'aménagement régional.

Le plan d'urbanisme permet aux élus et aux gestionnaires municipaux de mettre en place les moyens qui leur permettront d'intervenir ou sinon d'influencer l'aménagement de leur territoire. C'est en se basant sur le contenu du plan d'urbanisme qu'ils pourront faire la promotion des potentiels du cadre naturel et bâti de leur municipalité et présenter le choix de développement du territoire qu'entend promouvoir la municipalité de Ogden.

Le plan d'urbanisme constitue avant tout un cadre de référence dans l'administration courante d'urbanisme alors que les règlements d'urbanisme qui l'accompagnent traduisent dans un langage légal les principaux moyens de réalisation du plan.

C'est dans le cadre d'une révision de son plan d'urbanisme (LAU art. 110.3.1) suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement régional révisé, que s'inscrit le présent document.

### **Situation géographique et principales caractéristiques**

Sise à l'Est du lac Memphrémagog et au Nord de la frontière américaine, la municipalité de Ogden qui est comprise dans le territoire de la MRC Memphrémagog, occupe une superficie de 75,49 kilomètres carrés.

Elle côtoie les municipalités de la ville de Stanstead, du Canton de Stanstead et du Canton de Potton qui font partie de la MRC de Memphrémagog et Stanstead Est qui est comprise dans la MRC de Coaticook.

La route 247, classifiée comme route collectrice par le Ministère des Transports et dans le schéma révisé, assure le lien entre Ogden, la ville de Magog et la ville de Stanstead. La rivière Tomifobia qui prend sa source près de Holland Pond au Vermont, traverse la municipalité dans l'axe Sud - Nord dans une succession de méandres et de rapides. Cette vallée est caractérisée entre autres par la présence de zones d'inondation importantes.

Les caractéristiques principales de la municipalité de Ogden sont sans contredits la proximité de la frontière américaine, la richesse de son paysage naturel, son caractère exclusivement de type rural, la présence du lac Memphrémagog, ainsi qu'une faible population permanente 784 (1995) composée d'une population anglophone à 59%. On compte également une population saisonnière importante de 648 personnes <sup>(ref. 1)</sup>.

Plus de 69% du territoire de Ogden est sous couvert forestier. Ce dernier est composé de 24.4% de résineux, 30% de feuillus, 27.6% de mélangés et de 18% autres (friche, plantation, coupe totale ou partielle, aulnes etc.). On dénombreait en 1993 plus de 35 producteurs agricoles dont 21 en élevage de bovins <sup>(ref. 1)</sup>. Finalement, on ne doit pas passer sous silence la présence de carrières de granit faisant partie d'une aire de fort potentiel d'exploitation du granit.

### **Les préoccupations d'aménagement**

Le territoire de Ogden est un territoire exclusivement rural, sans aucune agglomération. Seuls quelques hameaux comme Tomifobia, Graniteville et Cedarville représentent une certaine densité de bâtiments sans pour autant y retrouver une concentration et une diversité d'usages. La municipalité, en accord avec les orientations énoncées au schéma régional, entend favoriser le maintien de cette situation.

La protection de l'environnement naturel comme le lac, les rivières, les zones humides, les boisés, les habitats fauniques et les paysages naturels, constitue une préoccupation majeure pour la municipalité. En même temps, la municipalité souhaite permettre la mise en valeur de ses potentiels agricoles, forestiers, miniers et de villégiature. La municipalité cherchera donc à mettre en place des mesures appropriées pour atteindre un juste équilibre dans l'encouragement d'un développement économique adaptée aux ressources du milieu et la préservation de son environnement physique exceptionnel.

Finalement la municipalité est fortement sensibilisée au phénomène grandissant que représente le télétravail compte tenu du caractère résidentiel de la municipalité. La nouvelle réalité du travailleur autonome qui exerce sa profession ou métier à partir de son domicile constitue également une préoccupation du conseil.

### **Les enjeux d'aménagement :**

En misant sur un meilleur contrôle des activités exercées sur le territoire municipal, un développement durable sera favorisé pour le bénéfice des résidents permanents et saisonniers actuels et futurs.

La municipalité de Ogden, à l'instar de toutes celles qui forment le territoire de la MRC Memphrémagog, a participé activement à la révision du schéma d'aménagement régional. Ce schéma met en lumière la vocation récréo-touristique de la région avec ses pôles touristiques d'Orford et de Owl's Head, et indique aussi la contribution importante des caractéristiques naturelles, culturelles et patrimoniales de la région. *Le schéma met en relief l'importance de rationaliser l'implantation de villégiature et ce dans le respect des caractéristiques physiques du milieu et de l'environnement naturel privilégié de la région.*

Cela est particulièrement vrai pour le territoire de Ogden. *Le schéma mise également sur une gestion rationnelle des ressources naturelles respectueuse du milieu et contribuant à préserver l'intégrité des secteurs. L'agriculture demeure une priorité en terme de maintien et développement.*

Pour la municipalité de Ogden, il apparaît clairement que sa vocation est d'abord et avant tout reliée à ses principales caractéristiques physiques et anthropiques.

Les paysages agraires et forestiers, son cadre bâti d'une densité très faible, l'absence d'agglomération et sa topographie marquée par une succession de buttes et vallées, lui confèrent une vocation exclusivement rurale.

## **1. LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

Les grandes orientations et les objectifs poursuivis par la municipalité de Ogden découlent d'une volonté d'assurer le maintien de la ruralité en permettant des usages et activités qui tiennent compte des potentiels du milieu physique et humain et un respect de l'environnement.

En effet, les interventions proposées visent la mise en valeur des potentiels naturels (soit agricoles, forestiers ou autres), un meilleur contrôle de l'utilisation du sol et une protection accrue de l'environnement.

### **1.1 RATIONALISATION DE L'IMPLANTATION DE LA VILLÉGIATURE**

La présence du lac Memphrémagog représente un facteur marquant dans le développement de la municipalité. La beauté des paysages qu'offrent ses rives, associée à la qualité de son environnement font de Ogden un choix privilégié pour l'implantation d'un site de villégiature.

Il est important que les aménagements proposés en bordure du lac Memphrémagog *respectent l'intégrité des paysages naturels, la fragilité de ses rives accidentées* et le caractère rural de la municipalité. Toute implantation inconsidérée risquerait de dégrader sérieusement ce qui fait le charme de cette portion du territoire tant convoitée par les villégiateurs.

## Intention

Afin de se prémunir contre tout développement anarchique ou hors de proportion, la municipalité entend adopter des mesures de contrôle *visant à maintenir une faible densité d'occupation, à éviter le déboisement sauvage, à limiter la gamme d'usages permis, à permettre des implantations ainsi que certains ouvrages et travaux qui tiennent compte des caractéristiques du milieu.*

## Moyens

La municipalité de Ogden entend donc contrôler l'occupation ou l'utilisation des abords du lac Memphrémagog en maintenant des mesures de contrôle :

- favorisant le remembrement des terrains de petites tailles qui ne peuvent être construits en *adoptant des normes de lotissement qui respectent le caractère particulier du secteur ;*
- *déterminant des normes d'implantation particulières afin de préserver la beauté des paysages naturels et en limitant la densité d'occupation ;*
- *déterminant des dispositions visant le contrôle du déboisement et des ouvrages et travaux sur les rives et le littoral du lac Memphrémagog, incluant l'implantation de quais et abris pour embarcations.*

## **1.2 GESTION RATIONNELLE DES RESSOURCES NATURELLES**

Le territoire de la municipalité de Ogden est riche en ressources variées (forêt, agriculture, potentiel d'exploitation du granit, etc...).

## Extraction

La région de Ogden appartient à la chaîne des Appalaches qui part du Sud des États-Unis et traverse la Canada jusqu'à Terre-Neuve. Les roches de cette formation sont parmi les plus anciennes que l'on connaisse et constituent une ressource importante de la région.

D'ailleurs, la municipalité de Ogden et sa région immédiate sont reconnues pour la qualité du granit qu'on y extrait. Il n'est donc pas étonnant de retrouver dans Ogden un hameau qui porte le nom de Graniteville.

L'exploitation des carrières représente une activité économique importante pour la municipalité cependant cette activité n'est pas sans représenter des contraintes importantes de voisinage.

En effet, la présence des haldes (accumulation de rejets rocheux provenant d'une aire d'exploitation) dans les carrières retarde la reprise de la végétation et peut constituer un impact visuel désagréable. De plus, en général, les carrières abandonnées représentent une véritable menace de chutes mortelles et de noyade pouvant affecter la qualité de la vie de la population avoisinante. Enfin, la manière d'exploiter cette ressource de la municipalité peut entraîner une dégradation de l'environnement par le bruit, les poussières, la circulation lourde...

## Intention

Compte tenu de la particularité de ce type d'extraction, la municipalité entend favoriser son exploitation tout en minimisant les inconvénients liés à ce type d'industrie.

## Moyens

- la municipalité entend donc *circonscrire les zones recelant un potentiel d'extraction et établir des mesures relatives aux implantations* ;



- *elle identifiera des zones déjà en exploitation et fixera des mesures d'éloignement pour des usages voisins ;*
- *elle identifiera des zones dans lesquelles une nouvelle carrière pourra s'ouvrir en établissant des mesures d'implantation qui tiennent compte des usages autres déjà existants ;*
- *les carrières et sablières déjà en exploitation à l'extérieur de l'affectation extraction doivent faire l'objet d'un contrôle du mode de restauration qui exclue spécifiquement la conversion en dépôt de matériaux secs.*

## **Agriculture**

Au niveau de l'agriculture, la municipalité de Ogden se caractérise par le dynamisme des fermes laitières et bovines qui y sont présentes et qui constituent une activité importante pour la région. Elles se concentrent principalement dans le secteur central et Est de la municipalité et le long de la route 247. Pour sa part, le secteur immédiatement à l'Est du lac Memphrémagog offre des superficies cultivées plus restreintes surtout dans la région adjacente au lac.

### Intention

Compte tenue de l'apport économique important de l'agriculture pour la municipalité, cette dernière entend favoriser le développement de cette activité.

### Moyens

Afin de préserver et renforcer son secteur agricole, la municipalité entend adopter les mesures suivantes :

- *délimiter des zones agricoles homogènes et contrôler l'utilisation du sol à l'intérieur de ces zones ;*

- *maintenir le zonage agricole tel que déterminé par le ministère de l'agriculture pour ces zones et souscrire aux orientations décrites dans le schéma révisé de la MRC du Memphrémagog ;*
- *déterminer des dispositions particulières à certaines pratiques d'activités agricoles concernant les installations d'élevage, les lieux d'entreposage des engrais, l'épandage de ces engrais ;*
- *mettre en force l'obligation pour les usages autres qu'agricoles, de respecter des normes d'implantation en regard des activités agricoles ci-avant mentionnées.*

## **Forêt**

La forêt occupe une grande partie du territoire de la municipalité. Elle correspond en général à des boisés de fermes, le plus souvent confinés à l'extrémité des terres agricoles. Elle est composée en majeure partie de peuplement de feuillus et plus particulièrement d'érablières. Cette caractéristique confère à la municipalité de Ogden un charme particulier puisque le spectacle que cette forêt offre lors des changements de saison est saisissant.

Outre sa valeur esthétique, la forêt a bien d'autres fonctions. Elle joue un rôle important au niveau de la récréation puisqu'elle constitue un milieu propice à la pratique d'activités de plein air, en plus de constituer un habitat pour la faune et la flore. Son maintien contribue à rehausser le potentiel récréo-touristique de la région.

La forêt constitue également un apport économique important bien qu'il n'existe pas actuellement de secteur faisant l'objet d'une exploitation intensive. Compte tenu des caractéristiques de la région, il est même souhaitable que cette situation persiste. La coupe exagérée et l'emploi de techniques inappropriées dans des milieux sensibles soit à l'érosion ou à la compaction du sol ne fait qu'amplifier le problème et diminue les possibilités de régénération naturelle. De plus, l'exploitation forestière en raison des diverses répercussions qu'elle engendre sur le milieu aquatique, s'avère rarement positive pour la faune aquatique et la qualité de l'eau.

L'implantation inconsidérée de résidences de villégiature, en raison du déboisement excessif qu'elle peut engendrer, affecte les secteurs ainsi touchés en leur faisant perdre progressivement les attraits qui leur conféraient leur charme.

## Intention

La municipalité compte préserver la ressource forestière et plus particulièrement celle située en bordure des cours d'eau, tout en reconnaissant la valeur économique et récréo-touristique de cette ressource.

## Moyens

Afin de préserver la forêt la municipalité compte :

- *réglementer la coupe des arbres en bordure des cours d'eau et pour l'ensemble du territoire ;*
- *s'assurer par le contrôle sur la densité d'occupation de son territoire que la forêt ne perdra pas sa place face à la villégiature ;*
- *favoriser l'utilisation récréo-touristique de différents secteurs forestiers de la municipalité.*

## Eau

La présence du lac Memphrémagog constitue un élément majeur pour la municipalité en terme de potentiel récréo-touristique et de villégiature. La qualité de son eau, de ses berges et son utilisation à des fins sportives et récréatives et la multitude d'activités nautiques qu'il génère en fait un élément structurant pour la municipalité et la région.

## Intention

La municipalité appuie fortement la MRC dans la recherche d'un juste équilibre en termes d'utilisation de ce plan d'eau. *Aussi, comme ce plan d'eau est partagé par plusieurs entités municipales et voir même internationales, les mesures adaptées pour contrôler les activités et la qualité de son eau et les berges doivent être sensiblement les mêmes pour tous.*

### Moyens

- *maintenir des dispositions visant la protection des rives et du littoral ;*
- *contrôler l'implantation des quais et abris pour embarcations ;*
- *maintenir et mettre en valeur l'aire de baignade publique près du quai de Cedarville;*
- *maintenir un accès public contrôlé du quai de Cedarville;*

### **1.3 PROTECTION ET CONSERVATION D'UN MILIEU ET D'UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ**

Plus que jamais la préservation de qualité du milieu et du cadre de vie est une préoccupation importante pour la municipalité. On a pris conscience de l'importance d'intervenir pour protéger cette richesse si fragile et que bien trop souvent l'on prend pour acquise.

Les routes pittoresques et panoramiques, les zones écologiquement fragiles ainsi que les zones de contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique sont autant d'éléments qui méritent une attention accrue.

### Intention

Compte tenu de l'intérêt suscité par le besoin de protéger et conserver un milieu et un cadre de vie de qualité, la municipalité entend adopter des mesures afin d'atteindre cet objectif.

### Moyens

- *régir les ouvrages et les constructions dans les zones de contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique ;*

- *protéger les zones écologiquement fragiles et les milieux humides ;*
- *préserver les routes pittoresques et panoramiques ainsi que les paysages naturels.*

## **1.4 RENFORCEMENT D'UNE IDENTITÉ RÉGIONALE**

Le développement de la municipalité de Ogden fut fortement influencé par la venue d'immigrants de la Nouvelle-Angleterre. Ces gens se sont installés durant les années 1790 et suivantes au Nord de la frontière Canado-Américaine et le long des berges du lac Memphrémagog. Leur présence a marqué le paysage de la municipalité de façon significative.

### **Intention**

Pour ces raisons, la municipalité entend protéger et mettre en valeur les ensembles et éléments d'intérêt patrimonial présents sur son territoire.

### **Les territoires d'intérêt particulier**

#### **Patrimonial**

La municipalité recèle d'éléments patrimoniaux d'intérêt qui témoignent de son histoire. *Ils ont fait l'objet d'une étude exhaustive ce qui a permis de les classer selon leur niveau d'intérêt.*

#### **Intérêt remarquable**

Parmi les ensembles et éléments d'intérêt remarquable identifiés dans l'étude effectuée pour la MRC Memphrémagog, on retrouve le tunnel d'arbres d'Apple Grove et les paysages naturels qu'offrent les berges et les îles du lac Memphrémagog. L'intérêt et l'urgence de protéger les tunnels d'arbres vient du fait que ces alignements de vieux arbres dont les ramages s'entrecroisent au-dessus de la route ne subsistent qu'au nombre de cinq dans la MRC Memphrémagog.

### Intérêt régional élevé

La lanière agricole qui longe la route 247 sur tout le territoire de la municipalité de Ogden ainsi que les cimetières protestants qui sont localisés près de la route 247 et du chemin Cedarville présentent un intérêt patrimonial régional élevé. Les lanières agricoles se distinguent par leur cohésion et par la qualité des cadres bâtis et paysagers constituées d'étendues de terres en culture linéaires vallonnées enserrées entre des massifs forestiers.

Pour leur part, les cimetières témoignent d'un mode particulier d'appropriation et de mise en valeur de l'espace et permettent de retracer les origines des gens qui ont habités la région. Ils constituent une source d'informations remarquables pour quiconque désire retracer ses origines familiales.

La route 247 et les chemins Cedarville et Arnold en raison des paysages humanisés d'intérêt patrimonial et des paysages naturels de grande qualité qu'on y retrouvent, en font des routes pittoresques et panoramiques. Le tracé, la configuration et la largeur de certains tronçons associés aux paysages humanisés constitués de hameaux, de lanières agricoles, de tunnels d'arbres et de boisés confèrent à ces routes leur caractère pittoresque, alors que leur localisation donnant à voir des unités de paysage d'échelle kilométrique en font des routes panoramiques.

### Intérêt régional

Au niveau des éléments d'intérêt régional on retrouve le tunnel d'arbres de Griffin et les paysages naturels des rives du lac Memphrémagog.

### Intérêt local

À ce niveau, le hameau de Tomifobia et les rapides de la rivière du même nom constituent un ensemble intégré, puisqu'il combine des composantes humaines à un patrimoine naturel de toute beauté.

## Intention

Compte tenu des particularités des ensembles et éléments d'intérêt patrimonial énumérés précédemment, des suggestions sont énoncées afin d'assurer leur protection. Ainsi, la municipalité entend énoncer des moyens afin de favoriser la préservation de ses éléments et ensembles présentant un intérêt patrimonial et qui constituent notre héritage pour les générations à venir.

## Moyens

La municipalité entend ainsi favoriser la protection de son patrimoine :

### **Tunnel d'arbres :**

- favoriser la plantation de jeunes arbres entre les arbres plus âgés afin qu'une fois un vieil arbre enlevé d'autres le remplaceront ;
- *maintenir une zone de protection au pourtour de ses tunnels d'arbres ;*
- *déterminer des normes d'implantation particulières à l'intérieur de la zone de protection.*

### **Cimetières :**

- encourager la société d'histoire concernant l'entretien des cimetières par les communautés propriétaires ;
- empêcher toute dégradation du cadre paysager et tout empiètement par des travaux de voirie ou d'installation de câbles électriques ou téléphoniques ;
- favoriser l'identification des cimetières pour indiquer leurs dénominations et pour préciser leurs origines.

### **Paysages naturels :**

- *adopter des mesures concernant les usages, le lotissement, le déboisement et l'intégrité de ces unités de paysage d'échelle kilométrique et d'envergure régionale.*

### **Routes pittoresques et panoramiques :**

- favoriser le maintien de leurs caractéristiques (tracé, configuration, encadrement par végétation, etc.) et réviser tout projet de « mise aux normes » susceptible d'altérer irrémédiablement le cachet d'une route ou d'un tronçon d'intérêt ;
- inciter les entreprises Hydro-Québec et Bell Canada à implanter ou à déplacer leurs conduits aériens de manière à ne pas diminuer la qualité des paysages par la coupe ou l'émondage de vieux arbres qui confèrent à certains paysages humanisés un intérêt exceptionnel ;
- *réglementer l'affichage.*

### **Lanières agricoles (paysages champêtres route 247) :**

- favoriser la préservation des caractéristiques actuelles du lieu (architectures, chemins, cadre paysager) et la conservation du caractère champêtre de l'environnement.

### **Hameau et rapides Tomifobia :**

- assurer la préservation de ces éléments en vue d'une mise en valeur ultérieure ;
- pour le hameau de Tomifobia, favoriser la préservation des caractéristiques actuelles du lieu (architecture, chemins, cadre paysager) et la conservation du caractère de son environnement ;
- pour les rapides de la rivière Tomifobia, s'assurer de la préservation des caractéristiques actuelles du lieu et que tout projet de mise en valeur respecte ces caractéristiques.



## **Éléments d'intérêt écologique**

Parmi les territoires d'intérêt régional identifiés par la MRC Memphrémagog, les territoires d'intérêt écologique constituent pour la municipalité une richesse à préserver. La présence de ces territoires peut représenter des contraintes mais leur protection est essentielle au maintien de la qualité de l'environnement qui fait l'orgueil des citoyens. Les éléments d'intérêt écologique que l'on retrouve sur le territoire de la municipalité sont constitués de milieux humides (marécages), d'habitats de salmonidés et de haltes migratoires de la faune aviaire. Règlement 2018.07.

### Les milieux humides

Les milieux humides sont de par leur nature et effet sur le milieu, des éléments indispensables à la préservation de la qualité de l'eau et de l'habitat faunique. Ils jouent un rôle de filtreur, régulateur et épurateur de l'eau et forment des habitats essentiels pour certaines espèces fauniques et floristiques. « C'est pourquoi, il s'avère primordial de penser protection dans tout concept d'aménagement, d'autant plus que la reconstitution de ces milieux après exploitation est irréversible. » (réf. 2)

### Les habitats de salmonidés

Les habitats de salmonidés sont, de l'avis de ministère du loisir, de la chasse et de la pêche, des habitats fauniques importants. La présence de ces éléments sur le territoire de la municipalité enrichit la valeur faunique de cette dernière et représente un apport économique intéressant.

La préservation des habitats de salmonidés est essentielle. Tout bouleversement des rives ou du littoral des cours d'eau servant à la reproduction des salmonidés compromet sérieusement la survie des espèces qui y fraient. Règlement 2018.07.

## La faune aviaire

La vallée de la rivière Tomifobia a la caractéristique d'être modelée par une multitude de méandres. De plus, ce fond plat est sujet à des inondations fréquentes comme il est si bien indiqué sur les cartes d'inondation en annexe. Ce territoire est fort peu développé et difficilement accessible compte tenu de ces caractéristiques physiques. L'emprise de l'ancienne voie ferrée traverse cette vallée mais non sans difficulté. De nombreux remblais, ponts, ponceaux ont été mis en place lors de la construction de cette voie ferrée et ont fait l'objet constamment de travaux de réparation suite aux inondations aux cours des années et à la dynamique d'érosion que génèrent ces inondations dans ce type de cours d'eau à méandres. Ce milieu se prête toutefois fort bien comme halte migratoire pour les oiseaux compte tenu de son isolation et l'accès difficile par voie terrestre. Aussi, au printemps et à l'automne l'on constate que la vallée sert de halte pour les oiseaux migrateurs.

## Intentions

Compte tenu de la fragilité et des caractéristiques des éléments d'intérêt écologique, des mesures immédiates doivent être adoptées afin d'assurer leur protection. Ainsi, la municipalité entend déterminer des moyens afin d'assurer la protection de ses éléments d'intérêt écologique qui font partie intégrante du patrimoine naturel.

## Moyens

Milieus humides :

- *adopter des normes visant à prohiber certains travaux et à ne permettre que les aménagements destinés à l'observation de la nature.*

Habitat de salmonidés :

- *adopter des normes visant à régir et prohibés certains ouvrages et travaux sur les rives et le littoral des cours d'eau.*

Ravages de cerfs de Virginie :

- *adopter des normes visant à régir la coupe forestière.*

La faune aviaire

Définir un concept de mise en valeur et protection pour le corridor écologique et éducatif que représente la vallée de la rivière Tomifobia.

### **Les zones de contraintes**

Lors de la confection de son schéma d'aménagement, la MRC Memphrémagog a répertorié et cartographié les zones qui présentaient des contraintes majeures pour l'aménagement. Parmi les zones ainsi identifiées sur le territoire de la municipalité, on retrouve des zones d'inondation, des zones d'érosion et un ancien site d'élimination de déchets domestiques.

### **Les zones d'inondations**

Les zones d'inondation que l'on retrouve sont d'origines différentes mais présentent des inconvénients similaires. La plus importante correspond à la plaine de débordement de la rivière Tomifobia qui traverse le territoire de la municipalité dans un axe Sud-Ouest Nord-Est. Les montagnes au sud de la région le long de la frontière internationale forment la principale ligne de partage des eaux et la rivière Tomifobia qui recueille la plus grande partie de ces eaux déborde souvent. Une autre zone secondaire est clairement identifiée le long du ruisseau Tomkins près de la baie Harvey.

Les autres zones d'inondation sont le résultat de l'ardeur des castors qui multiplient la construction de barrage un peu partout dans la municipalité noyant ainsi des routes et des boisés.

### Les zones d'érosion

Sur le territoire de la municipalité de Ogden, on dénombre deux zones présentant des problèmes d'érosion. La plus importante se situe au sud de la municipalité et s'étend également sur le territoire du village de Beebe Plain. Les dépôts de matériaux fins associés à des pentes fortes augmentent la susceptibilité à l'érosion dans ce secteur. L'autre zone beaucoup moins importante en superficie se situe de part et d'autre du ruisseau Lefebvre et est d'origine fluviale.

### Site d'élimination des déchets domestiques

Le site désaffecté d'élimination des déchets domestiques localisés sur le lot 580 du rang VIII constitue une contrainte sérieuse à l'aménagement. La nature particulière des sites désaffectés limite grandement leur utilisation à d'autres fins. La décomposition des déchets qui y sont enfouis peut entraîner la formation de gaz et certains mouvements de terrain.

### Intention

Compte tenu de la nature contraignante des zones d'inondation, d'érosion et de site désaffecté d'élimination de déchets domestiques, des mesures immédiates doivent être adoptées pour régir ou prohiber les constructions et certains travaux dans ces zones. La municipalité entend donc déterminer des moyens afin d'assurer la protection de la population.

### Moyens

La municipalité entend ainsi contrôler l'occupation et l'utilisation de ces zones de contraintes en adoptant les mesures suivantes :

Zones d'inondation :

- *la rivière Tomifobia et le ruisseau Tomkins : adopter des dispositions pour régir ou prohiber la construction ou toute nouvelle utilisation du sol.*

- barrage de castors : mettre en œuvre, de concert avec les organismes gouvernementaux concernés, un programme de contrôle des travaux résultant de la présence des castors sur le territoire de la municipalité.

Zones d'érosion :

- *adopter des dispositions pour protéger le couvert végétal et régir la construction ou toute nouvelle utilisation du sol.*

Dépotoirs désaffectés :

- *adopter des dispositions pour régir les usages sur le site et à proximité.*

## **1.5 RECONNAÎTRE L'APPORT ÉCONOMIQUE DU TRAVAIL À DOMICILE**

La tendance au développement des entreprises personnelles à domicile résultant de la convergence de plusieurs facteurs comme entre autres le « downsizing » des grandes entreprises, le développement rapide des outils informatiques et de la téléphonie, le phénomène du « cocooning », est facilement observable partout en région dans les milieux urbain et même rural.

### Intention

Aussi, la municipalité de Ogden entend favoriser cette façon de faire qui permet aux résidents de générer une activité économique intéressante sans obligation d'agglomération et ce dans le respect du caractère rural reconnu.

### Moyens

*Régir ces établissements en complémentarité avec la fonction résidentielle dominante.*

## **2 LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE**

L'identification des grandes affectations sur le territoire a comme but de répartir les activités en fonction des potentiels naturels, des objectifs d'aménagement et des volontés exprimées par la municipalité.

Leur transposition sur le plan des grandes affectations portant le numéro A1, daté d'avril 2018 en annexe 1 pour faire partie intégrante du plan d'urbanisme indique simplement la vocation dominante qui caractérise chaque partie du territoire. Ce plan guidera la confection du plan de zonage. Règlement 2018.07.

### **Affectation agricole**

Cette affectation englobe des terres cultivées ou en pâturage de même que les territoires à bon potentiel agricole. Elle occupe la plus grande partie du territoire (zone verte).

L'implantation des activités non agricoles n'est pas autorisée, à l'exception des usages bénéficiant de droits acquis et aucun nouveau chemin public ne peut être construit dans cette affectation. Règlement 2014.02.

### **Affectation agro-forestière**

Cette affectation englobe des terres agricoles de même que les territoires de boisés importants ou de bon potentiel forestier (zone verte).

Puisque l'activité agricole traditionnelle à aire ouverte y est moins présente, les activités forestières y ont davantage d'importance et une densité d'occupation un peu plus élevée sera possible. Règlement 2014.02.

Cependant, les activités agricoles et forestières demeurant prioritaires de sorte qu'au même titre que dans l'affectation agricole, on évitera d'imposer des contraintes à la pratique de ces activités. De la même façon, les usages commerciaux ou industriels ne pourront être autorisés que s'ils sont liés à l'exploitation des ressources. Règlement 2014.02

L'implantation de résidences sera autorisée selon certaines conditions. La superficie minimale des terrains pour un usage résidentiel est de 5 ha ou de 10 ha et la densité d'occupation minimale pour un usage résidentiel est d'une résidence par 1,2 ha, L'implantation des activités non agricole ne sera permise qu'en bordures des chemins privés existants ou des chemins publics. Aucun nouveau chemin public ne pourra être construit dans cette affectation et il n'y a aucune possibilité de desserte par un réseau d'aqueduc ou d'égout. Règlement 2014.02.

### **Affectation rurale**

Cette affectation correspond à des secteurs accidentés et à de grandes étendues boisées. Elle représente le secteur non-agricole de l'espace rural. Elle comprend également, mais dans une moindre mesure, des espaces qui ont déjà connu une activité agricole mais qui, à cause du faible

potentiel des terres, conjugué à l'avènement de la villégiature, ont été abandonnés depuis bon nombre d'années (zone blanche).

~~Affectation rurale – forestière~~ Abrogé Règlement 2018.07.

#### Affectation résidentielle - villégiature

Cette affectation correspond à des secteurs propices au développement de la villégiature dans des espaces actuellement ruraux et non agricoles (zone blanche).

#### Affectation extraction

Cette affectation correspond aux sites d'extraction actuellement en exploitation et d'importance régionale.

#### Affectation lac Memphrémagog

Cette affectation englobe la partie de lac Memphrémagog comprise à l'intérieur des limites de la municipalité.

#### Affectation îlot déstructuré Règlement 2014.02

L'aire d'affectation îlot déstructuré correspond à douze zones déstructurées résidentielles situées en zone agricole permanente. L'activité principale exercée à l'intérieur de l'aire d'affectation est résidentielle.

La densité d'occupation sera faible avec une superficie minimale des terrains de 4 000 m<sup>2</sup>. Aucun nouveau chemin public ne sera construit dans cette affectation.

### **3 DENSITÉ D'OCCUPATION DU TERRITOIRE**

En raison du caractère rural de la municipalité et de la volonté du conseil d'en sauvegarder les éléments patrimoniaux et écologiques, *il est décidé que l'occupation du territoire de la municipalité se fera avec une très faible densité. Aussi, le règlement de lotissement prévoira des normes de lotissement adaptées à cette volonté.*

### **4 LES INFRASTRUCTURES DE SERVICES**

La municipalité de Ogden ne possède pas de véritable noyau urbain. Les hameaux existants de Tomifobia et Graniteville ne possèdent pas de réseaux d'aqueduc et d'égouts. De plus, il n'y a pas de densité suffisamment forte dans ces hameaux ainsi que dans les zones de villégiature le long du lac Memphrémagog, pour y envisager l'implantation de tels réseaux. Aussi, la municipalité ne prévoit aucun projet d'implantation de réseaux d'égouts et d'aqueduc sur son territoire pour les années à venir.

Le territoire de Ogden supporte dans sa partie Est près de la limite municipale une ligne de transport électrique de 120 kv. Le tracé de cette ligne importante apparaît au plan des grandes affectations ci-joint en annexe I. Finalement, le territoire de Ogden ne recèle aucune tour ou antenne de communication.

Dans l'éventualité où un projet de nouvelle tour ou de ligne électrique est envisagé, celles-ci doivent éviter les paysages naturels d'intérêt supérieur, les paysages champêtres, les vues panoramiques, les routes pittoresques et panoramiques et les milieux humides reconnus comme habitat faunique.

On pourra lever cette interdiction si cela est rendu nécessaire pour la desserte locale et que des mesures d'intégration et de mitigation des impacts visuels auront été présentées et acceptées par la municipalité. Si la ligne électrique ou la tour de communication est d'importance régionale ou intermunicipale, l'accord de la MRC est aussi requis. La municipalité prendra en compte lors de l'analyse d'une demande de modification au règlement afin de permettre une tour de communication, les aspects et critères établis dans le schéma d'aménagement de la MRC.

## **5 LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT**

### **Le corridor cyclable d'intérêt régional**

La municipalité de Ogden souscrit aux principes énoncés dans le schéma révisé qui visent à doter l'ensemble du territoire de la MRC d'un réseau cyclable bien coordonné et homogène. Ce réseau offrirait un produit touristique accessible à la population permanente et touristique. Aussi, sur le territoire de la municipalité, le corridor comprenant les chemins Tomifobia et Beebe (comprend notamment l'emprise de l'ancienne voie ferrée, du village Tomifobia vers le sud) est considéré d'intérêt régional cyclable et comme un axe principal Nord-Sud du côté Est de la MRC. Pour s'assurer d'un tracé qui répond entre autres aux préoccupations de la population avoisinante et aux différents organismes ayant participé à la médiation avec la municipalité tenue



à l'automne 1999, la municipalité entend avoir recours à une approche plan d'aménagement d'ensemble (PAE) pour une section spécifique du corridor soit la section du village de Tomifobia. Cette section est identifiée au règlement de zonage comme étant la zone 6Af. La technique (PAE) favorise un échange entre les promoteurs et la municipalité et remplace la conformité à des normes rigides par un processus d'évaluation à partir de critères souples. Cette approche vise à assurer le respect d'un plan qui fait consensus ou tout le moins permet à l'ensemble des intéressés de participer à l'élaboration du tracé définitif de cette piste cyclable de vocation régionale.

### **Le corridor d'intérêt régional à vocation récréative légère**

*Un deuxième corridor d'intérêt régional a été identifié et cette fois-ci la vocation est récréative légère. Il s'agit du corridor de l'ancienne voie ferrée qui longe la vallée de la rivière Tomifobia au Nord-Est du village Tomifobia à l'Est du chemin Boynton. Ce corridor est identifié au règlement de zonage comme étant la zone 24R1. Il a comme particularité de permettre l'accès à un milieu pourvu de caractéristiques fauniques, naturelles ou végétales particulières et de plus il est situé en zone inondable. Ce corridor s'adresse à des activités qui nécessitent pas l'utilisation de véhicule moteur. Ces activités sont notamment la randonnée pédestre, le ski de fond, la raquette, la randonnée en vélo. Les aménagements dans ce corridor ne doivent pas nécessiter la mise en place d'infrastructures majeures à l'exception des ponts ou ponceaux. À cet effet, la technique plan d'aménagement d'ensemble (PAE) est utilisée afin de définir un cadre où la municipalité peut exprimer de façon claire ses intentions à l'égard de la forme que peut prendre les aménagements de ce corridor en énonçant des objectifs et critères souples plutôt que des normes rigides. Comme expliqué pour le corridor cyclable régional, cette façon de faire permet de s'assurer du respect du plan qui a été discuté entre le promoteur et la municipalité et qui fait consensus.*

### **Le réseau routier**

Compte tenu du positionnement de la municipalité et du canevas existant du réseau routier supérieur, la municipalité n'entrevoit pas de nouvelles voies principales sur son territoire. Toutefois, certains travaux d'amélioration sont projetés.

*La route 247 selon le schéma révisé présente un problème de chaussée détériorée, elle est très étroite et elle voit son taux d'utilisation augmentée. Elle devrait faire l'objet d'une amélioration des surfaces à court terme. De même, la route locale à caractère intermunicipal de Cedarville a une qualité de surface moyenne qui nécessite une intervention à moyen terme. Les courbes fortes du chemin Cedarville à Graniteville créent des situations dangereuses et devraient faire l'objet de correctifs.*

Concernant le réseau de camionnage, la municipalité de Ogden s'est dotée d'un règlement portant sur la circulation lourde en transit afin de l'interdire sur l'ensemble de son territoire. Aussi, sans pénaliser le transport lourd local cela permettra de protéger la qualité des routes.

Finalement, la municipalité de Ogden entend prohiber la construction de nouvelles rues dans les affectations agricoles et agro-forestières. Par le biais de la réglementation découlant de ce plan d'urbanisme, la municipalité entend réglementer cet usage rue afin de respecter l'orientation du schéma qui vise à permettre la construction résidentielle qu'en bordure des chemins existants dans les affectations agricoles et agro-forestières.

## **RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES**

Les références bibliographiques qui suivent sont présentées dans l'ordre de référence proposé dans le texte du plan d'urbanisme, apparaissant comme suit <sup>(réf. 1)</sup>

1. MRC Memphrémagog, Schéma d'aménagement révisé règlement numéro 8-98, (en vigueur depuis le 4 janvier 1999).

2. Ministère de l'Environnement, Étude sommaire des principales caractéristiques de la tourbière du Lac-à-la-tortue dans le comité de Laviolette et approche d'aménagement. Patrimoine écologique, Série des réserves écologiques, R.E. 62, janvier 1986.