

RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME
2025-04

MUNICIPALITÉ D'OGDEN



OGDEN

Décembre 2025

TABLE DES MATIÈRES

	Page
AVANT-PROPOS	5
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	6
INTRODUCTION	7
1 ^{ère} PARTIE : CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE.....	9
2 ^e PARTIE : LE CONTENU DU PLAN D'URBANISME ET LES CHOIX RETENUS.....	11
3 ^e PARTIE : LA VISION D'AMÉNAGEMENT ET LE PLAN PROPOSÉ.....	12
Vision d'aménagement	12
Les grandes orientations d'aménagement.....	13
4 ^e PARTIE : LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LA DENSITE DE SON OCCUPATION	24
5 ^e PARTIE : LES VOIES DE CIRCULATION ET RÉSEAUX DE TRANSPORT...	29
6 ^e PARTIE : LES ÎLOTS DE CHALEUR.....	31
7 ^e PARTIE : LES ZONES A RENOVER, A RESTAURER OU A PROTEGER ET LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES DESTINEES A LA VIE COMMUNAUTAIRE	32
ENTRÉE EN VIGUEUR	36
ANNEXE I : LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL.....	37
ANNEXE II : CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE.....	38
ANNEXE III : TERRITOIRES D'INTÉRÊT	39
ANNEXE IV : TERRITOIRES DE CONTRAINTES	40
ANNEXE V : RÉFÉRENCE DES OUVRAGES CONSULTÉS	41

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ D'OGDEN**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2025-04
CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME**

Une séance extraordinaire du conseil de la Municipalité d'Ogden tenue le 15 décembre 2025 à 19 heures à l'hôtel de ville situé au 70 chemin Ogden à Ogden et à laquelle ont pris part :

Messieurs les conseillers Michael Sudlow, Michel Lesage, Gilbert Boileau, Samuel Tremblay-Bonsens, Robert Dubois et madame la conseillère Claudette Dupras, **FORMANT QUORUM** sous la présidence du maire David Lépine.

ATTENDU QUE la municipalité 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;

ATTENDU QUE le règlement de refonte 16-23 du schéma d'aménagement et de développement de la MRC Memphrémagog est entré en vigueur le 11 avril 2024 et que le présent règlement se doit d'être concordant à ce règlement 16-23 et ses amendements subséquents;

ATTENDU QUE le contenu du document cité ci-avant énonce des orientations d'aménagement et de développement ainsi que des normes d'aménagement pour le territoire de la municipalité régionale de comté de Memphrémagog et, conséquemment, pour le territoire de la municipalité d'Ogden;

ATTENDU QUE le plan d'urbanisme de la municipalité n'a pas été révisé dans son ensemble depuis maintenant 25 ans;

ATTENDU QU'il est souhaitable de remplacer le plan d'urbanisme actuellement en vigueur de manière qu'il tienne compte de la vision actualisée du territoire et de l'exercice de planification stratégique réalisé en 2024;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 8 octobre 2025 et que les commentaires reçus ont été étudiés;

ATTENDU QUE le conseil a obtenu l'avis préliminaire de la MRC de Memphrémagog et qu'il y a lieu d'apporter des corrections pour assurer la conformité requise au schéma d'aménagement et de développement révisé;

ATTENDU QUE des ajustements ont été apportés et que la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 8 décembre 2025 avec une dispense de lecture du présent règlement;

ATTENDU QUE les exigences de l'article 445 du Code municipal sont respectées;

Il est proposé par monsieur Gilbert Boileau
et résolu à l'unanimité

D'ADOPTER le règlement du plan d'urbanisme # 2025-04 qui suit.

Avant-propos

Dans la version actuelle du plan d'urbanisme (1999), qui constitue la 2^e version après l'original de 1990, ce plan est défini comme étant une référence, un guide voire un programme d'actions permettant à la municipalité (entité juridique, politique et administrative d'un territoire délimité par décret gouvernementale en 1932) d'énoncer des grandes orientations et objectifs d'aménagement représentant les choix d'aménagement en terme d'organisation du territoire.

Les éléments de contenu sont encore d'actualité, mais la nouvelle mouture de la LAU (Loi 16, 1^{er} juin 2023) vient ajouter l'obligation d'un volet « mise en œuvre ». Le plan d'urbanisme devra établir « des cibles » à atteindre dans le temps pour assurer la mise en œuvre et des « indicateurs » de performance. Mais attention, cette obligation d'ajout de cibles, indicateurs de performance et de la réalisation de bilan (reddition de compte) n'est pas encore en vigueur (article 138 Loi 16). C'est par le biais d'un avis du ministre publié le 1^{er} décembre 2024 (décret 853-2024) dans la gazette officielle que la date d'envoi du processus d'inclusion des indicateurs et des cibles a été enclenchée. Des nouvelles orientations gouvernementales (OGAT) s'appliquent dès maintenant pour toutes modifications ou révision du SADD (Schéma d'Aménagement et du Développement Durable) de la MRC Memphrémagog, conformément au contenu de ce décret.

Pour le moment et d'ici la réalisation des différentes étapes d'établissement des cibles et indicateurs par le gouvernement et la MRC, la municipalité révisera son plan d'urbanisme selon les articles de la LAU applicables soit les articles 83 et 84 de la LAU, tels que rédigés au 31 mai 2023 (article 138 Loi 16).

Ce plan d'urbanisme révisé de la municipalité indique les choix d'aménagement qui concernent l'organisation municipale mais également tous les acteurs qui habitent, occupent ou interviennent par leurs activités sur le territoire.

La lecture du document doit permettre à tous les acteurs de participer à une occupation mieux adaptée en prenant en compte les ressources disponibles dans un souci de maintenir l'intégrité des lieux et favoriser une qualité de vie de ces occupants.

Le privilège d'occuper des lieux vient avec la responsabilité de ne pas détériorer ces lieux. Il faut prendre conscience que chacune des activités anthropiques génère une empreinte sur le territoire.

Cette révision est nécessaire pour répondre aux impératifs de la LAU afin d'assurer la concordance au SADD révisé et entré en vigueur le 11 avril 2024, et ce, dans un délai minimal de 2 ans. Cette révision permet également d'actualiser les intentions d'aménagement formulées dans le plan d'urbanisme actuellement en vigueur depuis 1999.

.

Le vocabulaire utilisé dans le texte répond par nécessité au cadre légal imposé par le contenu de la LAU (Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme) et le SADD.

Document rédigé par Marc-Antoine Côté, urbaniste de la firme SCU (Service Conseil en Urbanisme).

Comité de la révision du plan et des règlements d'urbanisme 2025 :

Mme Marie-Andrée Courval, citoyenne
Mme Anne-Lise Dupuis, citoyenne
M. Philippe Desormeaux, citoyen
M. Daniel Dorey, citoyen
M. Guy Pelletier, citoyen
M. Gilbert Boileau, conseiller
M. Éric Fafard, conseiller
M. David Lépine, maire
Mme Danielle Gilbert, inspectrice

Dispositions déclaratoires

Titre

Le présent règlement est intitulé « Plan d'urbanisme » de la municipalité d'Ogden.

Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité d'Ogden.

Abrogation du règlement antérieur

Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.

Sans restreindre la généralité du premier alinéa, le présent règlement abroge et remplace les dispositions du règlement de plan d'urbanisme **n° 2000-2** du territoire de la municipalité d'Ogden et tous ses règlements modificateurs.

Introduction

Le plan d'urbanisme (version 1999) qui fait l'objet de cette révision ne fait qu'une brève présentation de la municipalité avant de résumer les préoccupations d'aménagement ainsi que les enjeux.

Depuis 1999, plusieurs études et documents ont été réalisés et traitent de façon significative du territoire d'Ogden (voir documents consultés à l'annexe V). Ainsi le contenu de la présente révision s'appuie sur une meilleure connaissance du territoire.

Bien entendu, le contenu de la présente révision se veut un exercice de concordance au schéma d'aménagement et de développement durable révisé (SADD) de la MRC Memphrémagog et une actualisation des choix d'aménagements inscrits au plan d'urbanisme (version 1999), modifié plusieurs fois depuis.

Ce plan d'urbanisme révisé prend également appui sur le contenu d'une planification stratégique récemment adoptée (2025). Cet exercice a permis de définir de façon consensuelle l'identité municipale à partir de 3 thèmes majeurs à savoir :

- 1) Un environnement naturel exceptionnel;
- 2) Un milieu de vie de qualité, tranquille, sécuritaire et authentique;
- 3) Une communauté diversifiée, bilingue et solidaire.

Cette identité municipale s'harmonise parfaitement dans celle définie par la MRC Memphrémagog qui s'articule ainsi : « Une occupation harmonieuse, durable et dynamique qui prend en compte notamment le paysage naturel et culturel, une économie diversifiée et structurante, une communauté diversifiée et inclusive et une gouvernance participative. »

La municipalité propose une vision arrimée à ces identités locales et régionales qui s'énonce ainsi :

- Une protection et valorisation du patrimoine naturel et anthropique conséquent;
- Une préservation de l'occupation rurale de faible densité;
- Le maintien d'un milieu de vie paisible, sécuritaire et convivial;
- L'implication citoyenne accrue et un sentiment d'appartenance relevé.

Le plan d'urbanisme révisé est nécessairement au service de la planification stratégique. Il importe donc, à ce moment-ci, de bien comprendre les objets de chacun des documents que sont la Planification stratégique et le plan d'urbanisme ainsi que leur portée respective.

D'abord, la planification stratégique est le résultat d'une approche globale concernant l'ensemble de l'organisation municipale, à la fois sa communauté, son territoire et les services offerts. Elle inclut une programmation des interventions ciblées, l'identification des acteurs concernés, détermine les ressources nécessaires et propose des mesures d'évaluation pour assurer le suivi. Ces résultats mènent éventuellement à des mesures de corrections. Ce document de planification

stratégique n'a pas de valeur légale. Il ne se rapporte pas à une Loi ou une obligation légale quelconque.

Le plan d'urbanisme, bien que le résultat d'une approche globale, concerne plus spécifiquement l'aménagement et le développement durable du territoire.

Ce document décrit donc l'organisation spatiale du territoire et propose des affectations du sol pour chaque portion du territoire à partir des intentions d'aménagement préalablement formulées. Celles-ci tentent de répondre aux besoins et aux aspirations de la population qui l'habite, l'occupe ou le visite.

Le plan d'urbanisme prend appui sur les caractéristiques des lieux et la disponibilité des ressources (physiques, humaines et financières). Ce document contrairement à celui de la planification stratégique, a un caractère légal. Il est encadré par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Celle-ci établit les éléments de contenu et rend obligatoire son adoption et son maintien en vigueur dans le temps. Cette Loi impose une obligation de concordance aux objectifs d'aménagement (article 8 LAU) du schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) de la MRC.

Finalement, le plan d'urbanisme doit être accompagné de règlements d'urbanisme, qui sont les principaux moyens de mise en œuvre des intentions d'aménagement contenues dans le plan d'urbanisme.

Ce plan d'urbanisme fera constamment référence à la planification stratégique car bien qu'il ait des objets différents, les choix d'aménagement que contient le plan d'urbanisme découlent de la réflexion plus large issue de la planification stratégique. Ces choix sont en lien direct avec les énoncés de vision stratégique qui traitent de l'organisation et l'occupation du territoire.

1^{re} Partie : Concept d'organisation spatiale

La notion de concept d'organisation spatiale est présentée dans le SADD et constitue une représentation schématisée de l'occupation anthropique des activités qui s'y déploient en lien avec les caractéristiques physiques en présence.

Le territoire d'Ogden est foncièrement représenté par la présence du Lac Memphrémagog (environ 13 % de la superficie totale), une occupation de la partie terrestre dominée par la forêt (54% de la superficie totale), suivie des activités agricoles (26% de la superficie totale), de la friche (4% de la superficie totale) et des activités anthropiques (3% de la superficie totale).

On souligne à grands traits l'occupation de villégiature le long du lac Memphrémagog, dont la Baie Fitch, et la présence de la route # 247 (chemin Griffin) comme étant structurant. On remarque l'absence de pôle urbain même local sur le territoire.

Le concept d'organisation spatiale « local » s'articule bien sûr sur le canevas de base mis en lumière par celui de la MRC mais précise les éléments composant cette organisation. La population permanente d'Ogden est supérieure à celle saisonnière, bien que cette dernière représente environ 40% de la population totale. La répartition sur le territoire se démarque par la concentration de la population le long du Lac Memphrémagog, à partir du chemin Cedarville qui constitue l'artère principal de raccordement des 25 chemins privés (descentes) vers le lac. Cet espace se caractérise également par ses pentes fortes et fortement boisées.

La population permanente quant à elle, est dispersée sur l'ensemble du territoire. Les activités agricoles et agroforestières dominantes révèlent une distribution qui tient compte du pattern de colonisation hérité du passé récent (moins de 300 ans). On dénombre plusieurs petits hameaux dont les appellations soulignent l'apport marquant de l'origine des colons anglophone loyaliste en provenance des États-Unis (Applegrove, Ticehurst Corners, Tomifobia (Smith Mill), Comestock Corners (Mack Mill), Ruiters Corners, Griffin Corners, Marlinton, Cedarville, Graniteville, Glines Corner, etc.).

Aussi, on retrouve un réseau routier couvrant l'ensemble du territoire mais c'est la route # 247 (chemin Griffin) qui constitue la colonne vertébrale du réseau. Trois autres chemins ont un caractère structurant soit le chemin de Cedarville desservant le milieu de villégiature le long du lac Memphrémagog, le chemin Marlinton dans l'axe Nord-Sud desservant la section entre Cedarville et la route # 247 et finalement le chemin de Stanstead et ses tributaires (Beebe, Tomifobia et Boynton) pour le secteur le long de la rivière Tomifobia.

On remarque également plusieurs aires dites « de contraintes » à l'aménagement. Mentionnons que plusieurs d'entre elles sont également des aires écologiques comme le marais Tompkin, Marlinton et Ticehurst ainsi que des aires de réserves écologiques. Les véritables aires de contraintes à l'aménagement sont celles exposées notamment aux inondations. Celles-ci sont présentes sur presque l'ensemble du tracé de la rivière Tomifobia.

Finalement, on ne peut passer sous silence la présence des aires d'affleurement du granit qui par les activités d'extraction et transformation en matériau de construction ou de monuments, marque l'organisation spatiale de la partie sud du territoire.

Les éléments de contenu du concept d'organisation spatiale constituent l'ossature des différentes composantes du plan d'urbanisme. Ce concept d'organisation spatiale est joint au présent plan d'urbanisme, à l'annexe II.

2^e Partie : Le contenu du plan d'urbanisme et les choix retenus

Contenu obligatoire (article 83 de la LAU, en vigueur au 31 mai 2023)

Le contenu du présent plan d'urbanisme est bien sûr fonction des éléments rendus obligatoires en vertu de l'article 83 de la LAU, à savoir :

- 1) Les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité;
- 2) Les grandes affectations du sol et les densités de son occupation;
- 3) Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport;
- 4) L'identification de toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain, ainsi que la description de toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques.

Le contenu est aussi fonction des caractéristiques propres du territoire d'Ogden, du contenu du SADD et des choix de la municipalité en lien avec sa vision stratégique et les libellés formulés en lien avec les éléments de contenus obligatoires. On retrouvera ces informations de contenu dans la 3^e partie (les grandes orientations), la 4^e partie (les grandes affectations), la 5^e partie (les voies de circulation et les réseaux de transport) ainsi que la 6^e partie (les îlots de chaleur) du présent document.

Contenu facultatif (article 84 de la LAU, en vigueur au 31 mai 2023)

La municipalité va retenir les éléments facultatifs des paragraphes 1 et 3 de l'article 84 de la LAU traitant respectivement :

- 1) Des zones à rénover, à restaurer ou à protéger;
- 3) La nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire.

Bien que ces éléments deviennent nécessaires par souci de concordance au SADD ou en lien avec les éléments de contenus obligatoires. On retrouvera ces informations de contenu dans la 7^e partie (les zones à rénover, à restaurer ou à protéger et les équipements et infrastructures destinées à la vie communautaire) du présent document.

Quant aux autres éléments décrits par les paragraphes 4 à 8 de la Loi (le paragraphe 2 ayant été abrogé), la municipalité considère qu'ils ne sont pas utiles pour le moment et se réserve le droit de les insérer dans le plan d'urbanisme ultérieurement en respect de la procédure applicable.

3^e Partie : La vision d'aménagement et les grandes orientations

Énoncé de la vision d'aménagement

Cette 3^e partie constitue le cœur du plan d'urbanisme. Compte tenu d'une meilleure connaissance du milieu, des préoccupations et enjeux d'aménagement établis lors de la démarche participative réalisée par la municipalité et les citoyens, accompagné de la firme Espace Stratégies, il y a maintenant lieu de définir la vision d'aménagement du futur.

. La vision représente les prémisses à partir desquelles va s'articuler la stratégie municipale pour assurer une organisation spatiale optimale des différents milieux de vie pour les années à venir. Elle doit répondre aux préoccupations d'aménagement soulevées, ainsi qu'aux défis et enjeux d'aménagement qui se posent pour les prochaines décennies.

Cette vision d'aménagement s'exprime ensuite par l'élaboration des grandes orientations d'aménagement. De ces orientations découlent des objectifs visant la mise en œuvre de cette vision. Un plan des grandes affectations du sol vient par la suite indiquer les vocations privilégiées et l'intensité des occupations recherchées de chaque partie du territoire.

Ainsi, par suite de l'analyse de tous les éléments soulevés précédemment et à la suite de consultations et réflexions stratégiques menées en 2024 dans le cadre de sa planification stratégique, le conseil établit sa vision d'aménagement pour les années à venir comme suit :

« Dans le futur, Ogden est une municipalité reconnue pour la protection et pour la valorisation de son patrimoine naturel. Elle conserve son cadre de vie rural et paisible tout en offrant un milieu de vie sécuritaire et convivial. Elle encourage la participation citoyenne et développe le sentiment d'appartenance de sa communauté. ».

Cette vision s'appuie sur 3 grands piliers à savoir :

- 1) Un engagement fort envers l'environnement ;
- 2) Un territoire agréable à vivre et sécuritaire ;
- 3) Un milieu de vie convivial et solidaire.

La vision d'aménagement de la municipalité d'Ogden est liée au pouvoir et devoir de gestion du territoire conféré principalement par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, mais aussi par d'autres Lois telles : le Code municipal, la *Loi sur les Compétences municipales*, la *Loi sur le Patrimoine culturel*, la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, etc.

Les grandes orientations d'aménagement

Les grandes orientations d'aménagement sur lesquelles le conseil municipal souhaite mettre l'emphasis dans la prochaine décennie visent une occupation optimale de son territoire et sont au nombre de 3 :

- 1) Un environnement naturel exceptionnel à préserver et à protéger ;

- 2) Un milieu de vie paisible et sécuritaire, dont il importe de préserver l'authenticité en limitant notamment la densification ;
- 3) Une gestion rationnelle des activités commerciales et industrielles.

ORIENTATION 1. : UN ENVIRONNEMENT NATUREL EXCEPTIONNEL À PRESERVER ET À PROTÉGER

La première orientation de la municipalité, en lien avec le 1^{er} thème majeur de l'identité municipale, est sans contredit la plus porteuse d'avenir. Nous l'aborderons sous les différentes thématiques d'occupation du territoire.

Le Lac Memphrémagog (tiré du nom abénaquis « mamlhawbagw » qui signifie « vaste étendue d'eau ou vaste lac »)

Ce lac occupe entièrement la limite Ouest du territoire d'Ogden, du Nord (limite municipale avec le Canton de Stanstead) à la limite Sud soit la frontière américaine avec l'État du Vermont. La superficie du lac Memphrémagog située sur le territoire d'Ogden est d'environ 10 hectares, soit plus de 10% de l'ensemble de son territoire.

La préservation de la qualité de l'eau, de son littoral et de ses rives est un objectif qui constitue une évidence et qui fait l'unanimité.

Les différentes études réalisées au fil des années pour le compte du MCI (Memphrémagog Conservation Inc.) concernant la qualité de l'eau, la santé du lac, la biodiversité et l'état des bandes riveraines nous incitent à identifier des mesures adaptées visant soit à corriger des situations problématiques et à adopter de meilleures pratiques liées à l'occupation des lieux.

La municipalité entend donc maintenir sa réglementation d'urbanisme concernant :

- a) La protection des rives et l'occupation du littoral ;
- b) La protection des milieux humides et des zones inondables du bassin-versant directement lié au lac Memphrémagog ;
- c) Encourager la naturalisation des rives artificielles.

Nous nous permettons ici d'ouvrir une parenthèse visant à contextualiser un état de situation qui relève d'un fait historique qui n'est certes pas anodin. Cela concerne notamment le rivage actuel du lac.

L'emplacement actuel du rivage résulte d'un ouvrage anthropique réalisé à partir de 1883, soit un barrage hydraulique construit sur la rivière Magog suivi en 1910 par la construction du barrage à puissance hydroélectrique de la Dominion Textile à l'exutoire du lac Memphrémagog. Cette infrastructure a occasionné une élévation du niveau du lac de l'ordre de 2 m. Cela a contribué non seulement à l'augmentation de la surface du littoral de façon significative à certains endroits mais à redéfinir la ligne du rivage du lac à un niveau nettement plus élevé

La baie Fitch telle qu'on la connaît actuellement, avec dans sa partie à l'extrémité nord qui possède en son centre une profondeur moyenne de 3 m, serait très étroite avec un niveau d'eau inférieure de 2 m. Les abris à bateau bordant le ruisseau Tompkin n'existeraient pas. A quoi ressemblerait le rivage de terrains en bordure du lac ? Rien ne semble indiquer que le niveau d'eau pourrait changer à court, moyen et même long terme.

La rivière Tomifobia et ses tributaires (signifie « la rivière croche ou rivière sinueuse » en langue abénaquise)

Cette rivière est non navigable et elle serpente la partie Est du territoire et se déverse dans le lac Massawippi. Le bassin-versant de la rivière est caractérisé par la présence dominante d'activités agricoles et par la forêt. Elle est située entièrement en zone verte (agricole). Ce cours d'eau est également caractérisé par la présence de nombreux méandres et ses rives changeantes sont affectées par des changements réguliers de niveaux d'eau, ce que l'on définit comme des zones d'inondations. Celles-ci sont présentes sur l'ensemble du parcours.

Ce cours d'eau a joué un rôle important pour la colonisation en favorisant l'aménagement de moulins à blé et à scie (1792 – 1900). Cette époque est révolue et on ne retrouve que quelques vestiges.

La municipalité entend protéger le littoral et les rives des activités anthropiques, mais la dynamique hydraulique naturelle de la rivière à méandre est toujours active.

La municipalité entend donc maintenir sa réglementation d'urbanisme concernant :

- a) La protection des rives et l'occupation du littoral ;
- b) La protection des milieux humides et des zones inondables du bassin-versant ;
- c) Encourager la naturalisation des rives artificielles.

Les milieux humides

Les parties de territoire identifiées comme milieux humides sont nombreuses et réparties sur l'ensemble du territoire mais davantage regroupées dans la section centrale de la municipalité de part et d'autre de la route # 247 (chemin Griffin). La plus importante en étendue est celle entourant le ruisseau Tompkin située à l'ouest du territoire près de la baie Fitch. Se retrouve dans ce secteur la Réserve Naturelle du Ruisseau Tompkin sous domaine privé.

La MRC a récemment modifié le SADD (règlement 14-24) afin de prendre en compte les orientations gouvernementales sur les milieux humides et hydriques. La MRC a d'abord préparé un plan régional et celui-ci fait maintenant partie du SADD. Ce plan et les modifications au SADD identifient 3 grands types de milieux humides : de protection, d'utilisation durable et non priorisé.

Des règles sont édictées afin d'encadrer les travaux, ouvrages et constructions afin de protéger, de permettre une utilisation durable ou une restauration le cas échéant et ainsi maintenir les

fonctions et services écologiques et assurer également leur pérennité. La municipalité d'Ogden adhère à cette grande orientation d'aménagement.

Les différents types de milieux humides sont cartographiés à l'annexe III.

Parmi les milieux humides de protection, nous présentons les 3 plus importants à savoir :

- Le milieu humide Tompkin situé de part et d'autre du ruisseau du même nom. C'est également une des 3 plus grandes zones humides autour du lac Memphrémagog ;
- La tourbière Marlinton (étang Mud) est située au centre du territoire. Cette tourbière a été épargnée d'un assèchement et exploitation de justesse au siècle dernier et est depuis 1992 protégé par « conservation de la nature Canada. Un ensemble important de milieux humides se retrouve de part et d'autre de cette tourbière;
- Le milieu humide autour du ruisseau Ticehurst est situé près de Ticehurst Corners et longe le sentier « Nature Tomifobia ». Il est constitué notamment d'anciens méandres de la rivière Tomifobia. Il est à proximité du sanctuaire Knight (Canton de Stanstead).

La municipalité verra à intégrer les différentes mesures contenues au SADD de façon appropriée dans sa réglementation d'urbanisme.

La forêt (milieux boisés)

Si le milieu aquatique (lac Memphrémagog, rivière Tomifobia et ses tributaires ainsi que les milieux humides) constitue le 1^{er} élément permettant le qualificatif « exceptionnel » à l'environnement d'Ogden, la forêt en constitue le 2^e élément en importance.

Plus de 50% du territoire est sous couvert forestier. Bien que la forêt dite primaire (forêt qui n'a été ni exploitée ni défrichée) ait disparue avec la colonisation amorcée au 18^e siècle, cette forêt régénérée depuis se compose selon les données de 2011 du MRNF de 56,8% mixtes, 27,2% de feuillus et de 16,2% de résineux.

Cette forêt est presque exclusivement de tenure privée et elle contribue fortement à la qualité exceptionnelle du paysager forestier longeant les berges du lac Memphrémagog. On retrouve par ailleurs des parcelles de cette forêt situées soit à l'intérieur de la réserve naturelle de biodiversité Michael-Dunn, soit avec un statut de conservation résultant de dons écologiques à des organisations tel Fondation Marécages Memphrémagog.

Une partie significative de la forêt est identifiée par le SADD comme étant un paysage naturel d'intérêt supérieur. Elle constitue une bande longeant la rive de la Baie Fitch et comprend le buton rocheux entre les Baie Harvey et Écho ainsi que l'Île Province.

La municipalité entend promouvoir l'aménagement durable de la forêt en contrôlant notamment l'abattage d'arbres par le biais de sa réglementation d'urbanisme en concordance avec les règles établies dans le document complémentaire du SADD révisé.

Les unités de paysage

Il peut paraître surprenant que ce volet soit traité avec l'énoncé « environnement exceptionnel » car il est lié à une notion de perception visuelle des gens sur le milieu contrairement à la présence d'éléments physiques telles que le lac, montagne, forêt, milieux humides. Toutefois c'est la contribution de ces éléments par leur agencement mis en scène par les activités humaines tels le déboisement, le défrichage, la mise en culture des sols, la pratique de l'élevage et fondamentalement la mise en place des infrastructures de transport (routes, voies ferrées, piste cyclable) qui façonnent ces unités.

Le lac Memphrémagog et ses vues

Évidemment le lac Memphrémagog et sa voie navigable permettent d'offrir aux plaisanciers des paysages d'une grande beauté et un espace ouvert sur 360 degrés. La présence des Monts Owl's Head et Orford marque l'esprit ainsi que l'abbaye Saint-Benoit-du-Lac. Le versant Est, représenté partiellement par le territoire d'Ogden, offre quant à lui un ensemble assez homogène fortement boisé identifié comme étant un paysage naturel d'intérêt supérieur. On y retrouve quelques ouvertures tels la Baie Harvey, la Baie Echo et la Baie Reid. On peut apercevoir quelques fenêtres dans le boisé correspondant aux sites bâtis. Finalement, la ligne du rivage présentait une couverture végétale naturelle sur plus de 73% de sa longueur, 21% est de couverture végétale ornementale (pelouse) et 6% de matériaux inertes (mur de béton, de roche ou autres) selon une étude du MCI en septembre 2014).

La municipalité entend réitérer sa position de protection des rives et de l'occupation du littoral, ainsi que la protection du paysage naturel d'intérêt supérieur, par un contrôle spécifique de la densité d'occupation, de l'abattage d'arbres commercial et la limitation de l'aire réservée à l'implantation des bâtiments et espaces aménagés au pourtour des bâtiments.

Le réseau routier

Ce réseau a été mis en place graduellement avec la colonisation du territoire de 1792 à aujourd'hui. Cette infrastructure permettant la circulation automobile, de véhicules lourds et de cycliste constitue la seule infrastructure de transport à partir de laquelle les différents utilisateurs observent les paysages.

Les activités liées à la colonisation (déboisement, mise en culture des sols, pâturages, ...) ont permis de créer des ouvertures dans ce milieu à l'origine entièrement boisé et ainsi « ouvrir le paysage ».

Selon les données de diverses études, nous sommes passés depuis 1792, d'un milieu totalement boisé à un milieu ouvert à plus de 60% jusqu'au milieu des années 1950. Depuis, la forêt a repris de l'importance. On recense également que près de 3,5% du territoire est en friche donc en voie de redevenir boisé si rien n'est fait pour renverser cette tendance naturelle. S'il y a lieu de préserver ces territoires ouverts, la municipalité pourra voir à identifier certains de ceux-ci et mettre en place des mesures au besoin.

Selon une étude commandée par la MRC (Plania 2013), le territoire d'Ogden présente des paysages boisés, parsemés de parcelles agricoles en bordure des routes sur les plateaux avec des perspectives ouvertes. On mentionne également l'impact négatif de la présence des carrières et

de bâtiments abandonnés ou en mauvais états (apparences délabrées) et des terrains servant de cours de remisage (équipements non fonctionnelles, détrit, etc.).

Il est aussi constaté qu'il y a très peu de vues accessibles au public sur le lac Memphrémagog à partir du réseau routier public. Seuls les résidents sur la rive et sur certains versants ont vue sur le lac. Il y a tout de même une petite section du chemin Cedarville longeant la Baie Harvey à la hauteur du ruisseau Tompkin ainsi que du chemin Cedarville à la hauteur du Parc Weir, qui permettent encore de voir une petite partie du lac.

La route # 247 ainsi que le chemin Cedarville et Arnold sont identifiés comme des routes pittoresques et panoramiques. De plus, le corridor de la route # 247 est considéré comme un paysage champêtre. Le long de ce tracé, deux tunnels d'arbres sont identifiés comme éléments spécifiques d'intérêt paysager. Leur vieillissement pose toutefois un enjeu de maintien et de renouvellement à réfléchir.

La municipalité reconnaît la caractérisation des éléments constitutifs conférant des paysages de qualité et entend favoriser la préservation des éléments positifs et distinctifs ainsi que l'atténuation des impacts visuels négatifs résultant de la présence des activités d'extraction et du mauvais état de certains bâtiments et terrains présents sur le territoire.

La réglementation d'urbanisme contiendra des dispositions visant l'atteinte de ces objectifs.

Le sentier récréatif (piste multifonctionnelle, sentier nature Tomifobia)

Ce sentier a été aménagé en 1993 et s'est substitué à la voie ferrée abandonnée au siècle dernier. Ce sentier traverse le territoire du Nord au Sud sur près de 9 km sur un total de 19 km. Il emprunte un tracé qui parcourt le fond de la vallée de la rivière Tomifobia qu'il enjambe à plusieurs reprises (ponts).

L'expérience que vivent les différents utilisateurs est intimiste et le contact visuel avec l'environnement en est un de proximité. Ce parcours traverse majoritairement un milieu rural dominé par la nature (végétation naturelle, forêt, milieux humides, plans d'eau). Des milieux ouverts créés par les activités anthropiques tels des terrains agricoles, hameaux bâtis, vestiges d'un passé colonisateurs, agrémentent le parcours.

La municipalité est fière de cette réalisation et de l'implication de plusieurs commanditaires de même que du membership grandissant auprès de la population. La municipalité entend donc favoriser le maintien de cette infrastructure et préserver l'environnement physique caractéristique de son voisinage immédiat.

Le parc immobilier (cadre bâti)

Le parc immobilier local est un élément du paysage. Pour Ogden, nous allons d'abord diviser celui-ci en 2 grandes catégories ; le bâti d'avant 1940 et celui après cette date.

Bien que le patrimoine bâti du territoire construit avant 1940 ne recèle pas de spécimens retenus par la MRC dans le SADD comme des éléments historiques et patrimoniaux d'intérêt régional,

leur présence et surtout leur apparence contribuent à la « composition » du paysage. Aussi et conformément aux mesures mises de l'avant par le gouvernement via l'adoption récente de Lois, la municipalité entend favoriser le maintien et l'entretien de certains bâtiments construits avant 1940 et peut-être d'autres selon une liste fournie par la MRC. Un règlement de démolition est d'ailleurs déjà en place dans la municipalité et un second règlement concernant l'entretien sera adopté d'ici avril 2026, conformément à l'exigence de la Loi. Quant à l'entretien des terrains, le règlement de nuisance pourrait être utilisé pour éliminer les cas problématiques.

Pour les autres bâtiments existants, la municipalité entend évaluer l'opportunité de les soumettre totalement ou une catégorie de ceux-ci à la réglementation d'urbanisme pour autoriser leur démolition ou assurer leur entretien.

Pour les nouveaux bâtiments ou l'agrandissement ou transformation de ceux-ci, l'utilisation du règlement de construction est le principal outil dont dispose la municipalité pour assurer sa qualité de construction. Quant à l'apparence, la municipalité utilisera le zonage pour limiter l'utilisation de certains matériaux de revêtement extérieur jugés inappropriés notamment. La municipalité pourrait également avoir recours à un règlement de PIIA (plan d'implantation et d'intégration architecturale) pour certaines parties du territoire et certains types de bâtiment. Ce règlement permet d'assurer une plus grande intégration architecturale et l'apparence des bâtiments.

Les activités d'extraction (carrière de granit)

Le ministère des ressources naturelles du Québec ainsi que le SADD de la MRC Memphrémagog identifie une aire importante de granit à Ogden. Le premier qualifie cette aire de « pluton de granit de Stanstead » référant à la formation géologique de cette roche plutonique, tandis que la MRC la nomme « aire potentielle d'exploitation du granit ».

Cette connaissance de la présence du granit et de son utilité date du début de la colonisation. D'un usage personnel, les activités d'exploitation se sont commercialisées. C'est à partir de 1868 que les premières carrières entrent en opération en région. D'ailleurs, les pièces de granit de Beebe ont servi à l'édification de l'Abbaye Saint-Benoit-du-Lac. L'exploitation depuis s'est poursuivie malgré les événements historiques des deux grandes guerres et les soubresauts économiques qu'elles ont engendrés.

Aujourd'hui (2022), le site de la carrière originale à Graniteville, dont l'exploitation a débuté en 1876, est toujours en opération. Cette exploitation a généré dans l'environnement immédiat et dans le secteur voisin de Stanstead l'apparition d'établissements dédiés à la découpe. Sur le territoire on en dénombre quelques-uns.

D'un point de vue paysager, ces activités sont contre productrices. L'exploitation à ciel ouvert, l'entreposage de blocs de granit et des équipements servant à l'extraction ainsi que les bâtiments de service, d'architecture quelconque, ne constituent pas, assurément, des actifs positifs au paysage.

La municipalité entend donc, en collaboration avec ces entreprises, examiner des interventions possibles de camouflage par le biais d'ajout d'écrans végétaux lorsque possible, ou d'une

réorganisation de l'occupation des parties longeant la route ou longeant des terrains résidentiels voisins.

Les activités agricoles

Selon le PDZA (2014), près de 25% du territoire d'Ogden est consacré à des activités directement en lien avec l'agriculture (culture du sol, pâturage, ...). Toutefois, la zone verte couvre plus de 75% du territoire. Ce 50% restant de la zone verte, se répartit en 45% de forêt, 2% d'étendue d'eau, 1% d'éléments anthropiques et 3% de friche.

Comme les étendues d'eau, la forêt, la friche et le cadre bâti ont été préalablement traités, nous traiterons ici uniquement des activités agricoles et de leurs contributions à la construction du paysage. Ces activités se déroulent sur des terrains déboisés et contribuent ainsi à ouvrir le champ visuel et à dynamiser le paysage. La préservation de ces activités s'avère donc essentielle au maintien du paysage rural, pittoresque et champêtre.

L'adoption de la LPTAA en 1978 par le gouvernement constitue un fait historique majeur et un changement de paradigme dans la manière d'occuper le territoire. Le premier paradigme, concernant l'occupation du sol, s'est produit avec l'arrivée des Européens en Amérique qui ont affirmé haut et fort que la terre leur appartient et qu'il faut en tirer tous les bénéfices possibles de son occupation et exploitation. Les autochtones vivaient sous le concept qu'ils appartenaient à la terre. La terre et la nature fournissaient gîte et ressources nécessaires pour vivre.

Bien que nous sommes encore dans la mouvance européenne, nous constatons que l'exploitation à outrance de la terre a ses limites. Aussi, nous apprenons à modérer l'exploitation par de nouvelles pratiques d'utilisation du sol.

Parmi les moyens utilisés, le législateur provincial a adopté coup sur coup la LPTAA et la LAU. La première Loi est venue freiner l'étalement urbain tout azimut en décrétant des zones agricoles dite verte. Cela constitue le deuxième paradigme. En région, c'est le décret adopté en 1980 qui est venu encadrer le milieu agricole. Ainsi, ces terres destinées aux activités agricoles sont protégées contre des utilisations non agricoles. Une protection contre le morcellement est également mise en place pour permettre le maintien de la taille des différentes unités de productions (fermes), de manière à assurer leur viabilité. Cela favorise, indirectement de ce fait, le maintien des activités agricoles.

Les espaces ouverts sont donc maintenus et assurent le maintien de cette composante au paysage rural et contribuent à l'environnement naturel exceptionnel d'Ogden. La municipalité adhère à cette volonté de protéger ce territoire occupé par des activités agricoles ou pouvant l'être.

ORIENTATION 2 : UN MILIEU DE VIE PAISIBLE ET SECURITAIRE, DONT IL IMPORTE DE PRESERVER L'AUTHENTICITE EN LIMITANT NOTAMMENT LA DENSIFICATION

Un milieu rural de vocation agro-forestière

Dominant largement l'occupation du territoire, ce milieu sert d'assise à une population vouée principalement aux activités agricoles et forestières. Bien que cela puisse paraître surprenant, rappelons que la zone agricole couvre plus de 75% du territoire. Il faut comprendre que la grande majorité des habitations qui s'y trouvent ont été construites avant le décret de 1980 en lien avec la LPTAA. On ne retrouve pas d'élevage en réclusion tels porcherie et poulailler, générateurs de forte charge d'odeur. Les opérations d'épandage de fumiers liquides étant inexistantes, les inconvénients s'y rapportant, pour le voisinage, sont également inexistantes.

La réglementation d'urbanisme comprendra des mesures d'éloignement liées à la production d'unité animales exigées par le SADD en lien avec les orientations gouvernementales, afin d'assurer un covoisinage harmonieux entre les résidents pratiquant des activités agricoles et les résidents qui ne pratiquent pas de telles activités.

Le risque de voir le nombre d'habitations dans cette aire augmenter est très faible. Les endroits pouvant raisonnablement faire l'objet d'ajout concernent d'abord les îlots déstructurés. Ils sont au nombre de 13 dont 8 peuvent faire l'objet de morcellement. Comme ces 8 îlots sont de forme linéaire et longent des chemins existants et qu'aucune nouvelle rue n'est permise (exigence énoncée dans le SADD), on peut comprendre que le nombre potentiel de nouvelles constructions restera limité.

Puis, la construction de résidences liées aux agriculteurs est tributaire de la mise en opération de nouveaux établissements (utilisation de l'article 40 de la LPTAA). Quant au maintien des résidences non agricoles et situées hors des îlots déstructurés, un régime de droits acquis s'applique en vertu de la LPTAA et les droits acquis peuvent, à certaines conditions, être perdus. La municipalité considère, quant à elle, ces habitations comme conformes selon le règlement de zonage.

Il reste finalement l'ajout possible de nouvelles résidences unifamiliales, préautorisées par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) dans les zones de type AF. Celles-ci doivent être sur une unité foncière vacante en date du 19 janvier 2011, demeurées vacantes depuis cette date et d'une superficie minimale de 5 hectares ou 10 hectares selon le type de zone AF, ce qui limite également les nouvelles implantations possibles. Des règles d'implantation spécifiques sont également insérées dans les règlements d'urbanisme (zonage et lotissement), limitant notamment la superficie utilisée à des fins résidentielles sur ces terres.

Un milieu rural de villégiature

Le milieu rural de villégiature est concentré dans la bande riveraine du lac et à l'Ouest des chemins Cedarville et Arnold. Un réseau de chemins privés appelés « descente 2 à 25 » permet l'accès aux propriétés adjacentes. Plusieurs tronçons présentent des lacunes liées aux tracés avec des sections de pente forte, des sections avec absence de fossés ou présence de fossés mal adaptés, des fondations non conformes, des largeurs insuffisantes, etc. Cela rend la circulation difficile par endroit, notamment en hiver et au printemps lors de la période de dégel. Cela est particulièrement critique pour les véhicules d'urgence tels les ambulances et les camions pour la lutte aux incendies. Cet état des lieux affecte la qualité de vie des résidents permanents et saisonniers quant à leur sécurité.

Dans ce contexte et par l'entremise du règlement de conditions émission du permis de construire mais aussi par un règlement spécifique adopté par le conseil à ce propos, certains tracés de rues privées devront satisfaire à des normes de circulation plus sécuritaire et devront aussi être maintenues en bon état, avant d'autoriser de nouvelles résidences sur des sections ou certaines de ces rues.

Les utilisations et usages secondaires dans ce milieu (notamment les services professionnels, personnels ou d'affaires et les activités artisanales) seront davantage restreints dans ce milieu pour ne pas risquer d'affecter l'environnement paisible de ces secteurs. La densité sera maintenue également plus faible que celle permise au SADD (terrain de 12 000 m² minimum plutôt que 4 000 m²) pour toutes les zones résidentielles-villégiature à proximité du lac.

Des utilisations du sol et des équipements générant des inconvénients pour le voisinage résidentiel

Les types d'élevage présents ne sont pas des élevages de type réclusion et ils génèrent peu d'inconvénients en termes d'odeur. Aussi, la qualité de vie des agriculteurs concernés par ces élevages et celle du voisinage immédiat n'est pas amoindrie. De même, l'épandage de fumier solide génère moins d'odeur que le fumier liquide et affecte de façon beaucoup moins importante et sporadique la qualité de vie des gens. La municipalité par sa réglementation en concordance avec le SADD et les exigences gouvernementales, établit des mesures d'implantation en lien avec le nombre d'unités de production selon le type d'élevage et concernant l'épandage de fumier pour assurer une cohabitation plus harmonieuse. Aussi, pour des gardes d'animaux de ferme à des fins personnelles, dont la garde de poules et les fermettes, des normes d'implantation régissant notamment le nombre d'unités animales et les distances d'éloignement, viennent circonscrire ces usages secondaires limitant les inconvénients pour le voisinage.

Le produit issu de l'extraction du granit (pierre de granit utilisée comme matériau de construction), contribue par son utilisation à améliorer la qualité de vie des utilisateurs. Toutefois, les opérations d'extraction et de coupage des pierres génèrent plusieurs inconvénients pour le voisinage (bruit par les équipements utilisés, présence de véhicules de transport, poussières générées par la taille, rejets contenant plusieurs particules, etc.).

La nature même de ce type d'établissement génère assurément de l'entreposage extérieur. Dans la plupart de ces cas, les aires d'entreposage sont situées à proximité des emprises de rues. Il en est de même pour la position des différents bâtiments de service. Dans la mesure du possible, la municipalité regardera la possibilité de mettre en place des mesures d'atténuation au pourtour de ces milieux, limitant les inconvénients pour le voisinage.

La municipalité souhaite réduire la pollution lumineuse et la lumière intrusive qui nuit à la quiétude nocturne sur son territoire. Elle y établira des règles à ce propos, à même le règlement de zonage, en établissant des critères d'utilisation des sources de lumière et des équipements d'éclairage et en précisant la quantité de lumière acceptable.

La municipalité restera à l'affût d'autres problématiques générant des inconvénients pour les citoyens et visiteurs et réfléchira à prendre des mesures appropriées, le cas échéant, afin de préserver un milieu de vie paisible et sécuritaire. Sont à considérer la sécurité des routes (qualité

de la route, intersections dangereuses, signalisation manquante, etc.), la pollution sonore liée à la circulation de véhicules légers et lourds ainsi que les embarcations sur le lac, l'hébergement court terme de type « résidence de tourisme » générant régulièrement des problématiques de bruit, etc. D'ailleurs, mentionnons pour ce dernier élément que l'usage est circonscrit et permis uniquement dans quelques zones par l'entremise du règlement de zonage.

ORIENTATION 3 : UNE GESTION RATIONNELLE DES ACTIVITES COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES

La troisième orientation concerne la gestion rationnelle des activités commerciales sur le territoire. Une gestion rationnelle se réfère à une approche de gestion basée sur la logique, l'efficacité, et l'optimisation des ressources. Cela implique une prise de décision réfléchie, l'utilisation de méthodes et de techniques appropriées, et la recherche constante d'amélioration pour atteindre les objectifs fixés de manière optimale.

La municipalité, tel que défini au SADD, n'a pas de périmètre d'urbanisation et en ce sens les possibilités commerciales sont déjà fortement limitées par cet état de fait. Les deux pôles urbains intermunicipaux de Stanstead et Beebe sont en quelque sorte les lieux les plus proches, regroupant les principaux commerces, pour les résidents du territoire d'Ogden.

Pour les activités d'extraction et bien que le SADD identifie une aire potentielle d'exploitation du granit assez large sur le territoire de la municipalité, ces activités seront circonscrites aux territoires supportant déjà ces activités. Une utilisation optimale de ces activités d'extraction est acceptable sur ces terrains mais il n'est pas souhaitable de développer de nouveaux sites compte tenu des impacts sur le voisinage.

Les usages agricoles permis sont fortement présents sur le territoire et en ce sens la municipalité ouvre également la porte à une série d'utilisations commerciales accessoires à l'agriculture. Ces usages secondaires agricoles sont également en lien avec les préautorisation prévus en zone verte dans le Règlement sur l'autorisation d'aliénation ou d'utilisation d'un lot sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (chapitre P-41.1, r. 1.1). Ces usages comprennent le gîte touristique, l'hébergement à la ferme, la restauration à la ferme, la vente de produits de la ferme et la transformation d'un produit agricole à la ferme. D'autres possibilités liées à certains usages agricoles sont également intégrées à la réglementation, favorisant les activités agricoles et commerciales complémentaires à certains égards.

Bien que très peu d'usages principaux commerciaux ou industriels ne soient permis sur le territoire, plusieurs usages secondaires à l'habitation résidentielle, de nature commerciale, sont permis selon les parties de territoire. Mentionnons les gîtes touristiques non liés à des activités agricoles, les bureaux de professionnels dans une résidence et les services personnels à même une résidence ainsi que les activités artisanales. Certaines zones de villégiature et rurale paysagère à proximité du lac seront plus restreintes afin de limiter les inconvénients pour le voisinage.

La municipalité souhaite mentionner en terminant, qu'elle reste ouverte à permettre à la pièce des petits commerces d'appoint locaux, particulièrement dans le secteur entourant l'hôtel de ville ou dans certains hameaux sur le territoire. Le tout, sous réserve d'une plus-value ayant des

retombées économiques locales ou comblant un besoin important de la population locale et également sous réserve d'une acceptation des autres paliers gouvernementaux impliqués.

4^e Partie : Les grandes affectations du sol et les densités de son occupation

Si la première composante du plan d'urbanisme, soit les grandes orientations d'aménagement, constitue l'âme et l'esprit du plan d'urbanisme, cette 2^e composante transpose ces « idéaux » en représentation spatiale montrant l'occupation du sol souhaitée pour répondre aux intentions d'aménagement formulées localement.

Les grandes affectations du sol que la municipalité d'Ogden a établi pour son territoire se retrouvent sur la carte ci-jointe en annexe I pour faire partie intégrante du plan d'urbanisme.

Ce plan des grandes affectations du sol conditionnera la confection du plan de zonage et nécessairement le choix des constructions et usages qui seront autorisés pour chaque zone délimitée en fonction d'une certaine cohérence des activités qui s'y dérouleront.

Cet exercice de délimitation des aires d'affectation différenciées, en lien avec les grandes orientations d'aménagement, se fait à l'intérieur d'un cadre légal avec l'obligation d'être en concordance avec le contenu du SADD révisé de la MRC Memphrémagog, qui comprend également cette composante à savoir un plan des grandes affectations du territoire.

Sur ce plan, on retrouve les aires d'affectation suivantes :

Affectation agricole :

Cette affectation est la plus importante en termes de superficie, elle couvre environ 50% de la zone verte. Elle couvre les terres agricoles de bon potentiel situées en zone agricole permanente par le décret de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Ce territoire est voué prioritairement aux activités agricoles et forestières, sans possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc.

Les activités à caractère agricole ou forestier sont privilégiées. Seules les activités commerciales associées à la ressource du milieu pourront s'y implanter de même que certains usages ou activités n'entraînant pas d'impacts ailleurs qu'à l'intérieur du bâtiment où ils sont exercés. Des usages tels production artisanale, services personnels et professionnels, services culturels, récréation extensive, hébergement commercial léger lié à une activité agricole, usages commerciaux et industriels liés à la ressource et autres, pourront y être autorisés par la réglementation d'urbanisme.

L'ajout de nouvelles résidences unifamiliales est restreint aux privilèges consentis par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et aux autorisations déjà accordées par la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Affectations agro-forestière de type 1 et de type 2 :

Ces affectations représentent en superficie la deuxième plus importante soit environ 40% de la zone verte. Cette affectation est vouée davantage à la foresterie et à l'agriculture avec une présence plus grande d'habitations s'intégrant au cadre champêtre, sans possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc. Ce territoire fait partie entièrement de la zone agricole permanente et regroupe principalement de grands ensembles forestiers et milieux humides d'importance. L'activité agricole à aire ouverte est plus marginale et la friche est dominante. À l'instar de l'affectation agricole précédente, les usages permis sont les mêmes comptes tenus du zonage agricole décrété en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Quant à l'ajout de nouvelles résidences unifamiliales, la Commission de protection du territoire agricole du Québec préautorise, à l'aide d'une autorisation à portée collective, l'ajout d'une résidence sur une unité foncière vacante en date du 19 janvier 2011, demeurée vacante depuis cette date et d'une superficie minimale de 5 hectares pour le type 1 et de 10 hectares pour le type 2. Des règles d'implantation seront insérées dans les règlements d'urbanisme (zonage et lotissement) à cet effet.

Affectation îlots déstructurés :

Cette affectation concerne les îlots déstructurés délimités par la décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec en vertu d'une demande à portée collective effectuée par la MRC de Memphrémagog. Elle représente des terrains majoritairement de faible superficie, particulièrement pour le type 1. La Commission juge que ces parties de territoires de la zone verte sont à toutes fins pratique irrécupérable à des fins agricoles.

On dénombrera deux types d'îlots déstructurés au niveau du plan de zonage : le premier type permet le morcellement (8 îlots) et le second ne permet pas le morcellement (5 îlots).

Les constructions et les usages permis ainsi que les différentes conditions d'implantation seront inscrites dans les règlements d'urbanisme. D'ailleurs, dans ces îlots, l'usage unifamilial isolé est préautorisé au niveau de la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Affectation paysagère-forestière :

Cette affectation est nouvelle et découle de l'affectation résidentielle-villégiature de l'ancien schéma. Elle correspond à un milieu non agricole. Cette affectation comprend une superficie appréciable de paysages naturels d'intérêt supérieur. Cette nouvelle affectation concerne la bande riveraine du lac Memphrémagog entre le rivage du lac et le chemin Cedarville, de la limite municipale Nord jusqu'à la hauteur du chemin Weir.

La fonction dominante est résidentielle (résidences principales et saisonnières), en milieu boisé et dont les terrains ont des pentes généralement moyennes à fortes.

À l'instar des autres affectations, la municipalité verra à délimiter des zones selon des critères d'homogénéité de voisinage et établira, parmi la liste au SADD, les constructions et usages qu'elle considère en accord avec les intentions d'aménagement énoncées dans le présent plan d'urbanisme.

Affectation rurale :

Cette affectation est représentée par 2 secteurs. Le premier concerne l'île Province et l'île Table à Thé. L'île Table à Thé est occupée par une résidence tandis que l'île Province est occupée par une seule unité foncière (résidence, bâtiments de ferme).

Le deuxième secteur beaucoup plus vaste, encadré à l'Ouest par le chemin Cedarville et à l'Est par la limite de la zone verte située en deçà du chemin Marlinton. Cette aire comprend notamment le ruisseau Tompkin et les milieux humides qui l'entourent. La superficie que couvre cette tourbière occupe près de 30% de l'aire.

La fonction résidentielle présente est faible mais on retrouve tout de même quelques résidences le long du chemin de Cedarville.

Le choix de diviser l'aire en plusieurs zones et de déterminer les constructions et usages permis se fera par le zonage et parmi les usages autorisés dans le SADD en fonction des intentions municipales pour chacune des zones.

Affectation résidentielle – villégiature :

Cette affectation est répartie en 3 secteurs caractérisés par des occupations du sol présentant des ressemblances mais également des différences. C'est par le biais du règlement de zonage que les constructions et usages permis feront l'objet des choix quelque peu différenciés prenant en compte l'occupation actuelle et souhaitée des lieux.

On retrouve une première aire longeant le Lac Memphrémagog, circonscrite approximativement par les chemins Weir, Cedarville et Arnold ainsi que la réserve Michael-Dunn. On y retrouve plusieurs habitations, l'hôtel de ville et le parc Weir. La deuxième aire longe de part et d'autre le chemin Cedarville, à la hauteur de Graniteville et la carrière de granit. La fonction résidentielle domine et les terrains sont pour la plupart de bonnes dimensions. Finalement, la troisième aire se situe de part et d'autre du chemin North Derby, à la limite municipale avec la Ville de Stanstead. On y retrouve quelques résidences.

Affectation conservation :

Cette affectation concerne des territoires qui font l'objet de statut particulier de protection. Elle comprend uniquement la réserve de biodiversité Michael-Dunn (également identifiée au SADD comme une aire de conservation).

Les activités liées à la restauration et la préservation de ces milieux naturels sont privilégiées. Les activités récréatives de type sentier d'interprétation sont également compatibles avec la mission première d'assurer la pérennité des lieux.

Notons, tel que mentionné précédemment, que d'autres réserves ou aires protégées sont également présentes sur le territoire de la municipalité, bien qu'elles ne soient pas cartographiées dans cette affectation. Cela n'empêche pas la municipalité d'y ajouter des normes additionnelles de préservation.

Affectation eau (lac Memphrémagog) :

Cette affectation correspond à la partie du lac Memphrémagog et son littoral compris à l'intérieur des limites territoriales de la municipalité.

Les activités nautiques y sont permises ainsi que les constructions servant à faciliter ces activités telles une rampe de mise à l'eau publique, des quais privés, etc. Le tout, bien sûr, conformément à la législation applicable et lorsqu'autorisé par le zonage municipal.

Toutefois, il convient ici de préciser que certaines constructions sont prohibées et leurs disparitions sont souhaitées. Notons particulièrement les abris à bateau permanent, les quais permanents en béton (sauf le quai municipal existant), etc. Cette liste n'est pas exhaustive et le règlement de zonage précisera la portée des diverses interdictions.

Affectation d'extraction et extraction (zone verte) :

Cette affectation délimite les terrains actuellement utilisés à des fins d'extraction du granit ou potentiellement exploitable de même que les établissements de découpage du granit et l'entreposage des pierres. Ces sites sont situés à la fois en zone verte et en zone blanche.

Les usages autres incompatibles avec ces activités spécifiques d'extraction et de découpage sont spécifiquement prohibés, sauf certains usages spécifiques non permis ailleurs sur l'ensemble du territoire qui pourront se retrouver dans cette affectation.

Le pluton rocheux de granit est de taille beaucoup plus importante autour de ces différentes aires d'affectation extraction montré au plan. Il s'agit d'une information complémentaire qui nous indique l'ampleur de cette ressource minérale sur le territoire d'Ogden et même une partie de la Ville de Stanstead (secteur Beebe). Cette information n'a aucune incidence pour le moment concernant la délimitation des différentes aires d'affectation du sol situées à l'intérieur du périmètre délimitant ce pluton.

Secteur de consolidation et zone de réserve :

Le SADD révisé n'identifie aucune zone de réserve pour Ogden étant donné qu'il n'y a aucun périmètre d'urbanisation sur le territoire de la municipalité

Le SADD révisé n'identifie pas non plus de secteur de consolidation sur le territoire d'Ogden.

Autre élément :

Il est à noter que ces différentes affectations et leurs appellations viendront orienter les choix d'appellation des types de zone prévus au plan de zonage du règlement de zonage. En effet, les appellations de zone seront pratiquement identiques aux appellations des affectations ou fortement similaires. Il faut cependant mentionner que dans l'affectation paysagère-forestière, on retrouve des zones de type résidentielle-villégiature et des parties de zones de type rurale-

paysagère et que dans l'affectation rurale, on retrouve, en plus des zones de type rurale, des parties de zones de type rurale-paysagère.

Les densités d'occupation du sol pour ces différentes affectations

L'établissement des densités d'occupation tient compte de la nature même de la municipalité, de sa taille et des différentes caractéristiques des milieux physiques supportant le développement.

En raison du caractère rural de la municipalité, de la volonté du conseil d'en sauvegarder les principales caractéristiques et de l'absence de réseau d'aqueduc et d'égout sur l'ensemble du territoire, la municipalité fait le choix d'une faible à très faible densité d'occupation sur la majorité du territoire à l'exception de quelques parties spécifiques de territoire. Le règlement de lotissement fixe les dimensions minimales de terrain lors d'une opération cadastrale. Le règlement de zonage viendra identifier les constructions et usages permis par zone.

De façon plus spécifique, les densités maximales suivantes sont à respecter et sont équivalentes ou plus restrictives que celles établies dans le schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Memphrémagog sous réserve de certaines exceptions :

- Dans l'affectation agricole, la densité maximale est très faible et c'est la plus restrictive, soit au plus 1 logement par 2,5 ha (terrain d'une superficie minimale de 25 000 m²);
- Dans les affectations agro-forestière, la densité maximale est faible, soit au plus 1 logement par 1,2 ha (terrain d'une superficie minimale de 12 000 m²);
- Dans l'affectation paysagère-forestière et rurale, la densité maximale est très faible, soit au plus 1 logement par 1,2 ha (terrain d'une superficie minimale de 12 000 m²) sauf pour Île Province;
- Dans l'affectation résidentielle-villégiature, la densité maximale est tout de même très faible, soit d'au plus 1 logement par 1,2 ha (terrain d'une superficie minimale de 12 000 m²), sauf pour les secteurs qui ne sont pas adjacents au lac Memphrémagog, auquel cas la densité maximale est plus forte sans dépasser 1 logement par 0,4 ha (terrain d'une superficie minimale de 4 000 m²);
- Dans l'affectation îlots déstructurés pouvant se morceler, la densité maximale est faible, soit de 1 logement par 0,4 ha (terrain d'une superficie minimale de 4 000 m²) ;
- Dans les affectations extraction et extraction (zone verte), la densité maximale demeure faible également avec une superficie minimale de terrain de 4 000 m²;
- Dans l'affectation eau, il n'y a pas lieu de définir une densité d'occupation du sol puisque cette aire correspond au littoral du lac Memphrémagog;
- Dans l'affectation conservation, il n'y a pas lieu de définir une densité d'occupation comme pour l'affectation eau.

Territoires de changement de vocation anticipée

Aucun changement de vocation n'est prévu dans les prochaines années sur le territoire.

5^e Partie : Les voies de circulation et les réseaux de transport

Le réseau routier

Le réseau routier actuel dessert l'ensemble de territoire et son modèle est hérité de son passé de colonisation des siècles derniers. Le chemin Griffin (route # 247) est devenu au fil des ans la principale artère de communication. Il constitue la colonne vertébrale du réseau et plusieurs des routes locales publiques viennent s'y rattacher. Cette collectrice traverse la municipalité du Nord au Sud sur 9 km et les accès sont contrôlés par le Ministère du transport du Québec.

L'ensemble des routes locales desservant le territoire ont une longueur combinée d'environ 83,7 km.

La route # 247 est complètement pavée ainsi que le chemin Stanstead et une partie des chemins Marlinton et Cedarville. Autrement les autres routes locales et les chemins privés sont en gravier.

Nouvelles voies de circulation

Le gouvernement provincial n'entrevoit aucun nouveau tracé, ni de nouvelles voies de circulation. Quant à la municipalité, aucun projet de nouvelles rues n'est envisagé.

Il importe de préciser que la conséquence du SADD est d'interdire l'ouverture de nouvelles rues sur le territoire d'Ogden puisque la municipalité n'a pas de périmètre d'urbanisation, ni secteur de consolidation et ni affectation industrielle. Toutefois, la municipalité, dans le cadre de la mise aux normes de rues ou voies d'accès privées, pourrait accepter des prolongements afin de boucler une rue existante ou pour fins de sécurité publique.

État du réseau routier

Bien que la route # 247 ait sur certaines sections une chaussée détériorée et une emprise étroite, celle-ci relève de la responsabilité du MTQ.

Le chemin Cedarville ayant fait l'objet d'une réfection importante en 2024, sa qualité de surface est très bonne.

Les autres problématiques liées au réseau public municipal sont le nettoyage des fossés, certaines pentes fortes, des surfaces de qualité douteuse et des intersections peu éclairées.

Finalement, plusieurs sections de chemins et voies d'accès privées, ne rencontrent pas pour la plupart les exigences d'aujourd'hui. Ils limitent la circulation adéquate des véhicules d'urgence, particulièrement en hiver et au printemps. Tel que spécifié ci-avant dans l'orientation 2, la municipalité prendra des mesures dans sa réglementation pour ne pas accentuer le risque et même accompagner les résidents dans l'identification des mesures à mettre en place pour rendre la situation conforme ou moins risquée.

Transport lourd

Concernant le transport de véhicules lourds, la MRC identifie les circuits permettant ce transport et celui-ci est interdit sur le territoire. La municipalité possède également un règlement portant sur la circulation lourde en transit, et il est interdit sur l'ensemble du territoire, à l'exception bien sûr de celui relié au transport lourd local lié principalement à l'extraction et au découpage du granit.

Transport actif, de plein air et récréatifs

Ce type de transport est représenté principalement par le Sentier nature Tomifobia (vélo, piéton, ski de fond et raquette). Ce sentier fait partie du réseau provincial nommé « route verte ».

La route # 247 est également utilisée en voie partagée par les cyclistes, étant identifiée sur des circuits récréotouristiques de vélo. Toutefois, l'assiette restreinte de la voie rend le parcours peu sûr et hasardeux. Heureusement, il y a une faible circulation de véhicules (690 DJMA, donnée de 2018).

Ce réseau est complété par des sentiers piétonniers à accès restreint dans la réserve Michael-Dunn et à la tourbière Marlinton.

On ne retrouve aucun sentier balisé de motoneige ou de VTT sur le territoire.

Autres réseaux de transport

On observe deux réseaux de services soit le transport d'énergie et les infrastructures de télécommunication.

Seul le réseau électrique est représenté par un tracé de ligne 120 kV situé le long de la limite municipale avec la MRC Coaticook sur une distance d'à peine 2,6 km. Cette ligne traverse une zone verte et des parcelles de terrains en culture, en pâturage ou boisé. Cette ligne dessert le poste Stanstead sur le territoire de la Ville de Stanstead. Aucune autre ligne de transport d'énergie électrique n'est projetée par Hydro-Québec pour le moment.

On ne retrouve aucune infrastructure liée au transport de gaz ou pétrole sur le territoire et aucun projet ne se pointe à l'horizon.

Au niveau des infrastructures des technologies de l'information et de la communication, on retrouve une tour ou antenne de communication dans le secteur du hameau de Graniteville. Les autres tours se retrouvent dans la Ville de Stanstead, à Potton et au Canton de Stanstead.

6^e Partie : Les îlots de chaleur

Depuis mars 2021 avec la Loi 67 sanctionnée par le gouvernement du Québec, les municipalités doivent identifier toutes parties du territoire municipal qui sont peu végétalisées, très imperméabilisées ou sujettes au phénomène d'îlot de chaleur urbain dans son plan d'urbanisme, ainsi que la description de toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques.

Selon l'Institut national de la santé publique du Québec, on entend par l'expression « îlot de chaleur » la différence de température observée entre les milieux urbains et les zones rurales environnantes. La perte du couvert forestier et la densification progressive de la trame urbaine sont responsables en grande partie de ce phénomène d'îlot de chaleur. La perte de végétation implique une perte de fraîcheur en milieu urbain. L'intensification de l'urbanisation provoque la modification des types de recouvrement des sols. Les sols naturels sont remplacés par des matériaux imperméables qui, en plus de retenir davantage la chaleur, n'assurent plus la filtration et l'absorption de l'eau, modifiant ainsi le parcours naturel des eaux pluviales. Cela occasionne plusieurs autres problèmes à savoir le transport de polluant par le ruissellement, débordement d'égout causé par des pluies intenses, érosion des berges due à la grande vélocité du ruissellement, etc.)

La municipalité d'Ogden ne comprend pas vraiment d'îlot de chaleur urbain étant donné qu'elle ne possède pas de périmètre urbain. À titre informatif, il est possible d'aller voir une carte, tirée du Géoportail de santé publique du Québec, sur laquelle on peut voir les variations des températures pour les périmètres d'urbanisation des plus petites municipalités avoisinantes, selon les données 2020-2022. Il est possible de voir les écarts importants de température pour l'ensemble du territoire et seuls les territoires d'extraction présentent un léger écart de chaleur sur le territoire.

La municipalité entend rester attentive à l'évolution de la situation mais n'entend pas apporter de mesures concrètes à court et moyen terme, pour contrer ce phénomène.

À titre informatif, différentes catégories de mesures sont identifiées par l'Institut national de la santé publique du Québec. Ces mesures concernent la végétalisation des stationnements, du pourtour et des toits de bâtiments, la plantation ponctuelle d'arbres, les infrastructures urbaines durables (routière, architecture de bâtiments et aménagements urbains), la gestion durable des eaux pluviales et de la perméabilité des sols (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.).

7^e Partie : Les zones à rénover, à restaurer ou à protéger et les équipements et infrastructures destinées à la vie communautaire

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) identifie 7 éléments pouvant faire partie du plan d'urbanisme (article 84 tel que formulé au 31 mai 2023). Il y a notamment l'identification de zones à rénover, à restaurer ou à protéger, la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire, la nature et l'emplacement projeté des principaux réseaux d'aqueduc et d'égout, d'électricité, de gaz et de télécommunications, la délimitation à l'intérieur du territoire d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programme particulier d'urbanisme ou plan d'aménagement d'ensemble ainsi que tout autre élément de contenu visant à favoriser un urbanisme durable.

Nous aborderons succinctement les zones à rénover, à restaurer ou à protéger ainsi que les équipements et infrastructures à l'usage de la vie communautaire

1^o Les zones à rénover, à restaurer ou à protéger

Ces zones ont été identifiées en prenant en compte nécessairement les caractéristiques du territoire en lien avec les grandes orientations d'aménagement, des affectations du sol qui en découlent et des infrastructures diverses mises en place par les différents intervenants pour soutenir les activités humaines qui s'y rattachent.

Les zones à rénover

Cet élément traite distinctement de deux sujets soient les bâtiments dont l'apparence est négligée et les chemins privés.

Les bâtiments dont l'apparence est négligée laisse présager que des travaux d'entretien sont nécessaires pour maintenir l'intégrité des bâtiments. Dans un premier temps, tous les bâtiments principaux dont la construction est antécédente à 1940 sont assujettis à une analyse en fonction du règlement de démolition et un avis du ministre. Ceux-ci seront remplacés par les bâtiments ayant une valeur patrimoniale dont la liste sera fournie par la MRC. Ces bâtiments doivent aussi être soumis d'ici avril 2026 à un règlement municipal sur l'entretien et l'occupation permettant à la municipalité d'en régir l'entretien dans certains cas et éviter le dépérissement accéléré. La municipalité pourra assujettir d'autres catégories de bâtiment à ces exigences si elle le juge à propos.

Les chemins privés présentant des lacunes les rendent dangereux et difficilement praticables pour les véhicules de services et de protection. Cet enjeu a été traité préalablement dans ce document et la municipalité entend établir une stratégie pour sécuriser ces lieux.

Les zones à restaurer

Cet élément traite de trois sujets, à savoir les rives des lacs et cours d'eau, les zones d'érosion et les aires d'extraction et de découpage liées au granit.

Les bandes riveraines sont soumises à un contrôle strict, depuis la mise en place de la politique gouvernementale sur le sujet et l'intégration dans la réglementation depuis déjà quelques décennies, de mesures de contrôle des utilisations, travaux et usages permis. Différentes mesures de contrôle et de suivi pourraient être envisagées pour favoriser la revégétalisation des rives artificialisées et celles non conformes.

Deux aires sont identifiées à l'annexe IV comme présentant des risques d'érosion. La première concerne un secteur longeant le chemin Lapierre, de part et d'autre du ruisseau Lefebvre. La deuxième aire est située au Sud près de la limite municipal avec la Ville de Stanstead, entre le chemin de Stanstead et le rivière Tomifobia. Des mesures sont prises dans le règlement de zonage, en concordance au SADD pour limiter les implantations dans ce secteur. Des mesures adaptées pourraient être prises pour ralentir le processus d'érosion.

Pour les sites d'extraction et de découpage du granit, des mesures d'éloignement s'appliquent à même les règlements municipaux et c'est également encadré par une Loi et une réglementation provinciale. Des normes additionnelles pourraient être prévues pour contrôler les eaux issues de ces activités, les vibrations, les particules, le réaménagement et la restauration des lieux après la cessation de l'exploitation, etc.

Quant au site de découpage et entreposage de pierres, ces sites pourraient faire l'objet de mesures de camouflage par l'ajout d'écran végétal ou de clôtures opaques. Le règlement de zonage peut exiger de tels aménagements pour des nouvelles aires, ces mesures ne pouvant toutefois être rétroactives.

Les zones à protéger

Ces zones sont nombreuses et les mesures pour les protéger variées. Nous traiterons rapidement des plans d'eau, des milieux humides, des zones inondables, du site archéologique « Ticehurst Corners », des unités de paysage et des aires protégées.

Le littoral des lacs et cours d'eau font l'objet de diverses mesures visant à interdire des utilisations, des travaux et des ouvrages. La présence d'abris à bateau permanents et de mur de soutènement en béton, héritage d'une autre époque, vient nuire à milieu aquatique. Même s'ils sont soumis au régime de droits acquis, ils disparaîtront avec le temps par leur interdiction formelle d'en ajouter des nouvelles et d'uniquement réparer les existantes. L'érosion des rives ainsi que l'apport de sédiments par les terrains riverains et les cours d'eau se déversant dans le lac est également une source de contamination à laquelle il faut s'attarder. Le lac Memphrémagog est notamment l'habitat du Brochet maillé, une espèce à statut particulier de type susceptible d'être désignée menacée ou vulnérable. La préservation de la santé du lac et de ses tributaires contribue directement à la protection de cette espèce et de toutes les autres.

Les milieux humides font l'objet d'un traitement détaillé, expliqué préalablement à l'orientation 1. En résumé, ces milieux font l'objet de diverses mesures de protection en lien avec le SADD.

Ces aires humides constituent des habitats fauniques pour le rat musqué, la tortue des bois et la salamandre à 4 orteils (espèce faunique à statut particulier de type susceptible d'être vulnérable).

Ces milieux humides sont également des sites particuliers pour la flore, dont la Vergerette de Provancher qui s'y retrouvent et elle est considérée comme une espèce floristique menacée. La protection de ces lieux s'avère donc primordial pour ces espèces vulnérables et menacées et toutes les autres présentent. Finalement, une aire de confinement du cerf de Virginie est aussi délimitée à l'annexe III. Cette aire couvre entièrement le milieu humide du ruisseau Tompkin et déborde largement vers le Sud et l'Est où une multitude d'autres milieux humides et boisés la composent. La protection des milieux humides et la gestion durable de la forêt par un abattage contrôlé des milieux environnants, contribuent au maintien de cet habitat.

Les zones inondables se retrouvent presque exclusivement de part et d'autre de la rivière Tomifobia. On retrouve une autre zone inondable au pourtour d'une section de la tourbière du ruisseau Tompkin près de son embouchure. Ces zones sont montrées à l'annexe IV et pour le lac Memphrémagog, une cote d'inondation est établie pour identifier les bandes riveraines inondables. Des mesures de protection sont mises en place par le biais de la réglementation d'urbanisme. Cela contribue, entre autres, à une circulation plus libre des eaux.

Un seul site est identifié comme site archéologique connu, il s'agit du site de Ticehurst Corners et il est privé. Compte tenu de l'occupation passée par des peuples autochtones (nation Abénaquis notamment) et de la colonisation datant de la fin du 18^e siècle, d'autres sites pourraient être découverts de façon fortuite. Il faut rappeler les obligations de l'ensemble de la population d'aviser le Ministère du patrimoine culturel, de toute découverte d'un bien ou d'un site archéologique.

Le sujet des unités de paysages a été abondamment traité dans l'orientation 1. Nous rappellerons ici les éléments retenus soient les deux tunnels d'arbres situés le long du chemin Griffin, le corridor de paysage champêtre le long du chemin Griffin, et la route pittoresque et panoramique que représente les chemins de Cedarville et Arnold. La présence de paysages naturels d'intérêt supérieur sur une portion importante de la rive du lac Memphrémagog, et comprenant également l'Île Province sont également constitutifs de cet environnement naturel exceptionnel. La présence d'îlots boisés en alternance avec des aires déboisées (culture du sol et pâturage, cimetières, patrimoine bâti présentant un intérêt historique ou architecturale typique d'une époque) sont autant d'éléments participant à la composition du paysage. La protection de ces milieux se fera par l'entremise de diverses mesures selon les volontés de la municipalité.

En sus de l'identification des milieux humides, des aires spécifiques ont été délimitées à même des parties de ces milieux et bénéficient de statut légal assurant leur protection de même que leur pérennité. Mentionnons :

- Une partie du milieu humide du ruisseau Tompkin à un statut de réserve naturelle privée (inscrite au registre des aires protégées du Québec en 2020) ;
- Une partie de la tourbière Marlinton (étang Mud) est protégée par Conservation de la nature Canada ;
- Une partie du milieu humide TiceHurst ;
- La réserve de biodiversité projetée Michael-Dunn.

2^o Les équipements et infrastructures à l'usage de la vie communautaire

Le territoire de la municipalité d'Ogden recèle quelques équipements, infrastructures et services publics que l'on se doit d'identifier et qui participent au développement de la municipalité, malgré l'absence de périmètre d'urbanisation.

Bien que la municipalité n'ait pas de noyau villageois malgré quelques hameaux, on retrouve tout de même quelques équipements publics. On dénombre :

- L'hôtel de Ville située à l'intersection des chemins Ogden, Cedarville et Weir, incluant le terrain pouvant être mis en valeur pour des services et des infrastructures publiques
- Un écocentre mobile dédié à la valorisation de certaines matières, situé à l'arrière de l'hôtel de ville ;
- Une régie intermunicipale Memphrémagog Est, pour la protection contre les incendies ;
- Le quai de Cedarville servant de quai municipal et de poste frontalier (Agence des services frontaliers du Canada) ;
- La plage Weir (aire de baignade publique) ;
- Les parcs et centres d'interprétation, dont la Réserve de biodiversité Michael-Dunn.

3° Les autres éléments de contenus facultatifs

L'article 84 comme présenté au début de cette 7^e partie, propose 7 paragraphes de contenus facultatifs. Nous avons abordé dans cette 7^e partie les zones à rénover, à restaurer ou à protéger ainsi que les équipements et infrastructures à l'usage de la vie communautaire et nous avons abordé brièvement dans la 5^e partie les principales infrastructures de transport d'électricité, de gaz et de télécommunications.

La municipalité n'a pas retenu les autres sujets car ceux-ci ne sont pas considérés comme pertinents dans la présente révision du plan d'urbanisme. Néanmoins, la municipalité pourrait au besoin, se prévaloir de ce pouvoir de traiter ces sujets si sa réflexion sur le devenir municipal l'incite à recourir à ces pouvoirs complémentaires.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

David Lépine, maire

Vickie Comeau, directrice générale et greffière-trésorière

Signé le _____.

En vigueur 19 février 2026.

ANNEXE I

LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

ANNEXE II

CONCEPT D’ORGANISATION SPATIALE

ANNEXE III

TERRITOIRES D’INTÉRÊT

ANNEXE IV

TERRITOIRES DE CONTRAINTES

ANNEXE V

RÉFÉRENCE DES OUVRAGES CONSULTÉS

RÉFÉRENCES DES OUVRAGES CONSULTÉS

Avis aux lecteurs : les ouvrages suivants ont été consultés lors de la rédaction de ce plan d'urbanisme. Certains passages de ces ouvrages peuvent être repris en totalité ou en partie lors de la rédaction de ce plan d'urbanisme.

1. La planification stratégique 2025-2030 rédigée par Espace Stratégies, datée du 20 novembre 2024;
2. Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Memphrémagog entrée en vigueur le 11 avril 2024 et ses règlements modificateurs ainsi que le RCI 18-24;
3. Plan de développement de la zone agricole de la MRC de Memphrémagog (PDZA) comprenant le plan d'actions;
4. Le plan d'urbanisme #2000-2 de la municipalité d'Ogden, en vigueur depuis 2000;
5. Site internet de l'Institut de la Statistique du Québec et de Statistiques Canada;
6. Documents de travail préparés par la municipalité et résumant les éléments saillants des règlements d'urbanisme actuels, ainsi que les statistiques et autres éléments à prendre en considération pour la refonte;
7. Patrimoine d'Ogden, nature et temps jadis, recueil historique (2021);
8. Memphrémagog Conservation inc. (MCI), plusieurs études sur divers sujets dans le bassin versant du lac Memphrémagog (sur la qualité de l'eau, sur la santé du lac, sur la biodiversité, sur les bandes riveraines);
9. Caractérisation des paysages culturels (RURALYS, 2014);
10. Diagnostic des paysages (PLANIA, mai 2013);
11. Plan d'actions paysages 2022-2027 MRC Memphrémagog.