

VILLE DE MAGOG

**VERSION ADMINISTRATIVE DU
RÈGLEMENT 3457-2024 SUR LE PLAN
D'URBANISME**

AVIS DE MOTION :

18 NOVEMBRE 2024

ADOPTION :

2 DÉCEMBRE 2024

ENTRÉE EN VIGUEUR :

6 MARS 2025

DERNIÈRE MISE À JOUR

DE LA VERSION ADMINISTRATIVE : 2 OCTOBRE 2025

Le présent document constitue une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

Modifications incluses dans ce document	
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
3498-2025	2 octobre 2025



RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

ENSEMBLE
DESSINONS
MAGOG.COM

20
24

Plan d'urbanisme — Ville de Magog



VILLE DE
Magog

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le Règlement du plan d'urbanisme 2367-2010 de la Ville de Magog, incluant ses amendements.

NATHALIE PELLETIER, mairesse

MARIE-PIERRE GAUTHIER, greffière

ENTRÉE EN VIGUEUR LE : 6 MARS 2025

RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME

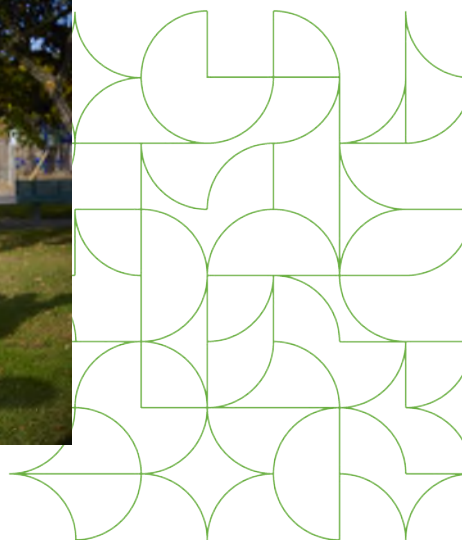
VILLE DE MAGOG

RÈGLEMENT NUMÉRO 3457-2024

N°	DATES	ÉMISSION
01	18 novembre 2024	Avis de motion
02	2 décembre 2024	Adoption
03	6 mars 2025	Entrée en vigueur

Table des matières

MOT DE LA MAIRESSE.....	1
1 LE PLAN D'URBANISME.....	2
2 UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE	5
3 MAGOG EN ÉVOLUTION	7
3.1 Les premiers arrivants.....	8
3.2 Le passé industriel	9
3.3 Le potentiel historique, archéologique	9
3.4 Le développement du réseau routier	11
3.5 Le territoire municipal au XXI ^e siècle	12
3.6 Magog aujourd'hui.....	12
4 PORTRAIT, ENJEUX ET PISTES DE SOLUTION	15
4.1 Un cadre naturel privilégié	16
4.2 Des paysages et des vues d'exception.....	23
4.3 La population.....	26
4.4 Le logement.....	28
4.5 Des commerces, des industries et une vocation touristique reconnue.....	31
4.6 Les réseaux de transport actif et le développement de la mobilité durable.....	36
4.7 Les alternatives à l'auto solo.....	40
5 LES ORIENTATIONS, LES OBJECTIFS ET LES CIBLES.....	42
5.1 Favoriser la densification dans le périmètre d'urbanisation tout en favorisant la protection des milieux naturels d'intérêt écologique et limiter l'urbanisation hors du périmètre urbain	43
5.2 Diversifier l'offre d'habitation pour une meilleure mixité et inclusion sociale	45
5.3 Bâtir la résilience aux changements climatiques	46
5.4 Assurer la préservation et la mise en valeur des milieux naturels.....	47
5.5 Assurer le dynamisme commercial, touristique et industriel de la Ville	49
5.6 Favoriser la mobilité durable et sécuritaire	51
5.7 Favoriser la vitalité des milieux agricoles.....	52
5.8 Mettre en valeur le patrimoine culturel et naturel.....	53
6 GESTION DE L'URBANISATION	56
6.1 Mise en contexte	57
6.2 Principes généraux	58
6.3 Projets d'infrastructures	58
6.4 Développement des zones prioritaires ou de réserve	60
6.5 Densification des quartiers dans le périmètre d'urbanisation	62
6.6 Critères de conception des nouveaux quartiers.....	65
6.7 Les îlots de chaleur	65
6.8 Le quartier des Tisserands.....	67
6.9 La rue Principale, un parcours expérientiel.....	71
6.10 Rue Sherbrooke, un parcours structurant à redéfinir.....	79
7 CONTRÔLE DU DÉVELOPPEMENT À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	86
8 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	89
9 AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL.....	92



Mot de la mairesse

Chères concitoyennes,
Chers concitoyens,

Nous partageons fièrement notre nouveau plan d'urbanisme! Il s'agit de l'un des plus importants guides de référence de notre Ville. Il regroupe les orientations qui guideront le développement de Magog pour les années à venir.

En parcourant les prochaines pages, vous constaterez que nous prenons des engagements afin que l'aménagement de notre territoire soit adapté aux enjeux actuels. Nous abordons, entre autres, la densification du territoire, l'offre d'habitation, les changements climatiques, la préservation des milieux naturels, le dynamisme économique, la mobilité durable, la mise en valeur du patrimoine et la vitalité des milieux agricoles.

Le territoire de la ville de Magog a subi d'importantes pressions de développement au cours des dernières années. Nous avons accueilli de nombreux nouveaux ménages, en particulier depuis la fusion municipale en 2002 et, plus récemment, avec l'essor immobilier qu'a occasionné le contexte pandémique en 2020. Notons également que le site de l'ancienne Dominion Textile a commencé à susciter l'attention de développeurs sérieux dans le quartier des Tisserands.

Comme Ville, nous devons prendre un temps d'arrêt afin de fixer les nouvelles balises de la croissance anticipée de notre territoire au cours des prochaines années.

Cet exercice s'est échelonné sur plusieurs années et a été réalisé en étroite collaboration avec la population et les équipes municipales. Nous avons fait le pari qu'en faisant participer la population, nous pourrions arrimer le savoir technique de nos professionnels au savoir d'usage des résidents de nos différents milieux de vie.

Les orientations et les objectifs exprimés dans ce plan d'urbanisme permettront de consolider notre identité magogoise. Nous améliorerons nos pratiques de développement pour l'avenir de notre belle ville, tant pour les générations actuelles que celles à venir.

Je tiens à remercier personnellement chacune des personnes ayant participé à la réflexion, à la rédaction et à la diffusion de ce document. Il y a un peu de vous dans ce plan d'urbanisme.

Ensemble, nous avons fait preuve d'audace et de créativité.

Ensemble, nous dessinons Magog!

01

Le plan d'urbanisme





Le plan d'urbanisme prévoit l'aménagement et le développement durables du territoire de Magog en harmonie avec la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire adoptée par le gouvernement du Québec, ainsi que le schéma d'aménagement de la Municipalité régionale de comté Memphrémagog. Il trace un portrait sommaire de la ville, élabore certaines pistes d'aménagement, détermine les orientations et les objectifs qui guideront le développement urbain et rural de demain. Il comprend également les cibles qui serviront à mesurer l'atteinte des objectifs, ainsi que toute autre mesure propre à assurer ou à favoriser sa mise en œuvre. Ce document est notamment applicable sur le terrain par le biais de ses règlements d'urbanisme.

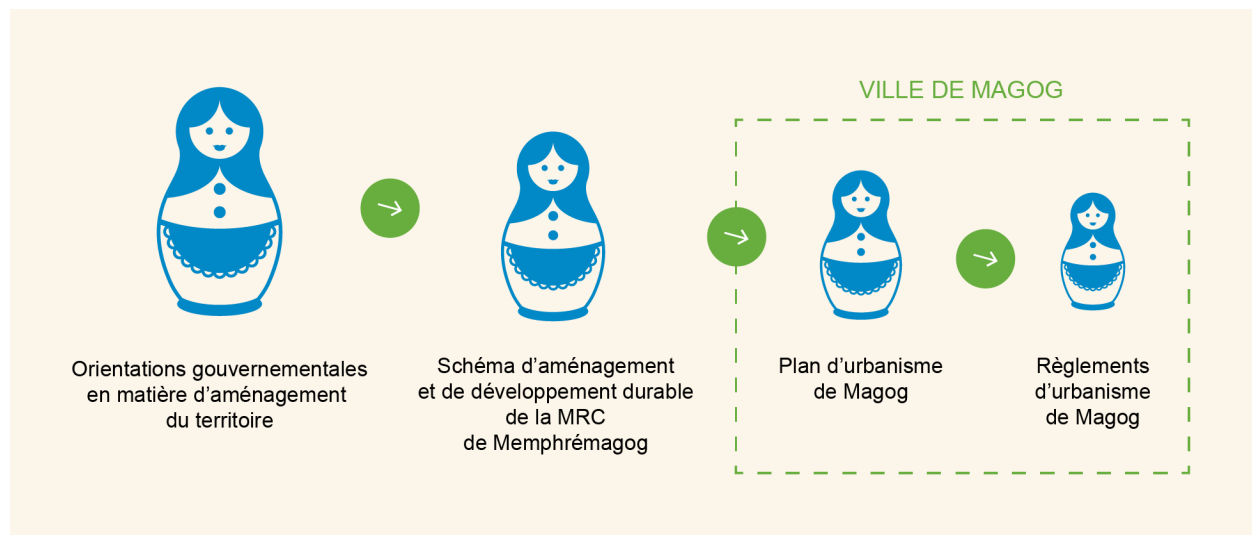


FIGURE 1. SOURCE : ATELIER URBAIN, 2023

L'élaboration du Plan d'urbanisme de la ville de Magog est une occasion unique de travailler collectivement à l'avenir de la Ville, en matière d'aménagement du territoire. Il s'inscrit dans une réflexion globale sur le développement de la Ville, intégrant les multiples facettes de la planification et du développement du territoire, notamment en assurant la transition écologique, en misant sur une croissance responsable, en diminuant les iniquités en matière d'accès aux logements et en préservant les atouts paysagers et naturels du milieu.

Plus concrètement, le plan d'urbanisme vise à planifier le développement du territoire, en :

- décrivant l'organisation du territoire;
- déterminant les grandes orientations d'aménagement du territoire et, dans le

périmètre urbain, les densités minimales de son occupation;

- planifiant les secteurs qui devront faire l'objet de plans particuliers d'urbanisme (PPU);
- planifiant l'organisation du transport;
- décrivant les besoins projetés en matière d'habitation et prévoir les mesures en vue de les combler;
- intégrant l'évaluation des besoins des services et équipements de proximité et prévoyant les mesures pour favoriser leur accessibilité;
- prévoyant des mesures en vue d'assurer la protection et la disponibilité des ressources en eau;
- déterminant toute partie du territoire ou tout immeuble qui présente un intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique, et prévoir des mesures en vue d'assurer sa protection ou sa mise en valeur;



- identifiant les parties du territoire municipal qui sont peu végétalisées, très imperméabilisées ou sujettes au phénomène d'îlot de chaleur urbain et décrivant les mesures permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques.

Il sera nécessaire de valider régulièrement les cibles prioritaires, d'améliorer les bases de données pour les mesurer et de déterminer l'évolution de leur atteinte. Au besoin, les outils réglementaires et les outils de mise en œuvre pourront être adoptés ou modifiés en cours de route en fonction de ces cibles.

En parallèle au plan d'urbanisme, des politiques et des plans adoptés par la Ville ou qui le seront

bientôt concerner des éléments particuliers de la planification, notamment les suivants :

- le plan directeur de transport actif pour traiter la question de la mobilité durable (2022-2023);
- le plan de conservation et la stratégie de conservation des milieux naturels;
- le plan d'adaptation aux changements climatiques;
- la politique d'habitation pour traiter la question du logement (2022-2023);
- la politique de l'arbre;
- la politique environnementale.

Ces plans et politiques sont des documents de planification autonomes et ne font pas partie du plan d'urbanisme.



02

Une démarche participative





La ville de Magog a ouvert le dialogue avec ses citoyens depuis plusieurs années. Dans le cadre de la révision de son plan d'urbanisme, plus récemment, elle a invité la population à participer à un exercice de consultation où plus de 500 citoyens se sont exprimés sur des enjeux liés à la densification et à l'environnement naturel et bâti :

EN 2022

Les citoyens ont été invités à donner leurs idées sur le développement de leur milieu de vie (sondages électronique et mobile), afin de valider la vision stratégique et les grandes orientations du plan d'urbanisme.



IMAGE 1. SONDAGE MOBILE – ÉTÉ 2022

EN 2023

Des ateliers ont permis aux citoyens de s'exprimer sur les questions de la densification du territoire, de la protection de l'environnement et du patrimoine paysager, naturel et bâti.



IMAGE 2. ATELIER DE PARTICIPATION CITOYENNE – 3 OCTOBRE 2023

2015-2019
Rédaction des
règlements d'urbanisme

AUTOMNE 2022
Questionnaire sur les milieux
de vie, la mobilité active,
le logement et le centre-ville

ÉTÉ 2023
Journée portes ouvertes

AUTOMNE 2023
Ateliers sur l'environnement,
la densification et le logement

2024
Adoption du plan et des
règlements d'urbanisme

03

Magog en évolution





3.1 Les premiers arrivants

Grâce aux interventions et aux découvertes archéologiques réalisées sur le territoire de Magog, on sait que l'occupation humaine y remonte à plusieurs milliers d'années. D'abord fréquentée par les Premières Nations, Magog étant située au cœur du territoire ancestral de Nation W8banaki, territoire qu'elle appelle Ndakina, la région accueille ses premiers colons à la fin du 18^e siècle. Ralph Merry III est l'un d'eux et la maison qu'il a construite pour sa famille en 1821 est aujourd'hui un « lieu de mémoire citoyen ». À l'arrivée des Merry, la dénomination géographique *The Outlet* désigne déjà le hameau qui prend forme à la décharge du lac Memphrémagog autour duquel s'établissent les premiers colons. La maison de la famille Merry sur la rue Principale et le quartier patrimonial limitrophe témoignent de ce timide début et de la croissance qui en résultera.

À partir du milieu du 19^e siècle, des bateaux à vapeur soutiennent l'industrie du bois et le commerce, tout en offrant aux voyageurs des paysages pittoresques pendant la traversée entre Magog et Newport (Vermont). De grands hôtels et des pionniers occupent les deux rives du lac. Un service de diligence transporte les voyageurs entre Georgeville, Stanstead et Sherbrooke. Au fil du temps, les Américains cèdent la place aux Canadiens et aux Européens qui dotent la communauté de ses premières institutions scolaires et religieuses. De nos jours, le lac Memphrémagog est sillonné par de nombreuses embarcations de plaisance.

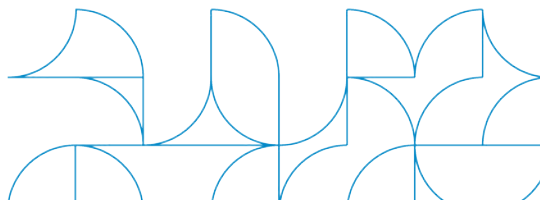


IMAGE 3. LA MAISON MERRY, LIEU DE MÉMOIRE CITOYEN.



3.2 Le passé industriel

Au 19^e siècle, de part et d'autre de la rivière, les moulins à scie se multiplient et les transports s'améliorent. Le hameau devient un centre d'échanges important. À la fin de ce siècle, la construction du chemin de fer et l'ouverture des usines de textile, sur la rive nord de la rivière, amorcent la transformation du village en ville industrielle. Longtemps, l'histoire de Magog demeurera intimement liée à la croissance de l'industrie du textile. Quittant les fermes des régions environnantes, des centaines de familles affluent à Magog pour y travailler, des familles qu'il faut loger et desservir. Elles ne bénéficient pas,

comme c'est le cas autour d'autres implantations industrielles de l'époque, d'un quartier résidentiel conçu par les entreprises industrielles. Ce sont les ouvriers eux-mêmes qui construisent leurs maisons pour y loger leur famille, à proximité de l'usine. Connu aujourd'hui sous le nom de quartier des Tisserands, ce secteur se densifie graduellement, jusqu'à occuper le territoire que l'on connaît de nos jours. Pour compenser les fermetures successives des usines, la diversification de l'industrie manufacturière et l'éclosion d'entreprises innovantes en technologies de l'information s'imposent.



IMAGE 4. VUE DE LA RUE SAINTE-MARIE.

3.3 Le potentiel historique, archéologique

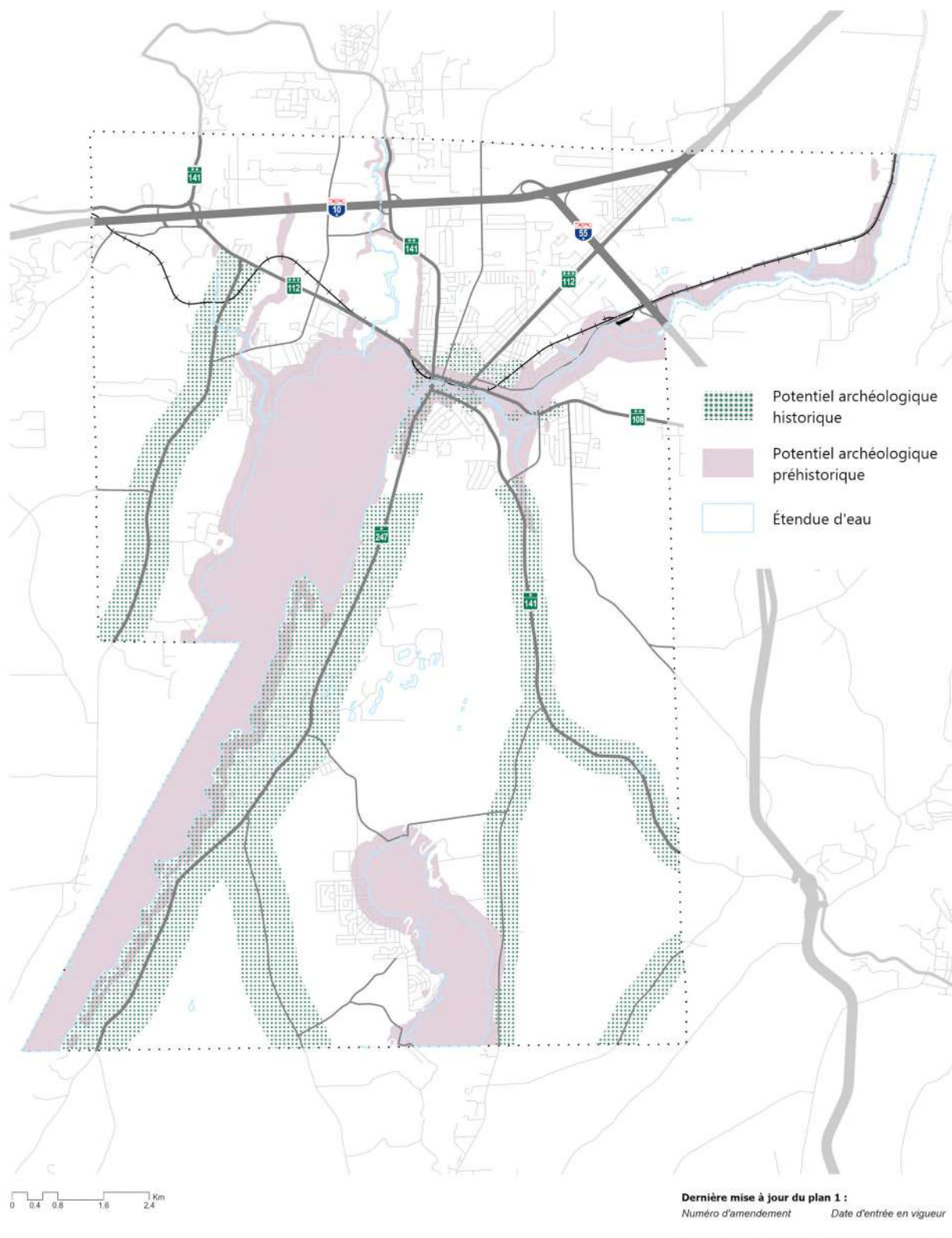
Grâce à sa situation géographique et aux efforts de ses habitants, Magog jouit d'un riche potentiel historique et archéologique dont témoignent avec éloquence les nombreux bâtiments anciens, de même que la présence de vestiges et de découvertes archéologiques. On dénombre près de 147 bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial particulier qu'il convient de préserver. L'ensemble patrimonial constitué du centre-ville, des quartiers qui l'entourent, de la friche industrielle des industries du textiles et du quartier des Tisserands atteste d'une histoire riche et

présente des caractéristiques qui doivent faire l'objet d'une attention particulière pour qu'il puisse évoluer sans perdre son cachet.

Le potentiel de découvertes archéologiques est également bien présent dans ces quartiers de même que sur le site du complexe textile, mais également en bordure de plusieurs cours d'eau et des axes routiers les plus anciens, notamment les chemins des Pères, de Georgeville, de Fitch Bay, d'Ayer's Cliff et Gendron.



PLAN 1. POTENTIEL ARCHÉOLOGIQUE (TITRE MODIFIÉ PAR LE RÈGLEMENT 3498-2025)



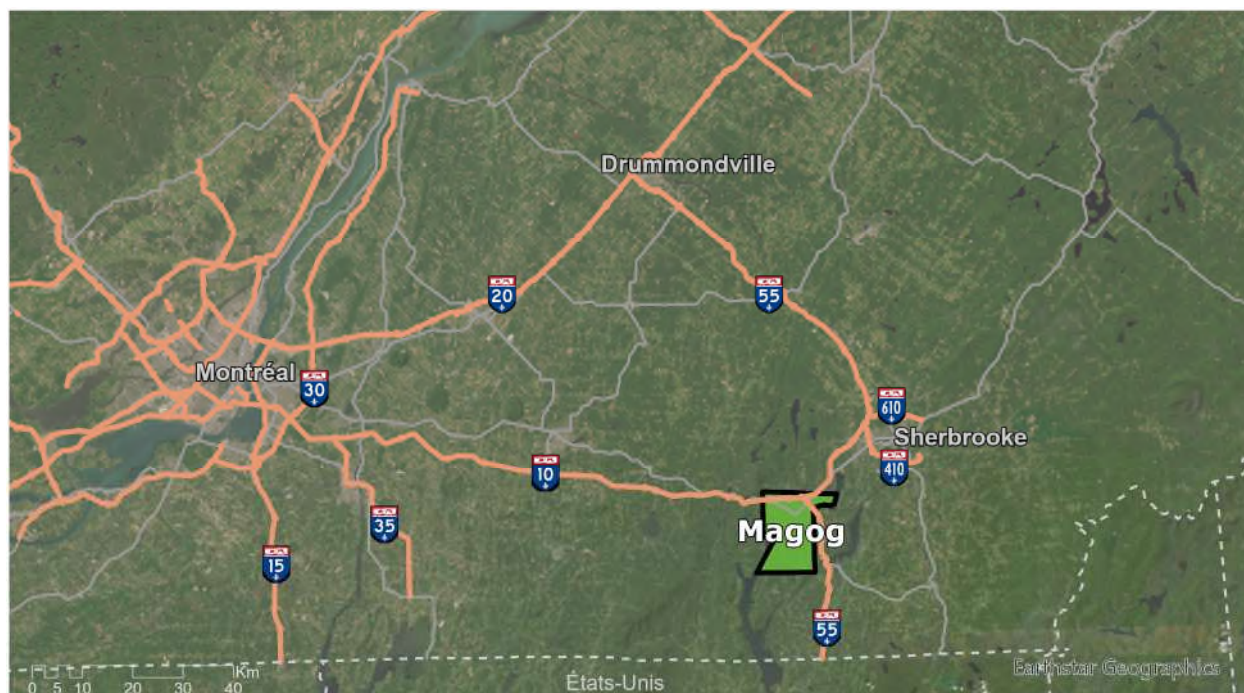


3.4 Le développement du réseau routier

L'amélioration du réseau routier après 1940 et l'ouverture de l'autoroute 10 en 1964, et de l'autoroute 55 par la suite donne un nouvel élan à l'industrie touristique et permet de rejoindre facilement la région métropolitaine, l'agglomération de Sherbrooke, le centre du Québec et la frontière américaine. Ce réseau aura contribué à donner un nouvel élan à l'industrie touristique et à favoriser la venue de nouvelles industries.



IMAGE 5. Crédit : unsplash.com



PLAN 2. CONTEXTE RÉGIONAL Crédit : Earthstar Geographics

Dans le périmètre urbain, plusieurs collectrices conçues à l'origine pour les déplacements véhiculaires donnent accès au réseau local. Ce réseau de collectrices pourra éventuellement être complété par la construction du boulevard Laroche situé dans la partie sud du périmètre urbain et le prolongement du boulevard Poirier qui dessert une partie du quartier industriel.



3.5 Le territoire municipal au XXI^e siècle

Jusqu'en 1849, les terres au sud de la rivière Magog font partie du Canton de Hatley et celles au nord, du Canton de Bolton. Cette année-là, le Canton de Magog est créé par la fusion de ces deux cantons. En 1855, le Canton de Magog devient Municipalité de Canton. C'est en 1982 que le territoire de Magog et ses environs sera inclus dans la Municipalité régionale de comté de Memphrémagog, où elle jouera un rôle central, par son offre d'emplois et de services commerciaux et communautaires desservant l'ensemble de la population régionale et, de pair avec ses voisines, par son pouvoir d'attraction pour la clientèle touristique.

En 2002, le Canton de Magog, le Village d'Omerville et la ville de Magog sont fusionnés pour former la nouvelle ville de Magog. De la fusion de ces trois municipalités a émergé une ville dotée d'un noyau urbanisé et centralisé à travers un vaste espace lacustre, rural et agricole.



3.6 Magog aujourd'hui



IMAGE 6. RIVIÈRE-AUX-CERISES. Crédit : Richard Gingras



Deuxième ville en importance dans la région de l'Estrie, après Sherbrooke, la ville de Magog couvre maintenant un territoire de près de 144 km² avec plus de 22 km² de lacs et de rivières. Au dernier décompte (2023), elle comptait 28 300 habitants selon les données du Décret de population publié par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Si l'essentiel du périmètre d'urbanisation d'une superficie de 2 249 hectares est construit, 128 hectares sont disponibles pour le développement résidentiel en zones prioritaires de développement et 156 hectares en zone de réserve.

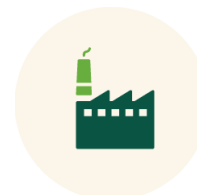
On peut distinguer sur le territoire de Magog cinq grands milieux de vie et d'activités :



le milieu urbanisé ou en voie de l'être constitué du périmètre d'urbanisation;



le milieu rural et de villégiature, essentiellement situé aux abords des lacs et en périphérie du territoire urbanisé;



le milieu industriel;



le milieu agricole;



le milieu naturel protégé constitué d'une partie du parc du Mont-Orford et du marais de la Rivière-aux-Cerises.

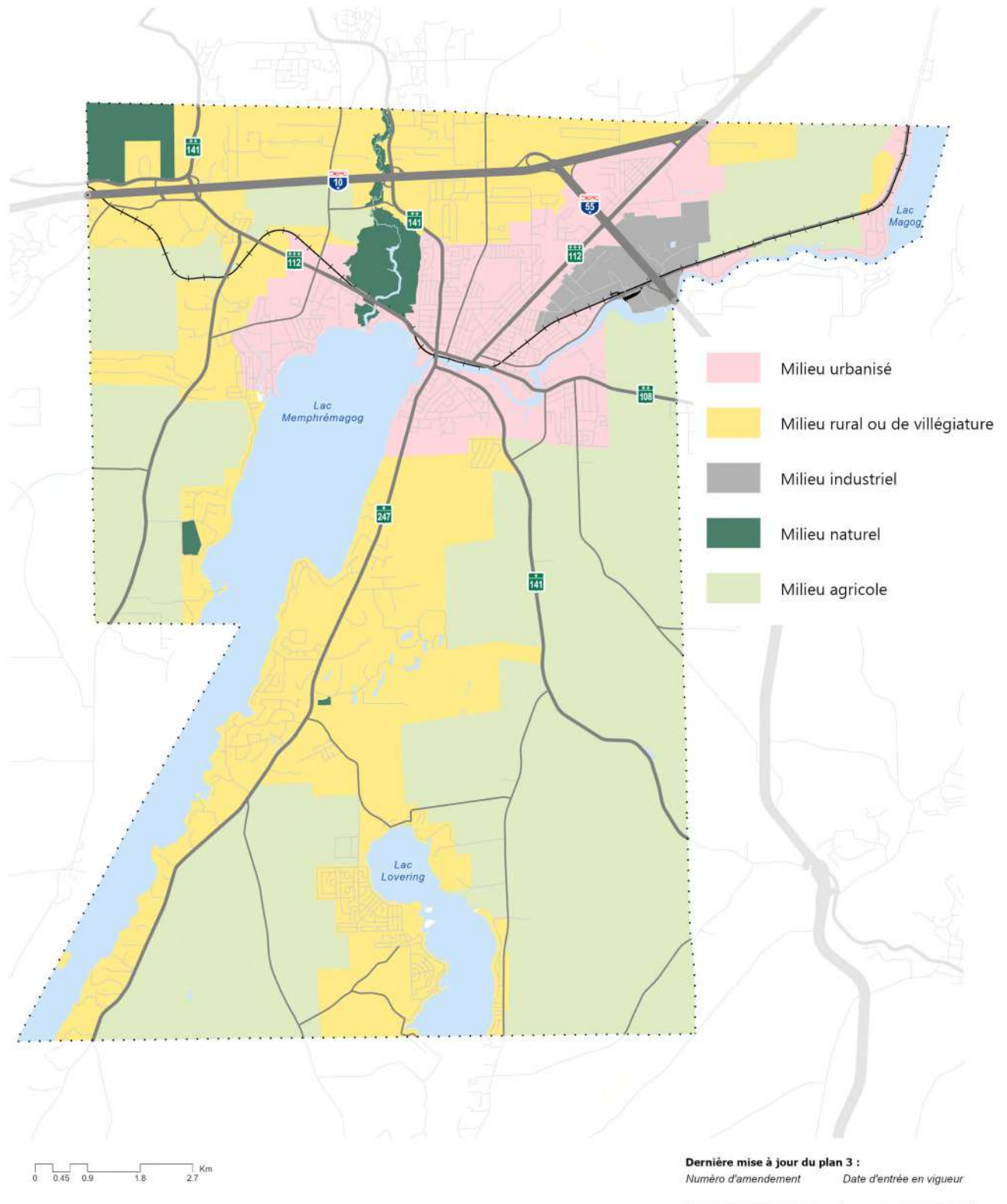
Ces milieux se déclinent à leur tour en écosystèmes :

- L'écosystème urbain formé essentiellement du périmètre urbain et du secteur industriel (17 % du territoire);
- L'écosystème agricole, formé en majeure partie de la zone agricole permanente (41 % du territoire);
- L'écosystème hydrique, formé des lacs et cours d'eau (15 % du territoire);
- L'écosystème forestier, comprenant notamment les grands massifs forestiers et les corridors de connectivité écologique (52 % du territoire).

La prédominance des écosystèmes forestiers et aquatiques dans le paysage constitue une richesse à préserver. D'autre part, il faut noter que les écosystèmes agricoles occupent une superficie aussi importante que les écosystèmes urbains, un équilibre à maintenir.



PLAN 3. MILIEUX DE VIE ET D'ACTIVITÉS



04

Portrait, enjeux et pistes de solution





De multiples enjeux doivent être considérés pour la planification du développement de Magog. En fonction de ces enjeux et de la vision 2040, la table est mise pour une approche qui tient compte de multiples facteurs liés au cadre naturel, à la population, au logement, au développement commercial et industriel, au tourisme, au milieu agricole et aux réseaux de transport, en assurant leur équilibre et leur cohabitation harmonieuse dans un environnement à préserver et à mettre en valeur.

4.1 Un cadre naturel privilégié

Magog est située dans un environnement naturel exceptionnel. Il fait partie de la province naturelle des Appalaches et des régions naturelles des Montagnes Vertes et du Plateau d'Estrie-Beauce. Les Montagnes Vertes du Nord forment un corridor écologique névralgique des Appalaches ; les Appalaches étant reconnues comme étant la forêt de feuillus et la forêt mixte la plus intègre de la planète. Ce corridor écologique des Montagnes Vertes du Nord relie des noyaux riches en biodiversité et a été désigné comme un des lieux

prioritaires pour les espèces en péril par le gouvernement du Canada. Les enjeux relatifs à la protection des milieux naturels dépassent donc le cadre administratif du territoire de la ville de Magog. Ce secteur de haute valeur écologique présente une succession de montagnes et de collines entrecoupées de vallées et de plateaux qui forment une partie des paysages exceptionnels de la région grâce aux vues sur les monts Orford et Owl's Head.

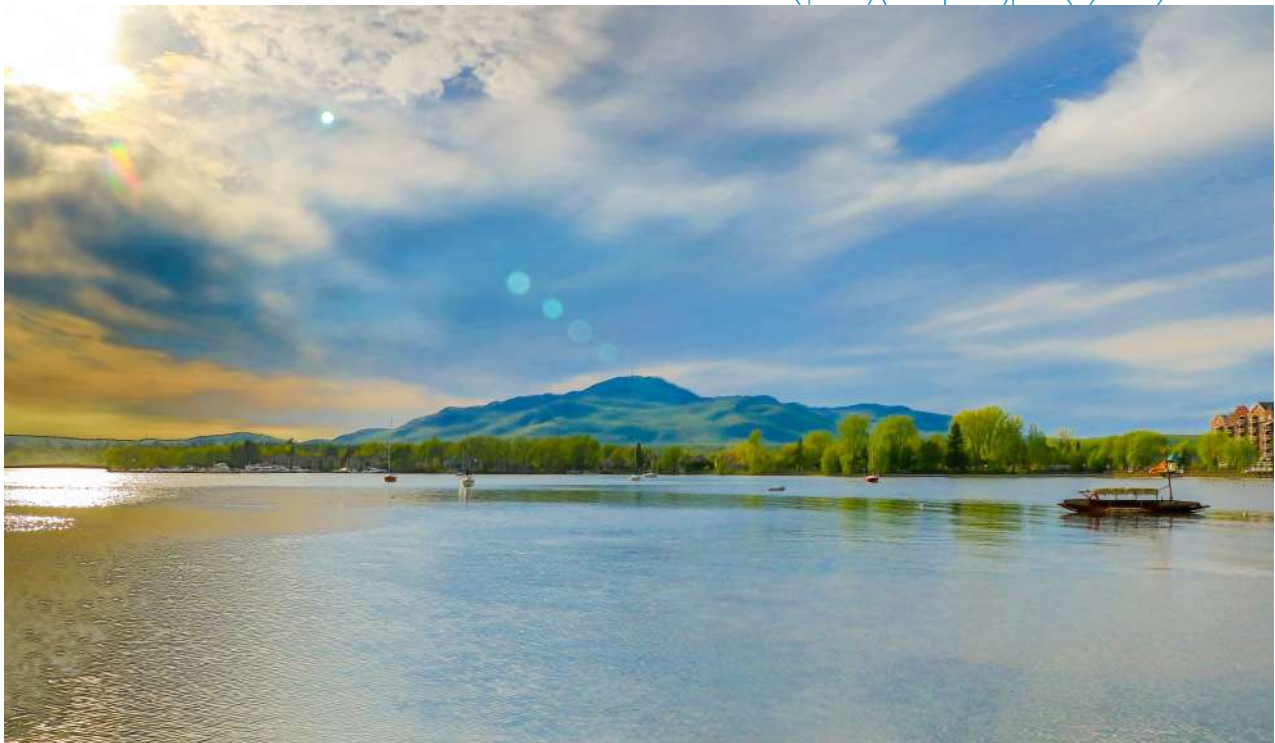


IMAGE 7. LE LAC MEMPHRÉMAGOG.



4.1.1 Lacs et cours d'eau

Le territoire de Magog fait partie du bassin-versant de la rivière St-François et est subdivisé en trois sous-bassins-versants. Le sous-bassin-versant du lac Memphrémagog occupe la plus grande superficie du territoire de la Ville, soit 108 km², tandis qu'une partie du territoire se trouve dans les sous-bassins-versants de la rivière Magog et du lac Massawippi.

Les cours d'eau situés sur le territoire de Magog y parcourent 273 km (excluant la rivière Magog), tandis que les plans d'eau y occupent une superficie de 22,41 km², soit 13,5 %, incluant la rivière Magog.

Le lac Memphrémagog, qui occupe 9,6 % du territoire de Magog, est une source d'eau potable régionale et un pôle touristique et de villégiature majeur en Estrie, grâce à la panoplie d'activités récréatives qu'il offre, dont la pêche, la navigation et la baignade. Deux importants tributaires du lac Memphrémagog, le ruisseau Castle et la Rivière-aux-Cerises, s'écoulent du mont Orford, au lac Memphrémagog et se déversent dans la baie

de Magog. Le lac Lovering, dont la majorité de sa superficie et de ses tributaires se trouve sur le territoire de la ville de Magog, est situé en amont du lac Memphrémagog. La rivière Magog, l'exutoire du lac Memphrémagog, se déverse au centre du périmètre urbain de Magog et se rend jusqu'au lac Magog qui attire aussi un bon nombre de citoyens.

Les lacs et les cours d'eau, ainsi que leurs rives, sont des zones d'intérêt écologique qui méritent une attention particulière, compte tenu de leur fragilité, de leur pouvoir attractif pour le développement résidentiel et de villégiature, le récréotourisme et l'agriculture, ainsi que pour leur rôle essentiel comme source d'eau potable. Ils constituent aussi d'importants corridors de déplacement pour la faune : des obstacles plus ou moins importants le long des cours d'eau peuvent interrompre la circulation du poisson et l'accès pour la faune terrestre aux rives des lacs et des cours d'eau qui est limité par les développements riverains.



IMAGE 8. LA PLAGE DES CANTONS.



4.1.2 Milieux humides

Un total de 1759 hectares de milieux humides (10,6 % du territoire) sont localisés sur le territoire de Magog. Ces milieux humides renferment des habitats uniques et essentiels à bon nombre d'espèces, notamment comme aire d'alimentation, de repos, de reproduction ou de nidification. Ils supportent une grande biodiversité, dont plusieurs espèces en situation précaire. Ils sont reconnus comme étant des éléments essentiels dans la filtration des eaux et le maintien de la qualité de l'eau sur un territoire. Ils exercent également des fonctions de régulation hydrologique, en retenant les eaux de surface lors de fortes pluies et en les libérant lors des étiages, ce qui contribue au ralentissement de l'érosion et à la limitation des inondations. La présence des milieux humides

contribue à atténuer les effets des changements climatiques en agissant comme puits de carbone. La zone tampon entourant un milieu humide est aussi d'intérêt écologique vu son incidence sur l'intégrité, la pérennité et la diversité biologique du milieu humide. Le complexe du marais de la Rivière-aux-Cerises est le milieu humide ayant la plus grande superficie sur le territoire de la ville de Magog avec 176,6 ha. Situé à proximité du lac Memphrémagog, le marais de la Rivière-aux-Cerises, est un des principaux milieux humides du bassin versant du lac Memphrémagog, un habitat pour de nombreuses espèces fauniques en situation précaire et accueille bon nombre de personnes chaque année.



IMAGE 9. LE MARAIS DE LA RIVIÈRE-AUX-CERISES. Crédit : Jacques Beaudoin





IMAGE 10.. Crédit : pexels.com



4.1.3 Milieux forestiers

Les milieux forestiers couvrent une superficie de 89,6 km² sur le territoire de Magog, soit 62,1 % de sa superficie terrestre. Le maintien de la forêt contribue à assainir l'air, à stocker des gaz à effets de serre, à atténuer les risques d'inondation et d'érosion, ainsi qu'à recharger les nappes phréatiques. Selon le plan de conservation de la ville de Magog, on retrouve 843,7 ha de vieilles forêts et de forêts matures sur le territoire. La présence de telles forêts est essentielle au maintien de certaines espèces qui ont besoin de ces habitats pour survivre. Les massifs forestiers de superficies importantes, qui sont suffisamment grands pour protéger les écosystèmes représentatifs de la région naturelle et la diversité des espèces qui y sont associées, sont de plus en plus rares. Le secteur du parc national du Mont-Orford est la seule entité forestière non fragmentée

de superficie significative dans la région immédiate de Magog (3 496,2 ha). D'autres noyaux forestiers de plus petites superficies jouent un rôle essentiel pour maintenir des habitats de qualité ainsi que la connectivité entre les milieux d'importance. Les corridors naturels qui assurent la connectivité entre ces milieux permettent à la faune de se disperser. Les principaux obstacles existants sur le territoire de la ville de Magog sont l'autoroute 10, qui limite notamment les déplacements de la faune terrestre entre le parc national du Mont-Orford et les montagnes Vertes, ainsi qu'entre le parc national du Mont-Orford, le marais de la Rivière-aux-Cerises et le lac Memphrémagog. Il s'agit ici de liens qui présentent un intérêt pour la résilience du parc national du Mont-Orford et de manière plus globale pour la connectivité au sein même des montagnes Vertes du Nord.



4.1.4 Biodiversité

Le territoire de la ville de Magog se trouve dans le domaine bioclimatique de l'érablière à tilleul, une unité écologique reconnue comme abritant une grande biodiversité. Cette zone abrite plusieurs espèces animales et végétales qu'on ne retrouve pas au nord, car elles y atteignent la limite septentrionale de leur aire de distribution. La faune et la flore profitent de la présence des écosystèmes qui constitue leur habitat et leur permet de se déplacer ou de se propager sur le territoire municipal lorsque la connectivité écologique est maintenue.

La protection des espèces en situation précaire est un élément fondamental dans le maintien de la biodiversité d'un milieu naturel. Jusqu'à maintenant, 29 espèces en situation précaire ont été répertoriées sur le territoire de la ville de Magog, dont 13 espèces floristiques et 16 espèces fauniques. Il est à noter que le portrait de la répartition des espèces en situation précaire sur le territoire est incomplet, vu le peu d'inventaires récents réalisés.



IMAGE 11. Crédit : Noémie Frigon-Bégin (gauche)



4.1.5 Protection des milieux naturels

Ce cadre naturel est un atout précieux susceptible d'être altéré par les activités humaines et l'urbanisation. Dans un contexte de changements climatiques, dont les impacts se font de plus en plus ressentir et affectent les citoyens et les visiteurs de la région, il conviendra de prévoir des mécanismes qui assureront la pérennité d'une superficie significative des milieux naturels, le maintien de leurs services écologiques et leur connectivité.

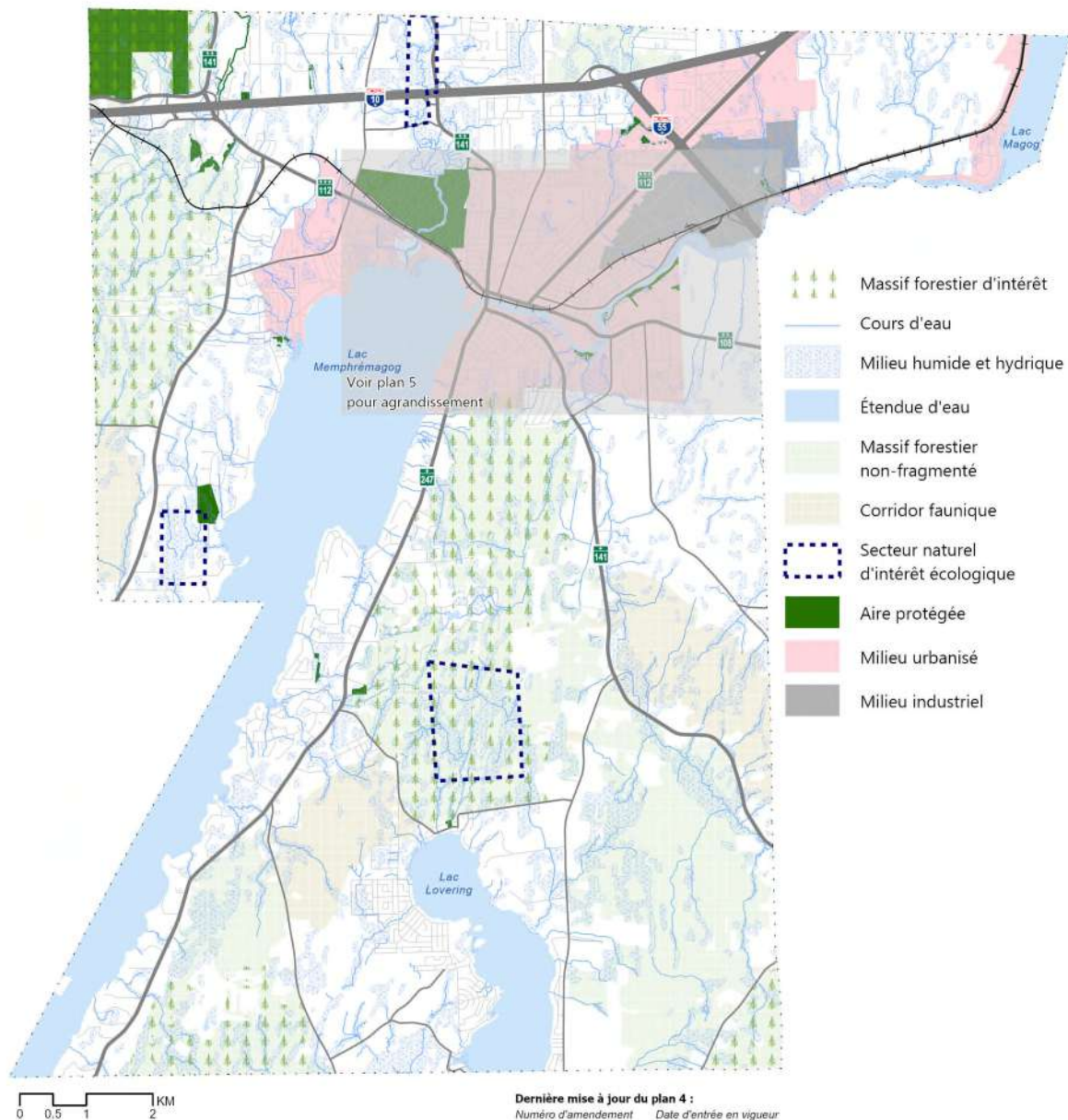
Ce cadre naturel est un atout précieux susceptible d'être altéré par les activités humaines et l'urbanisation. Magog compte sur son territoire de nombreux milieux naturels, dont une bonne superficie de milieux hydriques (lacs et cours d'eau) et quelques 2 % d'aires protégées c'est-à-dire des espaces géographiques clairement définis, reconnus, consacrés et gérés, par tout moyen efficace, juridique ou autre, afin d'assurer à long terme la conservation de la nature ainsi que les services écosystémiques et les valeurs culturelles qui lui sont associés : le marais de la Rivière-aux-Cerises, une partie du parc national du Mont-Orford, et quelques sites en terrains privés.

Au-delà des lacs, cours d'eau et des aires protégées de tout développement, il conviendra de prévoir des mécanismes qui assureront la pérennité des milieux naturels au sens large, tout en y permettant des activités en lien avec la réceptivité du milieu, notamment en ce qui concerne les activités récréatives, l'urbanisation ou la ruralisation.

Dans les limites du périmètre urbain, il sera notamment nécessaire d'optimiser la protection des boisés urbains et leur intégration au milieu en équilibrant les impératifs de protection de leur valeur écologique avec ceux résultant du développement urbain, notamment au regard de la proximité des services commerciaux et des efforts de réduction des déplacements automobiles.

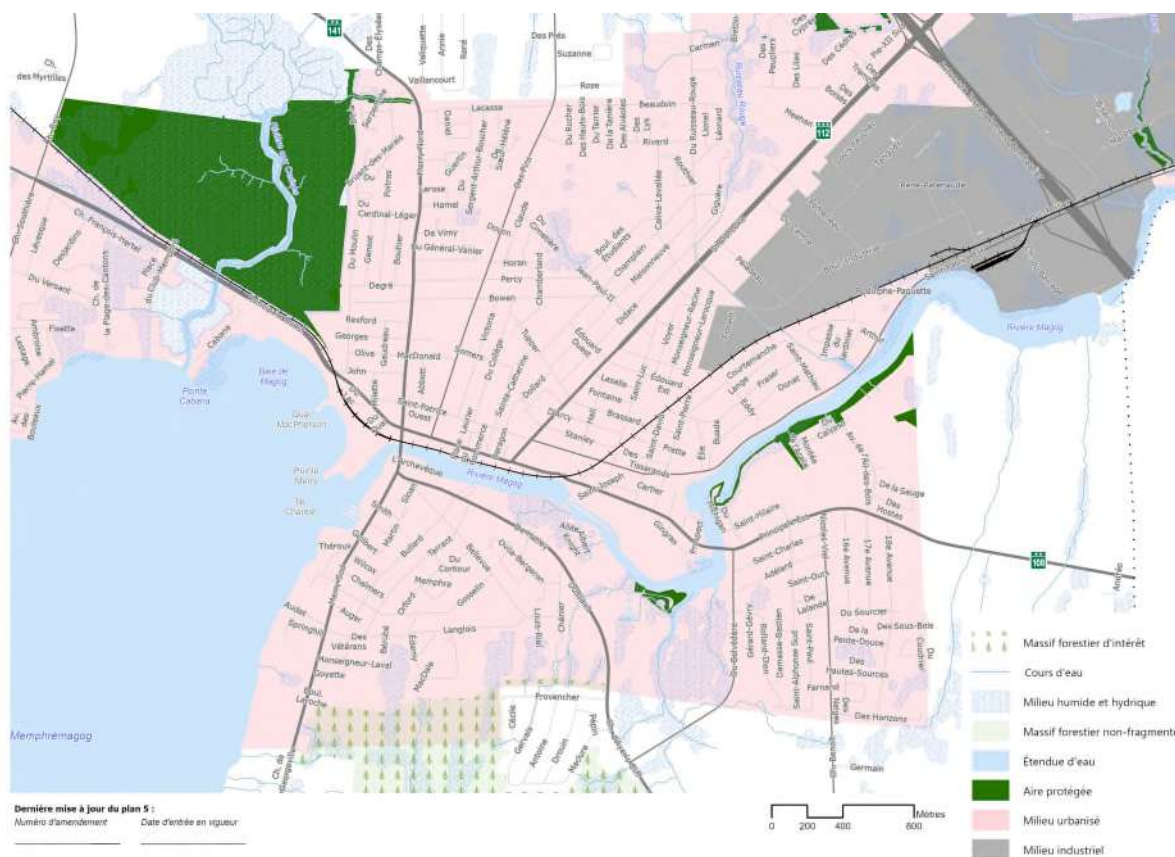


PLAN 4. CADRE NATUREL GLOBAL





PLAN 5. CADRE NATUREL URBAIN



4.2 Des paysages et des vues d'exception

Les routes panoramiques et les paysages champêtres composés de tracés sinueux, de séquences variées et de massifs forestiers constituent des parcours intéressants et des atouts paysagers majeurs, autant pour le résident que le visiteur.



IMAGE 12. LE MARAIS DE LA RIVIÈRE-AUX-CERISES.



Le marais de la Rivière-aux-Cerises, en bordure de la rue Principale Ouest, constitue également un attrait naturel et touristique majeur. De plus, les boisés bordant l'autoroute des Cantons-de-l'Est contribuent à signaler la prédominance des espaces naturels à Magog et dans l'ensemble de la MRC Memphrémagog.

Le caractère champêtre et panoramique de certains axes mérite d'être préservé, notamment les suivants :

- Le chemin des Pères
- Le chemin de Georgeville
- Le chemin Gendron, qui constitue également un axe d'agrotourisme potentiel
- La rue Principale Ouest (route 112)
- Le chemin de la Rivière-aux-Cerises
- La Route 108 (partie est)
- La rue des Pins (nord de l'autoroute 10)

Il est possible de profiter des vues vers le lac Memphrémagog depuis le parc de la Baie-de-Magog, mais les percées visuelles vers ce lac depuis le réseau routier sont limitées, d'où l'importance de préserver celles qui restent. Il est toujours possible d'apercevoir la rivière Magog et le lac du même nom, principalement en raison d'une urbanisation diffuse, mais une attention particulière devra être apportée pour maximiser l'accessibilité aux berges et conséquemment, leur visibilité, dans le cadre des projets de construction ou d'urbanisation.

Il ne faut pas négliger l'impact visuel des berges des lacs et des rivières accessibles depuis le littoral. Les mesures de protection et de naturalisation de leurs rives contribuent ainsi à préserver ou améliorer leur intérêt visuel, en plus d'avoir un impact positif sur la qualité environnementale du milieu. Ce constat est encore plus vrai dans le paysage naturel d'intérêt supérieur qui longe la rive est du lac Memphrémagog.

Le mont Orford est un repère visuel que l'on peut observer à de multiples endroits sur le territoire, de même que le marais de la Rivière-aux-Cerises. Ainsi, aux endroits stratégiques, il sera nécessaire

de bien mesurer l'impact de la réglementation sur la préservation de ces vues.

Afin d'être en mesure de continuer de capitaliser sur l'esthétisme de ses paysages, la Ville doit envisager prendre toutes les mesures nécessaires afin de bien protéger les percées visuelles qui ont survécu à l'urbanisation. Le défi sera d'harmoniser l'urbanisation du territoire et la préservation des vues vers les nombreux paysages d'exception observables sur la majeure partie du territoire. Diverses mesures réglementaires seront appliquées, lesquelles devront être adaptées au contexte de la zone ou du territoire d'application. Elles pourront prendre plusieurs formes, notamment par un contrôle de l'architecture, l'application de marges significatives en bordure de certains axes routiers, le contrôle des hauteurs maximales des bâtiments et la préservation des boisés.

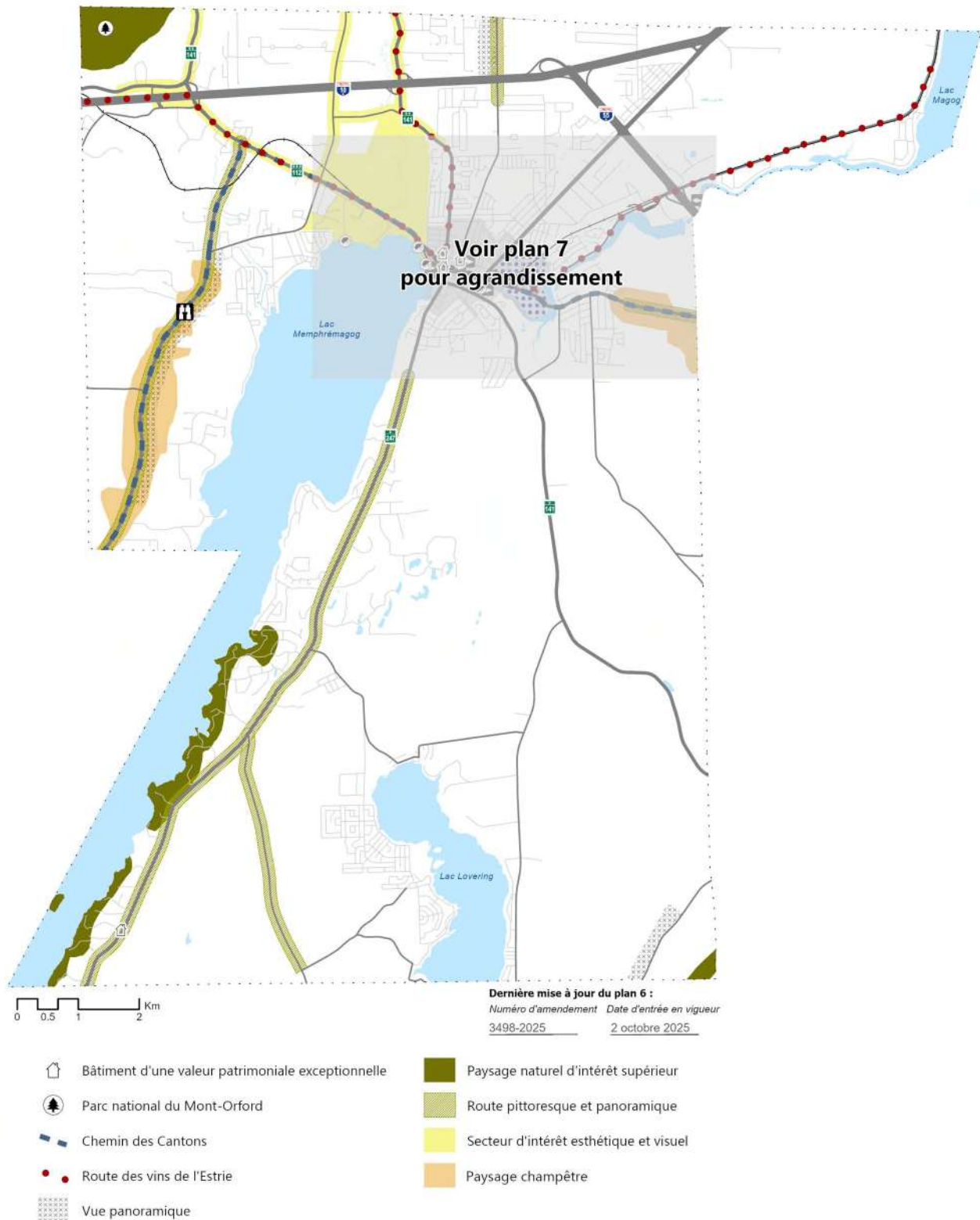
Le patrimoine bâti constitue également un incontournable des éléments visuels qui caractérisent Magog. Il comprend les bâtiments d'intérêt patrimonial et les bâtiments d'intérêt des pôles d'intérêt historique du centre-ville et du quartier des Tisserands. Il s'agira ici de trouver les mécanismes susceptibles de préserver ce patrimoine bâti, en respectant les besoins et les capacités de gens qui l'habitent.



IMAGE 13. L'ACCÈS AUX BERGES À LA POINTE MERRY.

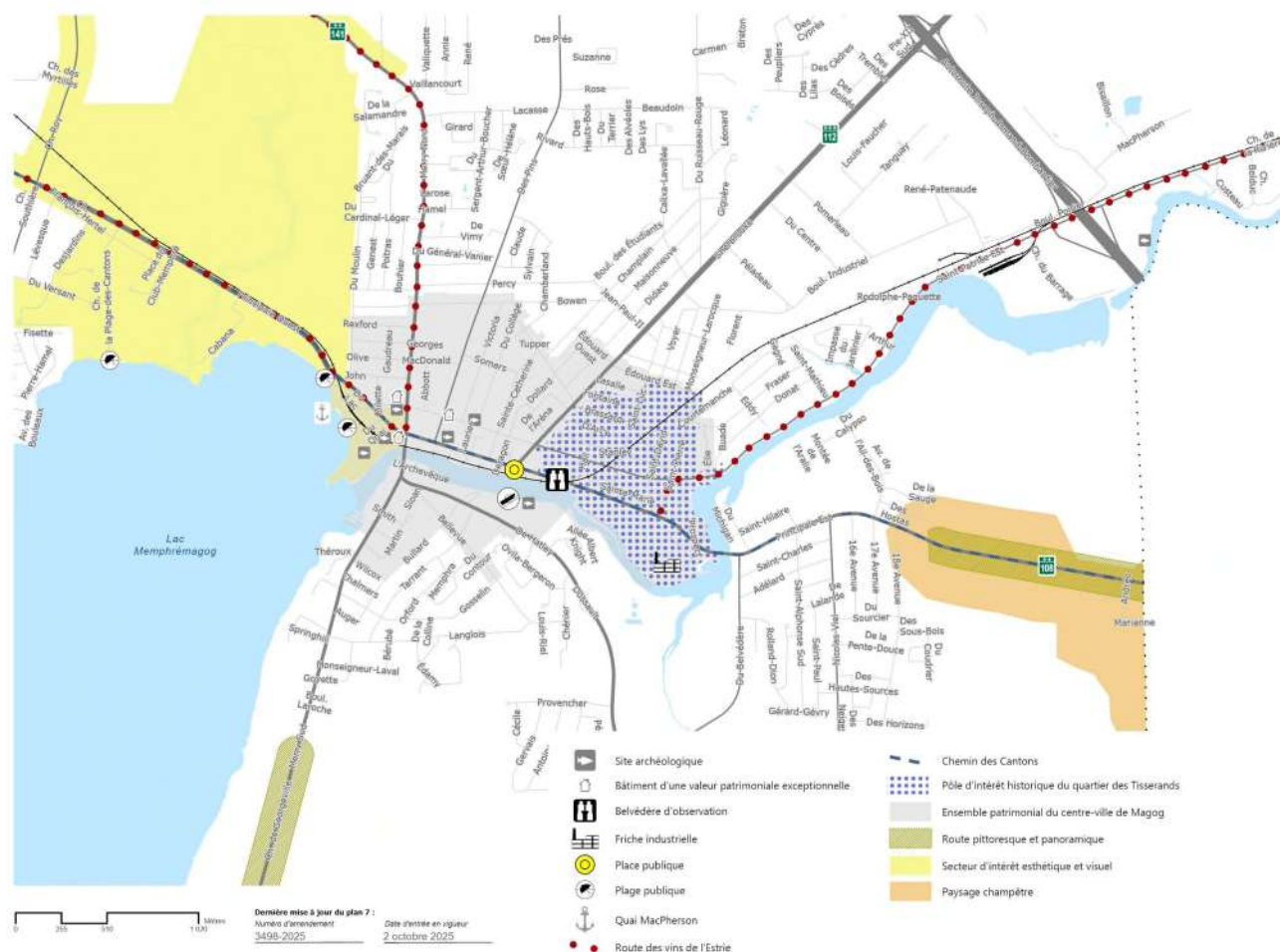


PLAN 6. PAYSAGES D'EXCEPTION – GLOBAL





PLAN 7. PAYSAGES D'EXCEPTION – URBAIN



4.3 La population

Plusieurs constats relatifs à la population sont susceptibles d'influencer la planification du développement du territoire.

En 2023, 28 300 personnes, formant environ 13 400 ménages, habitaient Magog selon le décret de population du Gouvernement du Québec. Depuis 2001, la croissance de la population a présenté un rythme d'environ 6 % par période de cinq ans. Cette croissance devrait demeurer positive, mais selon l'institut de la statistique du Québec, elle devrait fléchir à un rythme quinquennal de 1 % à 2 % dans le futur. En fonction de cette tendance, Magog pourrait avoir une population de 31 700 personnes en 2041, soit une augmentation de 3400 personnes. Ces chiffres sont susceptibles d'évoluer, mais la tendance à la diminution du rythme de croissance est un facteur à considérer.



Les autres données factuelles relatives à la population qui présentent un intérêt en planification sont :



Plus de 75 % des 13 440 ménages de Magog sont composés d'une ou deux personnes, alors que les couples avec enfants forment 17 % des ménages.



En 2020, après impôt, 27 % des ménages avaient un revenu entre 20 000 \$ et 40 000 \$ alors que 22 % de ceux-ci avaient un revenu de 40 000 \$ à 60 000 \$.



On estime à plus ou moins 1000 résidences secondaires¹ sur le territoire de la ville de Magog.

La tendance à la baisse de la croissance de la population, la forte proportion de ménages d'une ou deux personnes, la prédominance du groupe d'âge des plus de 65 ans et la représentation significative de la population saisonnière constituent la base des défis qu'il faudra relever, notamment en ce qui concerne l'attraction et la rétention des ménages avec enfants et des jeunes travailleurs.

D'autre part, la capacité de payer des citoyens, l'offre immobilière et le marché de l'emploi régional risquent d'être déterminants dans le choix de s'établir ou non à Magog dans les prochaines décennies.



IMAGE 14. ROUTE VERTE (LA MONTAGNARDE).

¹ « Chalet ou maison de villégiature » selon les codes d'utilisation des biens-fonds des unités d'évaluation foncière

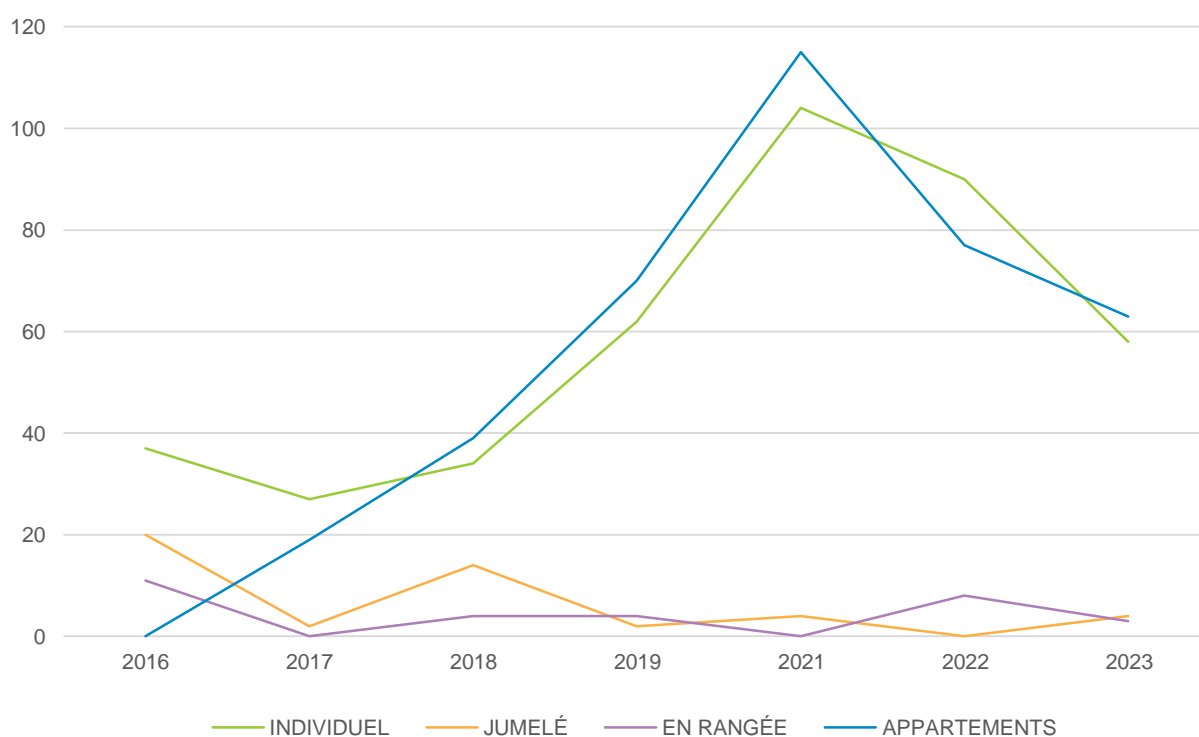


4.4 Le logement

Entre 2016 et 2023, 1 052 nouveaux logements ont été construits, pour une moyenne annuelle de 150 logements.

La tendance de construction de nouveaux logements est à la hausse. Alors que seulement 207 nouveaux logements étaient construits entre 2016 et 2018, entre 2021 et 2023, ce furent 526 nouveaux logements qui furent érigés.

La proportion de logements occupant des bâtiments isolés ou jumelés reste importante (48 % du total en 2021), mais la part des logements occupant des bâtiments en rangée ou multifamiliaux est en constante augmentation (aucun en 2016 à 52 % du total en 2021).

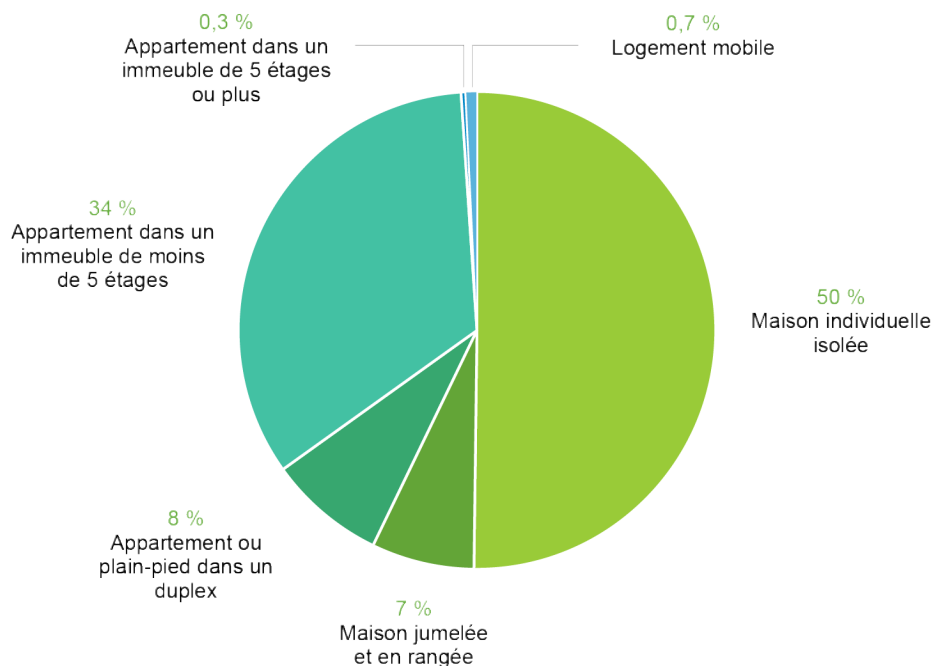


GRAPHIQUE 1. TYPES D'UNITÉS D'HABITATION (2016-2023)

La Politique d'habitation de Magog, adoptée en septembre 2023, vise la construction de 220 logements par année jusqu'en 2030 pour réduire la pénurie de logements. La Ville devra favoriser la construction de logements afin d'atteindre cet objectif, lequel devra être révisé en fonction de l'évolution du marché.

Près de la moitié des ménages vivent dans des maisons unifamiliales isolées. Il ne faut donc pas

s'étonner de la faible densité d'occupation du sol dans le périmètre urbain : cinq logements à l'hectare au total avec une densité demeurant peu élevée même dans le cœur urbain de la Ville (environ 11 logements à l'hectare). Ainsi, même si la résidence unifamiliale demeure prédominante sur le territoire, son coût devient de plus en plus inaccessible pour une proportion importante des nouveaux ménages et il sera nécessaire de prévoir des occupations plus denses dans le futur.



GRAPHIQUE 2. RÉPARTITION DES LOGEMENTS PRIVÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE MAGOG, 2021

Source : Statistique Canada, recensement 2021, traitement par JFLV consultants, 2022

Depuis 2019, le taux d'occupation des logements locatifs est sous le seuil d'équilibre, fixé à 3 %. Alors que depuis 2008, il se maintenait entre 4 % et 7 %, il était inférieur à 1 % en 2021 et se trouvait à 1,3 % en 2023. Ce problème est particulièrement criant pour les logements de 2 chambres (taux d'inoccupation de 1 % en 2023) et ceux de 3 chambres (taux d'inoccupation de 0 % en 2023). Cette pénurie a entraîné une augmentation significative du coût du logement locatif alors que, selon les données de 2020, on peut estimer que presque 60 % des locataires de Magog ne devraient pas consacrer plus de 1 500 \$ par mois pour un logement abordable, incluant outre le loyer, les frais d'électricité et de chauffage. Il devient de plus en plus difficile de trouver à se loger dans les limites de la capacité de payer de cette portion des locataires. Par exemple, de juin à septembre 2022, le loyer moyen observé pour les logements offerts en location sur le territoire municipal était de 1 445 \$ pour un logement de deux chambres et de 1 810 \$ pour les logements de trois chambres.

Entre 2019 et 2022, on dénombrait une moyenne de 133 logements offerts en location à court terme, réduisant d'autant le nombre de logements offert en location pour 31 jours et plus.

Afin d'éviter la conversion des logements locatifs existants ou une utilisation commerciale des futurs logements, il sera judicieux de continuer à restreindre le nombre de logements offerts en location à court terme, soit par le biais du zonage, en autorisant cet usage dans un nombre limité de zones, ou par contingentement.

En 2022, on dénombrait huit résidences privées pour aînés, ce qui représente de 560 à 648 places offertes en location à un coût mensuel moyen d'environ 2 000 \$. Considérant la proportion élevée de personnes âgées sur le territoire, il est important de maintenir une offre pour ce type de logement, en visant leur répartition dans le périmètre urbain, à proximité des services.

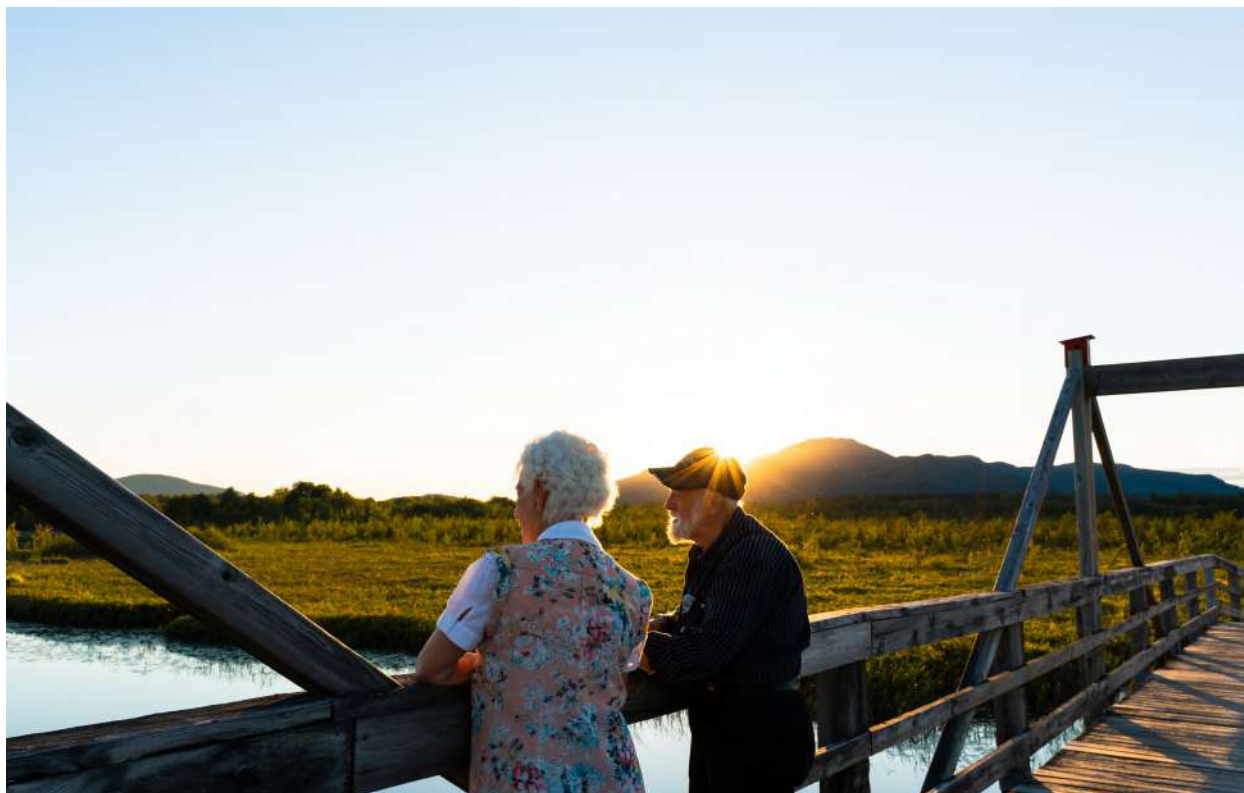


IMAGE 15 LE MARAIS DE LA RIVIÈRE-AUX-CERISES.

Au printemps 2023, l'Office municipal d'habitation administre 410 logements sociaux et abordables qui sont tous occupés, avec une liste d'attente qui comprend 54 ménages. Ces logements sont répartis comme suit :

- 161 logements dans des habitations à loyer modique;
- 28 logements dans le cadre du Programme AccèsLogis Québec (logements permanents pour les ménages à revenu faible ou modeste, avec services pour des personnes âgées ou en faible perte d'autonomie ou avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers;
- 191 logements dans le cadre du Programme de supplément au Loyer (permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation (COOP) ou à des organismes sans but lucratif (OSBL), tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique. Les locataires qui bénéficient de ce programme paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu).

Il y aura lieu de favoriser la construction de logements de ce type pour répondre à la demande et réduire le nombre de ménages en attente, sans négliger tous les besoins, notamment ceux qui concernent les logements d'urgence.

Il faudra prévoir des mesures pour favoriser la construction de logements abordables, autant en ce qui concerne l'accèsion à la propriété que le logement locatif pour attirer les jeunes familles et les travailleurs nécessaires pour répondre aux besoins de main-d'œuvre des entreprises locales et régionales, sans négliger de répondre aux besoins des personnes âgées qui constituent une tranche importante de la population et ceux qui concernent les logements sociaux.





4.5 Des commerces, des industries et une vocation touristique reconnue

4.5.1 Industries

Les activités industrielles de la Ville sont principalement regroupées à l'intérieur du parc industriel situé de chaque côté de l'autoroute Joseph-Armand-Bombardier. Le parc compte plus d'une centaine d'entreprises de toutes tailles œuvrant dans des secteurs d'activités variés, dont les deux principaux sont ceux des métaux et des élastomères.

Le secteur des Technologies de l'Information et des Communications (TIC) est en croissance depuis plusieurs années et gravite autour du centre-ville où se trouvent notamment les bureaux de Magog Technopole, organisme dont la mission consiste en l'attraction et la croissance des entreprises de la communauté de Magog Technopole, œuvrant, entre autres, dans les secteurs du logiciel, de l'infonuagique et des infrastructures et supports informatiques, ainsi que dans les plateformes spécialisées. L'effervescence du secteur des TIC nous amène ainsi à maintenir une offre en espaces pour accueillir de nouvelles industries de hautes technologies et ainsi maintenir l'attractivité et l'offre concurrentielle de ce domaine.



L'évolution du secteur industriel devra faire l'objet d'une attention particulière à court terme. Il sera essentiel d'en assurer le dynamisme, notamment en identifiant de nouveaux terrains pour soutenir la croissance du principal moteur économique de la Ville et de la région.



IMAGE 16. LA RUE PRINCIPALE.



4.5.2 Commerces

Le centre-ville est un pôle multifonctionnel dynamique et une vitrine touristique. Sur un tronçon compris entre les rues Merry Nord et Sherbrooke, on retrouve une concentration de commerces de détail et de services et d'établissements de restauration fréquentés autant par la clientèle locale que touristique. Aux étages des édifices, dont plusieurs présentent un intérêt patrimonial et architectural, on retrouve des bureaux, des logements et des chambres à louer. C'est également le secteur où la Ville désire concentrer la location à court terme. Cet axe a connu une cure de rajeunissement important entre 2019 et 2020. En effet, d'importants travaux de design urbain et d'aménagement paysager y ont été réalisés, notamment l'enfouissement des fils, l'élargissement des trottoirs, l'aménagement de traverses et la plantation de nombreux arbres. Il sera important de favoriser la présence commerciale au centre-ville et d'envisager un volet résidentiel aux projets qui y seront réalisés.

À l'est de l'hôpital, la rénovation urbaine du complexe de l'industrie du textile est susceptible de justifier une occupation commerciale des rez-de-chaussée des bâtiments situés du côté nord de la rue Principale, notamment pour offrir des services de proximité aux résidents actuels et futurs du secteur. Cette planification, de même que celle du complexe industriel, devraient faire l'objet d'une planification particulière, en même temps que celle du quartier limitrophe (quartier des Tisserands).

Sur la rue Sherbrooke, au nord de l'hôtel de ville, un secteur en mutation est occupé par une combinaison de bâtiments résidentiels, mixtes ou commerciaux. Le tronçon situé au sud du boulevard Industriel serait susceptible d'accueillir des bâtiments résidentiels ou des édifices en bureaux en y limitant les usages commerciaux de détail et de services au rez-de-chaussée d'un bâtiment dont les étages seraient occupés par des logements et des bureaux. Il serait également judicieux d'y prévoir une hauteur minimale afin de favoriser la densification du secteur et éviter les monolithes commerciaux d'un seul étage.

Plus au nord, toujours sur la rue Sherbrooke, les centres commerciaux et les commerces occupant de grands bâtiments, implantés en retrait et isolés

les uns des autres prédominent. Dans ce secteur, la réduction des îlots de chaleur, l'ajout de logements et la densification aux endroits appropriés devraient être envisagés. Lorsqu'on approche l'extrémité nord de la rue Sherbrooke, principalement dans le secteur Omerville, le développement commercial devient plus diffus avec la présence de commerces artériels, de concessionnaires automobiles et de résidences. Il y aura lieu d'examiner la possibilité de spécifier plus précisément la vocation de certains tronçons, notamment pour des fins résidentielles, tout en assurant une cohabitation harmonieuse avec leur milieu d'insertion.

Voisin du site touristique de *Bleu Lavande*, un troisième pôle offrant des commerces et des services de spécialité, regroupés autour du thème du : « mieux-vivre » sont implantés dans le secteur des Quatre-Fourches, situé dans les environs du croisement des rues Principales et Roy. Ce plus récent pôle a pour fonction de desservir la partie « ouest » du lac Memphrémagog, tout en se distinguant des autres secteurs commerciaux de la Ville.



IMAGE 17. LE CARREFOUR SANTÉ GLOBALE.



IMAGE 18. LE COMPLEXE DE L'ANCIENNE DOMINION TEXTILE ET LE QUARTIER DES TISSERANDS.



Le défi est de créer un milieu attrayant pour attirer et retenir une diversité d'entreprises et de main-d'œuvre en tant que pôle central de la région de la Municipalité régionale de comté de Memphrémagog tout en offrant des commerces d'échelle locale et régionale, sans négliger l'offre récréotouristique.

Certains milieux de vie n'accueillent pas de commerces et services de proximité. Lorsque possible, la planification d'une offre commerciale locale pour tous les milieux de vie devrait aller de pair avec celle du développement résidentiel de sorte à soutenir une offre locale suffisante et équilibrée.

4.5.3 Tourisme

Situé dans la région touristique de l'Estrie, Magog se démarque particulièrement pour la vitalité de son centre-ville, la proximité du lac Memphrémagog et du parc national du Mont-Orford et pour son offre variée en événements.

Entouré de multiples attraits et activités, Magog est un point de convergence pour des milliers de visiteurs annuellement. L'offre en hébergement se caractérise particulièrement par les gîtes de qualité et l'offre pour ce type d'hébergement devrait être encouragée.

Le pôle récréotouristique d'intérêt régional Magog-Orford oriente le développement d'hébergement commercial et d'activités récréatives plus intensives majoritairement dans l'axe des routes 112 et 141 correspondants aux principales portes d'entrées de la Ville.

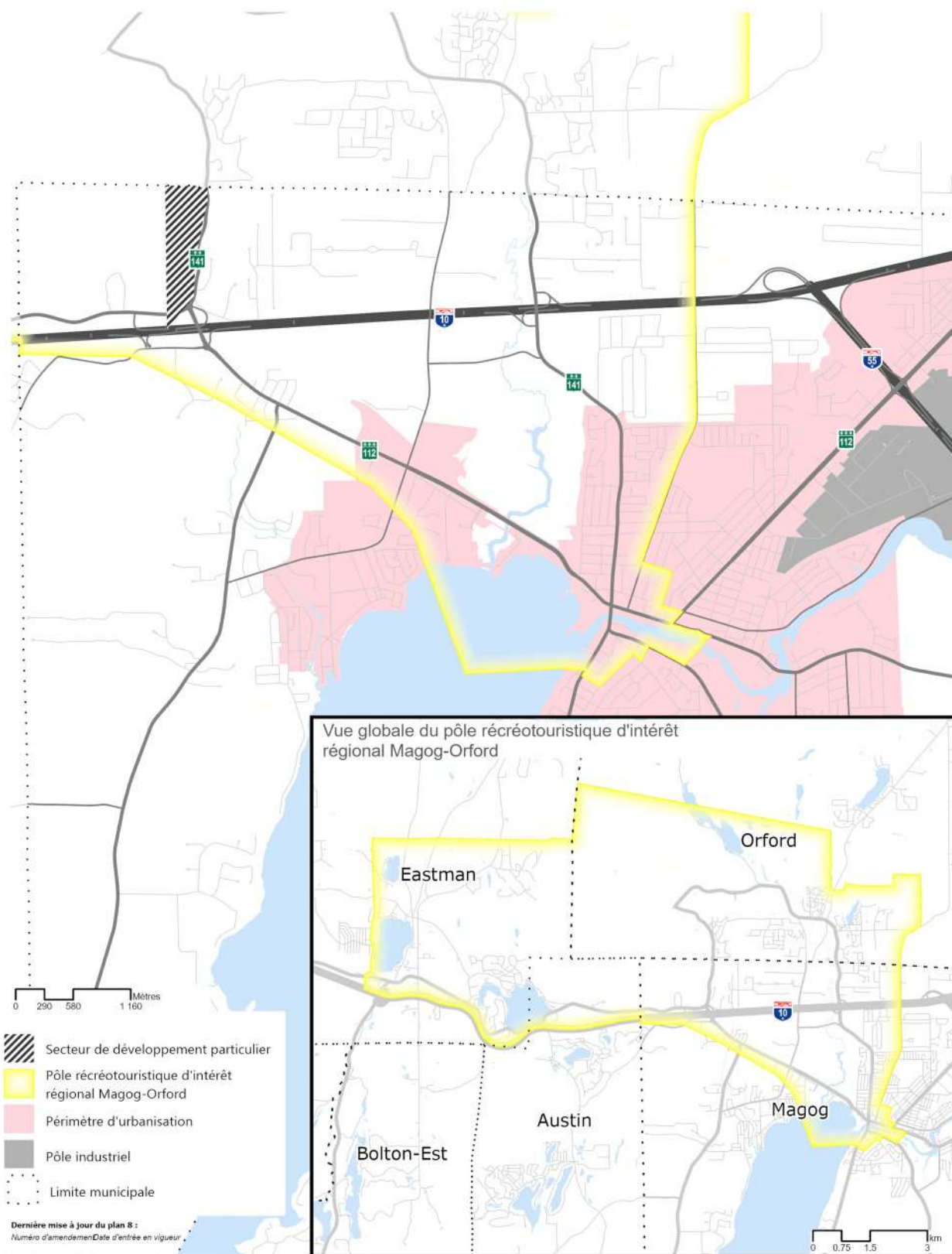
De plus, un secteur de développement particulier localisé entre le chemin du Mont-Orford et le parc national du même nom demeure une option envisageable à du développement commercial et touristique plus intensif. Ce développement ne pourra voir le jour qu'à l'unique condition que la Ville adopte un règlement à caractère discrétionnaire dans le futur, règlement qui serait soumis à un exercice de consultation publique conformément à la Loi, le cas échéant.



IMAGE 19. LA PLAGE DES CANTONS, LAC MEMPHRÉMAGOG.



PLAN 8. PÔLE RÉCRÉOTOURISTIQUE D'INTÉRÊT RÉGIONAL MAGOG-ORFORD ET SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT PARTICULIER





4.5.4 Un monde agricole dynamique

Composante identitaire majeure, élément clé du paysage et force économique du territoire, la portion agricole du territoire correspond à près de la moitié de la superficie totale de la Ville, principalement située au sud du territoire municipal.

On retrouve une diversité des activités agricoles à Magog, notamment la production laitière, l'élevage, la culture du sol (soya, fruitière, vinicole, horticulture ornementale) et de l'érable, avec ou sans activités connexes de vente ou de transformation sur le lieu de production agricole.

En 2019, la Ville a contribué à l'établissement d'un marché public durant la période estivale, offrant ainsi aux producteurs locaux et régionaux, la possibilité de vendre directement aux consommateurs leurs produits.

La Ville souhaite favoriser le dynamisme du milieu agricole, que ce soit au niveau de la culture du sol, de l'élevage, de la transformation et la vente de la production agricole sur place et de l'agrotourisme. En ce qui concerne l'élevage porcin, elle doit s'arrimer aux dispositions du schéma d'aménagement de la Municipalité régionale de comté de Memphrémagog. La ville de Magog valorise les activités agricoles durables, en tenant compte des milieux naturels d'intérêt et de leur connectivité, de la biodiversité, de la diversification des cultures ainsi que d'une utilisation responsable de l'eau.

Les milieux forestiers occupent également une superficie importante dans le milieu agricole. La majorité des terres boisées sont de tenure privée. La Ville désire permettre la mise en culture des



IMAGES 20-21 Crédits : Marc Viens (gauche), pexels.com (droite)

boisés agricoles par les producteurs agricoles et les activités forestières durables, sans compromettre la qualité paysagère du milieu agricole et des routes panoramiques.

La diminution du nombre de producteurs agricoles, le manque de relève et l'accessibilité compromise par des valeurs foncières en augmentation réduisent les superficies cultivées et augmentent par le fait même les terres en friche. Ces friches constituent des terres « en dormance » dont la productivité économique pourrait être grandement améliorée. Plusieurs de ces terres en friche se retrouvent à l'ouest du lac Memphrémagog sur l'un des circuits touristiques les plus importants de la municipalité : le chemin des Pères. Ce dernier s'insère à travers le parcours patrimonial, historique et culturel du complexe de l'Abbaye de Saint-Benoit-du-Lac.

Les principaux défis sont de soutenir l'activité agricole et l'agrotourisme, de remettre en exploitation agricole les terres en friche, tout en préservant le paysage rural et forestier qu'elle exploite et de résister à la pression de l'urbanisation dans la zone agricole.





4.6 Les réseaux de transport actif et le développement de la mobilité durable

La Ville adoptait au printemps 2023, un premier Plan directeur de transport actif, démontrant son intention d'améliorer son réseau et ainsi favoriser les déplacements à pied et à vélo sur son territoire et vers les municipalités voisines.



IMAGE 22. ROUTE VERTE (LA MONTAGNARDE).

La ville de Magog offre un réseau de pistes cyclables de près de 45 kilomètres qui est caractérisé par un réseau régional et local. S'ajoutant à la route verte La Montagnarde, plusieurs bandes cyclables et voies partagées ont été aménagées afin de favoriser l'utilisation des transports actifs. Le principal axe cyclable, qui relie Magog à la ville de Sherbrooke, borde en partie le lac Memphrémagog ainsi que la rivière Magog. Un second axe cyclable traverse différents quartiers résidentiels et le parc industriel pour rejoindre la Route Verte. La Ville s'est aussi dotée de sentiers piétonniers qui s'étalent sur plus de 24 kilomètres à ce jour.

Au cours des dernières années, un effort important a été déployé sur le plan du réaménagement des rues existantes afin d'améliorer les mesures de sécurité, plus particulièrement autour des écoles primaires. Cette démarche a été réalisée en collaboration avec le Conseil régional de l'Environnement de l'Estrie (CREE) entre 2014 et 2016. Les premiers aménagements se sont concrétisés en 2017. Par exemple, près de l'école Saint-Jean-Bosco, un trottoir et une piste cyclable ont été aménagés, en plus d'une traverse piétonne avec des avancées de trottoirs. Cette initiative permet d'accroître la sécurité des usagers plus vulnérables, favorisant ainsi l'utilisation des réseaux de mobilité active.



La présence de barrières physiques pose un défi au développement du réseau cyclable, notamment les autoroutes, les cours d'eau, le lac Memphrémagog, la Rivière-aux-Cerises et le marais. On constate que le réseau cyclable gagnerait à être structuré afin de permettre aux usagers de se déplacer sur l'ensemble du territoire sans présence, à certains endroits, de coupures du réseau, ainsi :

- Il n'y a pas de continuité du réseau entre les deux rives de la rivière Magog, ailleurs qu'à la hauteur du chemin Belvédère;
- Le réseau ne permet pas de rejoindre la rue Sherbrooke depuis les quartiers résidentiels;
- Il y a absence d'un lien fonctionnel est-ouest et nord-sud couvrant l'ensemble du territoire;

- Le franchissement des autoroutes est un enjeu, particulièrement pour assurer un lien convivial du secteur Omerville vers le sud et les liens nord-sud entre les secteurs ruraux situés au nord de l'autoroute des Cantons-de-l'Est et les quartiers urbains situés au sud.

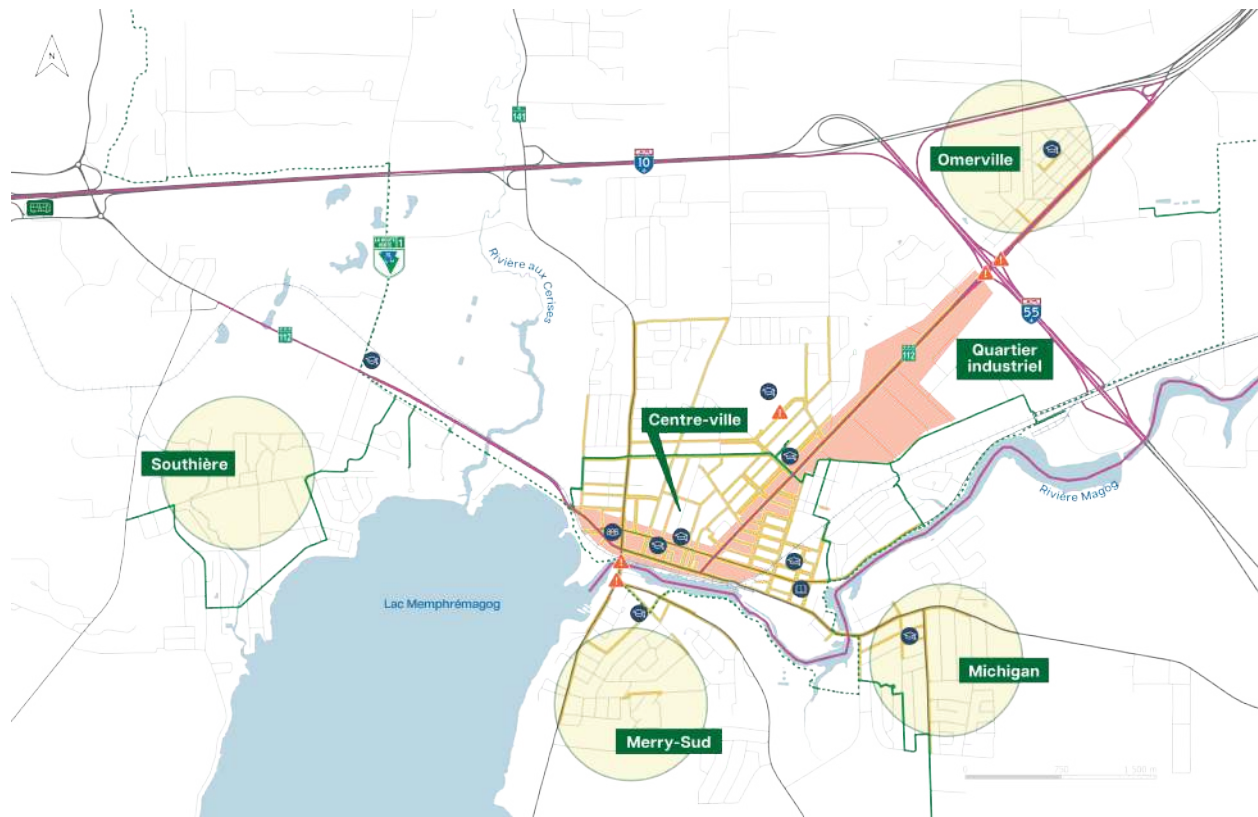
Une grande partie du territoire de Magog reste à l'état naturel, mais demeure peu accessible en l'absence de sentiers pour y accéder. Il sera important de profiter des occasions qui s'offriront pour intégrer des corridors de mobilité active aux futurs projets de développement. Cela devra être un critère de développement des nouveaux quartiers.



IMAGE 23. ROUTE VERTE (LA MONTAGNARDE).



PLAN 9. PORTRAIT DIAGNOSTIC DU RÉSEAU DE TRANSPORT ACTIF



Légende

Gare routière	Réseau piétonnier existant	Secteurs générateurs de déplacements
Centre communautaire	Réseau cyclable actuel	Secteurs enclavés
Bibliothèque	La Montagnarde	Passages problématiques
Écoles	Barrières physiques	












Source : Plan directeur de transport actif, Bilan du diagnostic, p. 15



PLAN 10. INTERVENTIONS AU RÉSEAU DE TRANSPORT ACTIF



Légende

	Gare routière		Réseau cyclable existant		Intersections à réaménager
	Centre communautaire		La Montagnarde		Lien actif stratégique à créer ou à sécuriser
	Bibliothèque		Mise à niveau		Rayon de 15 minutes à pied (± 1,5 km de diamètre)
	Écoles		Réseau cyclable projeté		

Source : Plan directeur de transport actif, adaptation par la division urbanisme, 2023



4.7 Les alternatives à l'auto solo

Pour Magog, selon le modèle historique de développement du territoire, un circuit permanent est encore illusoire, car la densité d'occupation est trop faible. Un système de navette sur demande est en place à l'heure actuelle en milieu urbain via *Transport Memphrémagog*.



IMAGE 24. LE QUAI MACPHERSON.

Dans tous les cas, des moyens de déplacements alternatifs à l'auto-solo devront être envisagés pour répondre aux besoins grandissants des ménages de plus en plus diversifiés à Magog, et pour qui l'automobile n'est pas toujours une option. D'autres façons de réduire la dépendance à l'automobile devront être envisagées, pensons à la mise en place éventuelle de mesures favorisant l'autopartage, la disponibilité de vélos en libre-service ou un programme de covoiturage, sans négliger les modes de transport collectif interurbain.

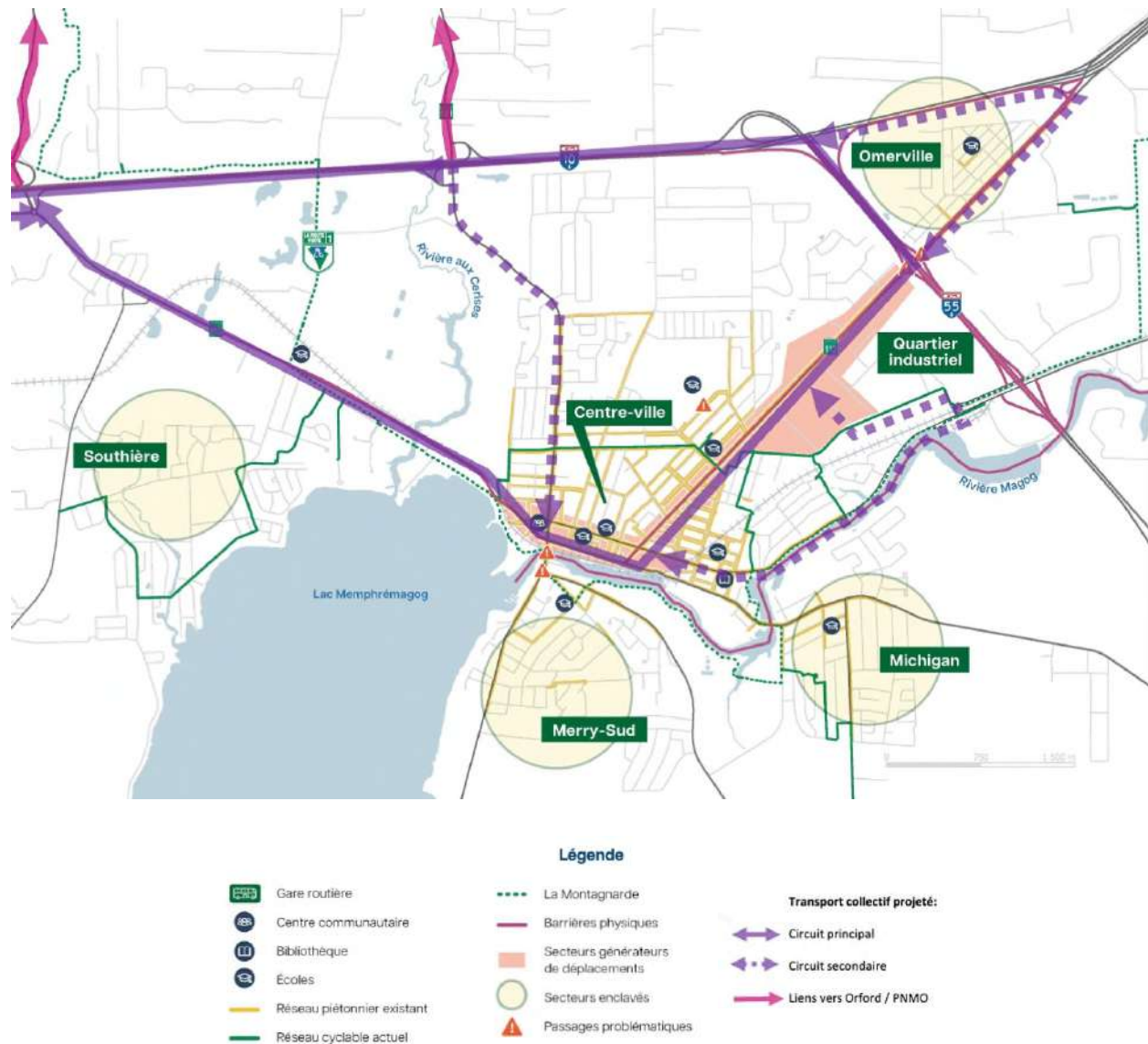
Si les cibles de densification du territoire se réalisent, l'émergence d'un service de transport alternatif permanent sur le territoire de Magog est réaliste au cours des années à venir. Nous avons

illustré les circuits potentiels permettant de desservir le plus efficacement le territoire en reliant les principaux pôles de déplacements : la gare routière de la sortie 118 d'où partent les autobus en direction de Montréal et Sherbrooke, le parc Industriel et le centre-ville. Parmi les boucles secondaires, il y aurait le quartier des Tisserands et le quartier Omerville, deux secteurs qui se verront transformer et densifier au cours des prochaines années.

Finalement, un partenariat avec la municipalité du Canton d'Orford et/ou le parc national du Mont-Orford (PNMO) pourrait être convenu pour fournir un service de navette qui desservirait également le noyau villageois d'Orford et le parc via la route 141.



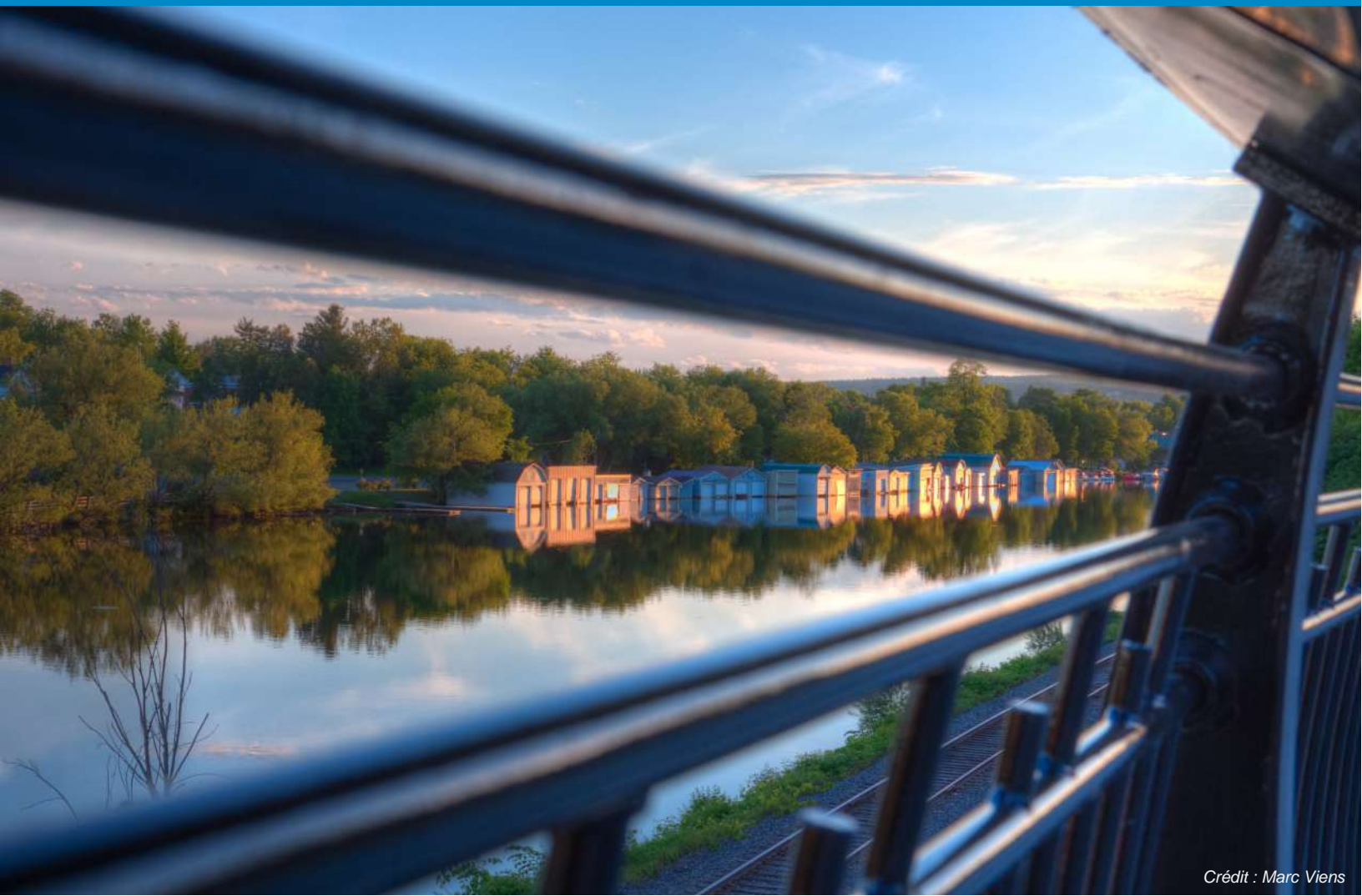
PLAN 11. BILAN DU DIAGNOSTIC ET CIRCUITS PROJÉTÉS DE TRANSPORT COLLECTIF



Source : Plan directeur de transport actif, adaptation par la division urbanisme, 2023

05

Les orientations, les objectifs et les cibles





Le plan d'urbanisme a été préparé pour répondre à l'énoncé de vision suivant, établi pour l'horizon 2040, lequel s'inscrit en continuité avec la planification stratégique qui place l'humain, la famille et la qualité de vie au centre des préoccupations :



La vision d'aménagement souhaitée sur le territoire de Magog requiert une grande cohérence dans les choix d'aménagements que la Ville aura à faire au cours des prochaines années. Ces choix seront guidés par les grandes orientations de ce plan d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme énonce donc les grandes orientations retenues, gage d'une collectivité durable, ainsi que les objectifs et moyens de mise en œuvre et stratégie réglementaire.

Orientation

01



5.1 Favoriser la densification dans le périmètre d'urbanisation tout en favorisant la protection des milieux naturels d'intérêt écologique et limiter l'urbanisation hors du périmètre urbain



5.1.1 Objectifs

- a) Encadrer la cohabitation d'usages résidentiels de différentes densités et typologies dans un même voisinage.
- b) Utiliser un mécanisme d'approbation discrétionnaire pour le développement des nouveaux quartiers, notamment pour intégrer les principes du développement durable.
- c) Autoriser la densification contrôlée lors des projets d'insertion ou de reconstruction dans les secteurs de faible densité dans les quartiers existants.



- d) Autoriser la densification sur les terrains résidentiels bâtis via l'aménagement d'unités habitations accessoires aux habitations existantes et de logements supplémentaires dans les habitations de faible densité.
- e) Exiger une densité minimale pour tout projet qui nécessite le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout municipaux.
- f) Favoriser de nouvelles implantations et la rentabilisation des investissements publics en autorisant des bâtiments de plusieurs étages aux endroits qui s'y prêtent, tout en prêtant attention à leur intégration.
- g) Favoriser la densification en bordure des grands axes routiers et autoroutiers, sur de grandes aires de stationnement et sur les grands terrains commerciaux en transformation.
- h) Réduire le nombre minimum d'unités de stationnement et limiter le nombre maximum d'unités de stationnement pour les nouveaux projets.
- i) Limiter la construction hors du périmètre urbain aux terrains adjacents à des rues existantes et à ceux situés dans les secteurs de consolidation identifiés au plan d'urbanisme, tout en favorisant la préservation des milieux d'intérêt écologique.
- j) Pour les secteurs de consolidation (hors périmètre urbain), maximiser la préservation des espaces naturels et leur connectivité dans les projets de développement en favorisant l'intégration des projets de développement au caractère naturel du site et en évitant la fragmentation du site, par l'utilisation d'un mécanisme d'approbation discrétionnaire (plan d'implantation et d'intégration architecturale).
- k) Favoriser la densification résidentielle par zonage incitatif en prévoyant la possibilité d'excéder le nombre d'étages autorisé au règlement de zonage lors de la conclusion d'une entente entre la Ville et le promoteur prévoyant soit :
 - la création d'unités de logement abordable, social ou familial à même le projet de construction résidentielle;
 - le respect de toute condition relative à la réalisation du projet qui permettrait d'atteindre des objectifs plus élevés que la norme en matière de performance environnementale;
 - la réalisation, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, de tout aménagement ou équipement d'intérêt public;
 - la préservation ou la restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale.



5.1.2 Cible

Atteindre une densité brute minimale de 20 logements à l'hectare lorsqu'il y a prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout.



Orientation

02



5.2 Diversifier l'offre d'habitation pour une meilleure mixité et inclusion sociale



5.2.1 Objectifs

- a) Attirer les jeunes familles, notamment en favorisant la création de milieux de vie adaptés à leurs besoins.
- b) Favoriser l'adoption de normes réduisant les coûts des nouvelles résidences, notamment en minimisant les superficies de terrain requises et les superficies de bâtiment
- c) Stimuler la construction de logements locatifs abordables et sociaux.
- d) Adopter un cadre réglementaire et un programme de revitalisation visant à accroître l'offre en logement abordable, social et familial dans le périmètre urbain.
- e) Diversifier l'offre d'habitations, notamment en implantant des modèles alternatifs de développement immobilier et de propriété, incluant les logements secondaires attachés et détachés.
- f) Assurer l'entretien des bâtiments résidentiels par leurs propriétaires, afin d'assurer la pérennité dans le parc de logements locatifs existant.
- g) Limiter et concentrer l'hébergement touristique de type location à court terme.
- h) Valoriser des lieux de rassemblement qui permettent de tisser des liens dans la communauté et en favoriser la création.



5.2.2 Cibles

- a) Viser la construction d'au moins 220 nouveaux logements par année, dont au moins 120 devraient être des logements locatifs et au moins 20 de ces logements locatifs devraient être des logements abordables.
- b) Viser un taux d'équilibre égal ou légèrement supérieur à 3 % de logements inoccupés pour atténuer la crise du logement.



Orientation

03



5.3 Bâtir la résilience aux changements climatiques



5.3.1 Objectifs

- a) Prioriser la réduction des îlots de chaleur dans le périmètre d'urbanisation, notamment au centre-ville et sur la rue Sherbrooke.
- b) Restreindre l'abattage d'arbres et maximiser leur maintien sur le domaine privé.
- c) Augmenter la canopée dans le périmètre d'urbanisation et assurer un sain équilibre entre la préservation des aires boisées et l'urbanisation.
- d) Encourager la construction de bâtiments conçus pour réduire leur impact sur l'environnement, notamment en ce qui concerne la consommation énergétique.
- e) Aménager des toits plats réduisant l'absorption de chaleur (toit végétalisé, toit blanc).
- f) Protéger la source d'eau potable de la Ville en favorisant la préservation des espaces naturels et des rives au périmètre du lac Memphrémagog.
- g) Assurer la disponibilité de la ressource en eau et l'absence d'impact négatif sur les immeubles existants, pour alimenter tout nouveau projet non desservi par le réseau d'aqueduc municipal.



5.3.2 Cible

- Augmenter l'indice de canopée moyen à 30 % dans le périmètre urbain.



IMAGE 25. Crédit : Mathieu Laroche



Orientation

04



5.4 Assurer la préservation et la mise en valeur des milieux naturels



5.4.1 Objectifs

- a) Gérer efficacement l'urbanisation en atténuant ses impacts négatifs sur les milieux naturels.
- b) Favoriser le maintien et la mise en valeur des milieux naturels et de leur connectivité, de même que celui de la biodiversité.
- c) Favoriser la protection des milieux naturels et la prédominance des surfaces naturelles et du couvert boisé lorsque des travaux sont effectués sur un terrain pour des fins de construction ou autre.
- d) Privilégier la protection des milieux naturels tels que les milieux hydriques, les boisés matures et les secteurs de forte pente, de même que celle des milieux humides d'intérêt pour la conservation à la suite de l'intégration du Plan régional des milieux hydriques et humides au schéma d'aménagement de la Municipalité régionale de comté de Memphrémagog.
- e) Minimiser les perturbations des milieux naturels d'intérêt écologique sur l'ensemble du territoire, telles que les espèces exotiques envahissantes, principalement à proximité des lacs, cours d'eau, zones inondables, milieux humides, milieux forestiers d'intérêt écologique et secteurs en pente, en lien avec la stratégie de conservation de Magog.
- f) Favoriser la connectivité écologique, terrestre, riveraine et aquatique, entre les milieux naturels et en minimiser les perturbations, notamment concernant la fragmentation, principalement dans les corridors de connectivité écologique identifiés sur le plan intitulé « Concept d'organisation spatiale » (voir plan 30).
- g) Limiter le transport des contaminants vers les milieux hydriques.
- h) Améliorer l'accessibilité publique aux espaces naturels en respectant leur intégrité, notamment par le développement d'un réseau de sentiers et de parcours en milieux naturels.
- i) Favoriser les méthodes d'aménagement durable de la forêt.



5.4.2 Cible

- Adoption d'une stratégie de conservation des milieux naturels pour la ville de Magog.



IMAGE 26. LE MARAIS DE LA RIVIÈRE-AUX-CERISES. *Crédit : Jacques Beaudoin*



Orientation

05



5.5 Assurer le dynamisme commercial, touristique et industriel de la Ville



5.5.1 Objectifs

- a) Assurer la complémentarité des pôles commerciaux et favoriser la présence de commerces de proximité pour desservir les nouveaux projets.
- b) Affirmer le rôle du centre-ville comme principal lieu de convergence des clientèles locales et de passage et préserver son cachet.
- c) Favoriser la mixité des usages (logements, commerces, hébergement, communautaire) autorisés au centre-ville et sur la portion sud de la rue Sherbrooke, entre la rue Principale et le boulevard Industriel.
- d) Favoriser la présence d'une desserte commerciale de proximité pour les quartiers résidentiels et au rez-de-chaussée des bâtiments commerciaux de plus forte densité.
- e) Pour le noyau commercial des Quatre-Fourches, privilégier les usages commerciaux axés vers la santé et le mieux-être.
- f) Favoriser une vaste gamme d'activités industrielles générant peu ou pas de contraintes (bruit, chaleur, odeurs, etc.) dans les secteurs propices à la mixité d'usages à l'intérieur du périmètre urbain pour créer des lieux d'emplois complets (restauration, micro-brasserie, bureau, garderie, agriculture sans élevage). Cependant, les activités industrielles générant des contraintes importantes devront être orientées dans le parc industriel.
- g) Assurer la disponibilité de terrains vacants pouvant accueillir des établissements industriels.
- h) Limiter le développement d'usages sensibles aux abords des industries contraignantes et des routes dont le niveau sonore est élevé.
- i) Renforcer la vocation touristique en favorisant la diversification et l'intégration du développement récréotouristique de l'ensemble des attraits touristiques, particulièrement dans le pôle récréotouristique d'intérêt régional.
- j) Bonifier et diversifier l'offre d'hébergement touristique et d'affaires.
- k) Favoriser la venue d'établissements d'hébergement à proximité des accès autoroutiers et sur le site de l'ancien complexe industriel de la Dominion Textile, de même que celle d'un centre de congrès, sans exclure d'autres sites potentiels.
- l) Favoriser la présence d'activités liées à l'agrotourisme et au récréotourisme en bordure de la route 112, entre la sortie 115 de l'autoroute 10 et le périmètre d'urbanisation.



5.5.2 Cibles

- a) Mesurer le taux d'inoccupation des locaux commerciaux de la rue Principale avec un objectif de 0 %.
- b) Développer l'ensemble du site du complexe de l'industrie du textile.
- c) Inventorier les terrains industriels disponibles pour accueillir de nouvelles industries et assurer le maintien de disponibilités pour un horizon de 20 ans.



IMAGE 27. LA RUE PRINCIPALE OUEST À L'INTERSECTION DE LA RUE MERRY



Orientation

06



5.6 Favoriser la mobilité durable et sécuritaire



5.6.1 Objectifs

- a) Offrir aux citoyens la possibilité de se déplacer à pied et à vélo de manière continue, connectée et sécuritaire entre les divers points d'intérêt de la Ville et de rejoindre les municipalités environnantes.
- b) Optimiser le réseau de pistes multifonctionnelles pour les déplacements actifs et/ou récréatifs.
- c) Prévoir l'aménagement de liens de mobilité active dans les nouveaux quartiers.
- d) Considérer la connectivité et l'accès aux services dans l'évaluation du développement des nouveaux quartiers, de même que les liens avec les autres quartiers et vers les lieux d'emploi et de services.
- e) Améliorer les liens de mobilité durable reliant les quartiers résidentiels aux pôles de service et d'emploi, notamment les secteurs commerciaux et industriels.
- f) Créer des liens de mobilité durable avec les municipalités voisines, dont principalement le Canton d'Orford (Cherry River) et le parc national du Mont-Orford.
- g) Considérer les recommandations du plan directeur de transport actif dans l'évaluation des projets de développement.



5.6.2 Cibles

- a) Ajouter 45 kilomètres au réseau de pistes cyclables et 12 kilomètres au réseau de pistes multifonctionnelles.
- b) Chaque nouveau quartier localisé dans le périmètre urbain devra prévoir au minimum l'implantation d'un aménagement adapté aux transports actifs (piéton ou cyclable) le reliant vers le réseau de transport actif existant.



IMAGE 28. LE PARC DE LA BAIE-DE-MAGOG.



Orientation

07



5.7 Favoriser la vitalité des milieux agricoles



5.7.1 Objectifs

- a) Faciliter la culture du sol et l'élevage dans les zones agricoles.
- b) Valoriser une agriculture durable en considération des milieux naturels d'intérêts et leur connectivité, de la biodiversité et de la diversification des cultures, ainsi que d'une utilisation responsable de la ressource eau.
- c) Limiter la présence d'usages non agricoles dans la zone agricole permanente.
- d) Favoriser l'agrotourisme et la transformation et la vente de ses produits par un producteur agricole.
- e) Favoriser la présence d'un marché public ouvert aux producteurs locaux et régionaux.
- f) Promouvoir l'agriculture dans les milieux urbains, industriels et ruraux en complémentarité des activités agricoles de la zone agricole permanente.
- g) Mettre en valeur le potentiel touristique des paysages agricoles et agroforestiers.



5.7.2 Cible

Limiter les usages non-agricoles dans des bâtiments existants en zone agricole permanente, à l'exception des constructions résidentielles autorisées par demande à portée collective.



IMAGE 29. Crédit : unsplash.com



Orientation

08



5.8 Mettre en valeur le patrimoine culturel et naturel



5.8.1 Objectifs

- a) Préserver et mettre en valeur les pôles d'intérêt historique et patrimonial du centre-ville et du quartier des Tisserands.
- b) Préserver le cachet architectural des pôles d'intérêt historique et patrimonial du centre-ville et du quartier des Tisserands en encadrant l'intégration de constructions contemporaines grâce à des rappels avec les caractéristiques architecturales du milieu.
- c) Favoriser l'intégration architecturale des bâtiments dans leur milieu d'insertion, tout en tenant compte de l'évolution de l'architecture et des matériaux disponibles particulièrement dans le cas de nouvelles constructions.
- d) Assurer et encourager la préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial et du patrimoine archéologique.
- e) Faciliter la gestion du patrimoine archéologique en agissant le plus possible en amont dans les projets de développement.
- f) Encourager l'intégration de l'art public dans les espaces communautaires et au centre-ville.
- g) Reconnaître les valeurs historique, architecturale, archéologique et identitaire respectives au quartier des Tisserands et au site de l'ancienne Dominion Textile ainsi que leur importance dans le développement de la Ville.
- h) Revitaliser le quartier des Tisserands, tout en préservant l'authenticité du caractère ouvrier qui le caractérise.
- i) Assurer la préservation et l'intégration des principaux bâtiments d'intérêt du site de l'industrie du textile.
- j) Favoriser la minimisation de l'impact du développement sur le patrimoine paysager et les percées visuelles.
- k) Préserver le caractère des paysages champêtres de la route 112, entre la sortie 115 de l'autoroute 10 et le secteur Quatre-Fourches.
- l) Favoriser la préservation de la valeur architecturale des bâtiments d'intérêt identifiés dans l'inventaire patrimonial des bâtiments d'intérêt de la ville de Magog.



5.8.2 Cibles

- a) Mettre en place un nouveau programme d'aide à la rénovation ou à la restauration résidentielle.
- b) Adoption, au plus tard en 2026, d'un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments dont l'un des objectifs sera de prévenir la démolition de bâtiments en exigeant un entretien adapté selon l'occupation, l'architecture et l'âge du bâtiment.



IMAGE 30. LA MAISON MERRY



IMAGE 31. LE BÂTIMENT DOLLOFF.

06

Gestion de l'urbanisation





La gestion de l'urbanisation est un volet central du plan d'urbanisme de Magog. À l'intérieur de la limite du périmètre urbain, le développement résidentiel à plus forte densité sera orienté à l'intérieur de pôles spécifiquement identifiés pour la densification, et le développement de nouveaux quartiers se fera par phase selon le principe de zones prioritaires et de zones de réserve.

6.1 Mise en contexte

Le territoire urbanisé de Magog vivra de grands changements au cours des prochaines années. Ce sera la première fois de son histoire qu'il y aura une planification détaillée pour l'ensemble de son territoire suivant les fusions de 2002 entre le Canton de Magog, Omerville et la ville de Magog. D'un point de vue urbanistique, cela constitue un défi important, car bien qu'administrativement la ville de Magog ne fait qu'une, les liens entre les milieux de vie sont encore à développer.

À ce contexte administratif s'ajoute le plus grand chantier en termes d'investissements au niveau des infrastructures urbaines lancé en 2023, afin de détourner les eaux usées d'Omerville vers l'usine d'épuration de Hatley. Ce projet de 2023-2025 met fin à plusieurs années de ralentissement important du développement urbain dans le secteur Omerville et ouvrira d'importantes superficies au développement en périphérie du « vieux » Omerville. Il s'agit d'une belle opportunité pour bien planifier les nouveaux quartiers dans une vision de développement intégrant les meilleures pratiques urbanistiques, dont la densification résidentielle.

En effet, la situation du logement et l'évolution de la population de Magog décrites plus tôt sont les principaux facteurs justifiant ce changement important de la façon de développer son territoire. Les quartiers de maisons unifamiliales sur de grands terrains feront toujours partie du paysage magogois, mais il ne s'agit pas du modèle de développement souhaité pour l'avenir. La Ville encouragera par ce nouveau plan d'urbanisme la diversification des types d'habitations construites pour combler les besoins en logements de ses résidents actuels et futurs, sans exception.

Le développement sera abordé selon le modèle théorique inspiré de l'écologie par sa vision systémique : l'urbanisme circulaire. Il s'agit d'un modèle de développement qui constitue une alternative à l'étalement urbain en visant à optimiser l'espace que l'on occupe pour limiter notre impact sur nos milieux naturels.

Le cadre naturel de la ville de Magog est enrichi par la présence de nombreux milieux hydriques, milieux humides, milieux forestiers, corridors de connectivité écologique peu ou non perturbés par l'urbanisation qui contribuent au bien-être de sa population, de sa faune et de sa flore. D'ailleurs, les gens font le choix d'habiter à Magog majoritairement pour accéder à ce cadre de vie. Le défi sera d'offrir et de maintenir ce cadre exceptionnel en y donnant accès à tous, tout en tenant compte de la fragilité de certains milieux plus sensibles. Il ne s'agit pas d'une utopie : cela passera par une saine gestion de l'urbanisation de Magog, plus particulièrement par une densification intelligente des secteurs existants et projetés. Cela pourra se concrétiser notamment par un bon accompagnement des promoteurs en début de projet, et par une utilisation judicieuse des règlements discrétionnaires qui permettront de densifier la Ville tout en limitant les impacts sur les quartiers existants limitrophes. Par exemple, l'intégration de nouvelles constructions plus hautes devra se faire graduellement lorsque le secteur développé est adjacent à des bâtiments existants.



IMAGE 32.



6.2 Principes généraux

Afin d'optimiser l'utilisation des réseaux municipaux, réduire les surfaces imperméables, favoriser la mobilité active et minimiser l'impact environnemental des nouveaux projets de développement, il sera nécessaire :

- de limiter l'expansion des réseaux d'aqueduc et d'égouts municipaux aux zones prioritaires et dans les secteurs industriels, sauf lorsque des problématiques liées à la santé publique l'obligent;
- d'obliger la desserte par les réseaux d'aqueduc et d'égout municipaux pour tout projet situé dans le périmètre d'urbanisation, sauf dans les cas où les capacités des réseaux sont atteintes, les conditions physiques du secteur ne le permettent pas ou les prévisions de développement démontrent que le secteur ne pourra être desservi par manque de capacité.

6.3 Projets d'infrastructures

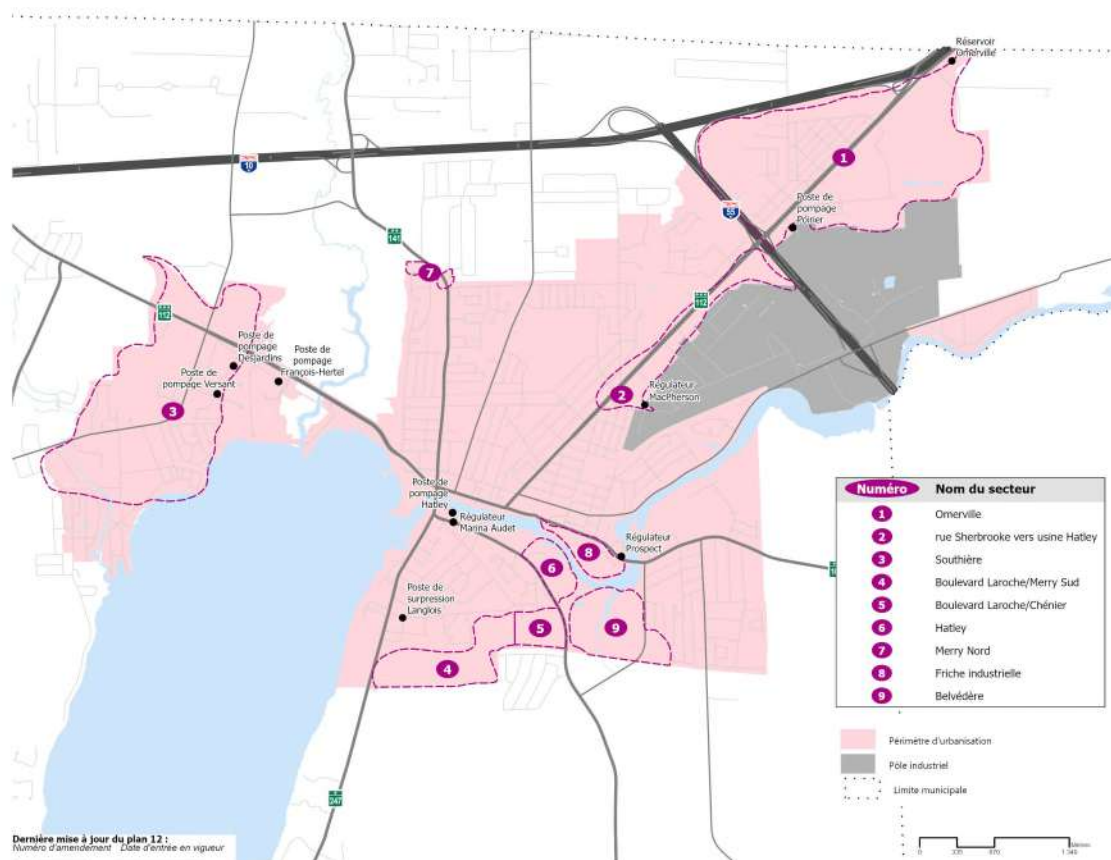
Les projets d'infrastructures et d'équipements utiles ou nécessaires à la poursuite des orientations et des objectifs et à l'atteinte des cibles définies sont indiqués au tableau suivant :

TABLEAU 1. PROJETS D'INFRASTRUCTURES ET D'ÉQUIPEMENTS

PROJETS RELATIFS AU RÉSEAU D'AQUEDUC	PROJETS RELATIFS AU RÉSEAU SANITAIRE	PROJETS RELATIFS AU RÉSEAU PLUVIAL	AUTRES PROJETS
Secteur Omerville			
• Ajout de postes de surpression ou travaux sur le réservoir Omerville	• Modification de la conduite de détournement • Modification du poste de pompage Poirier	• Prolongement du réseau (615 m) pour la desserte du projet Hutchins	-
Secteur Rue Sherbrooke			
-	• Modification du régulateur McPherson	-	• Aménagement de la rue Sherbrooke
Secteur Southière			
• Ajout de postes de surpression ou ajout d'une deuxième ligne	• Modification des postes de pompage Desjardins, du Versant et François-Hertel • Agrandissement du poste de pompage Hatley	-	• Raccordement du réseau cyclable • Aménagement de l'intersection Matt/Principale



PROJETS RELATIFS AU RÉSEAU D'AQUEDUC	PROJETS RELATIFS AU RÉSEAU SANITAIRE	PROJETS RELATIFS AU RÉSEAU PLUVIAL	AUTRES PROJETS
Secteur Laroche/Merry Sud			
<ul style="list-style-type: none"> • Prolongement du réseau sur Merry Sud • Mise à jour du poste de surpression Langlois • Bouclage du réseau MacDale et Laroche 	<ul style="list-style-type: none"> • Prolongement du réseau sur Merry Sud 	<ul style="list-style-type: none"> • Prolongement du réseau • Prolongement du réseau sur Merry Sud • Ajout d'un bassin de rétention du côté Ouest 	<ul style="list-style-type: none"> • Piste cyclable • Trottoir
Secteur Laroche/Chénier			
<ul style="list-style-type: none"> • Prolongement du réseau sur Chénier • Prolongement du réseau vers Hatley • Prolongement du réseau sur Louis-Riel • Prolongement du réseau sur Hatley pour bouclage 	<ul style="list-style-type: none"> • Prolongement du réseau sur Chénier • Prolongement du réseau vers Hatley • Modification du régulateur Marina-Audet (solution à déterminer) • Prolongement du réseau sur Louis-Riel • Modification du poste de pompage Hatley (analyse des besoins nécessaire) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prolongement du réseau vers Hatley • Remplacement de la conduite pluviale sur Chénier • Ajout d'un bassin de rétention du côté Est 	<ul style="list-style-type: none"> • Piste cyclable • Trottoir
Secteur Hatley			
-	<ul style="list-style-type: none"> • Modification du régulateur Marina-Audet • Modification du poste de pompage Hatley (analyse des besoins nécessaire) 	-	-
Secteur Merry Nord			
-	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité de modification de la conduite de refoulement 	-	-
Secteur Friche industrielle			
-	<ul style="list-style-type: none"> • Séparation du réseau ou modification du régulateur Prospect 	-	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration au réseau cyclable
Secteur Belvédère			
<ul style="list-style-type: none"> • Prolongement du réseau sur Belvédère (promoteur ou Ville à déterminer) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prolongement du réseau sur Belvédère (promoteur ou Ville à déterminer) • Augmentation de la capacité du réseau en aval 	<ul style="list-style-type: none"> • Prolongement du réseau sur Belvédère (promoteur ou Ville à déterminer) 	-



PLAN 12. PLAN DES SECTEURS RELATIFS AUX PROJETS D'INFRASTRUCTURE ET D'ÉQUIPEMENTS

6.4 Développement des zones prioritaires ou de réserve

Les zones prioritaires sont constituées des secteurs vacants situés dans le périmètre d'urbanisation à développer à des fins principalement résidentielles et occupent une superficie totale inférieure à 128 hectares.

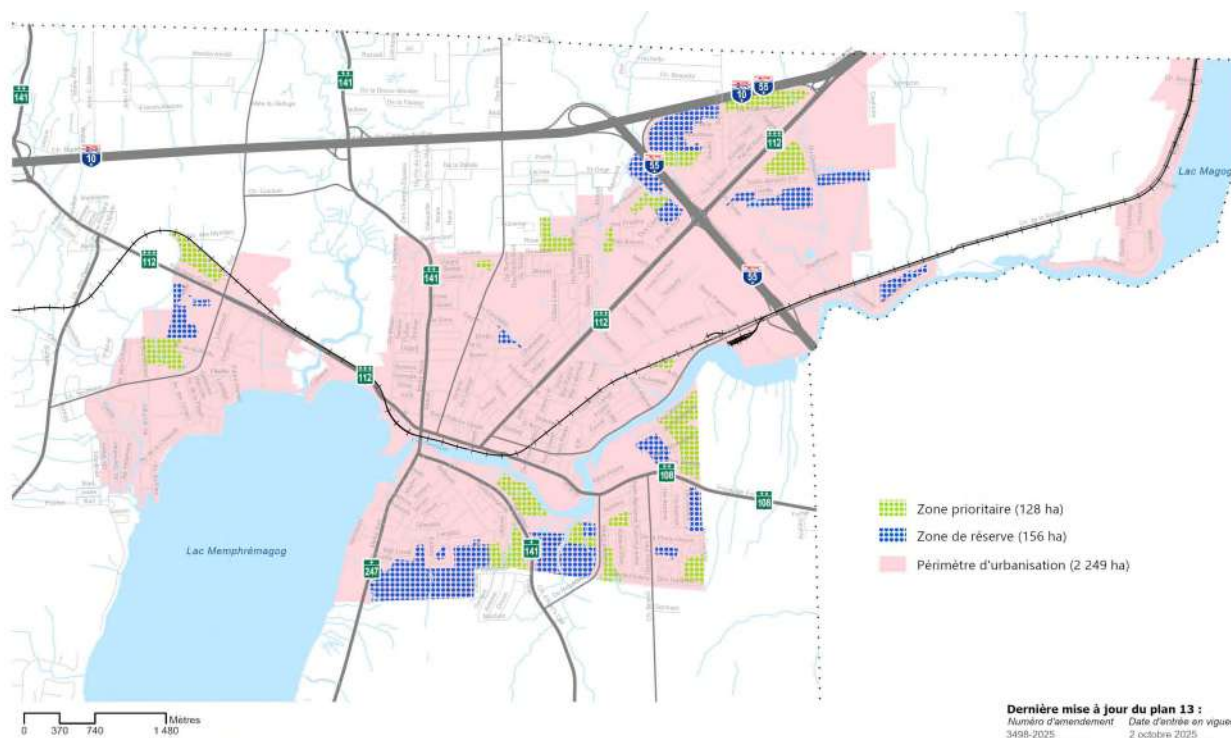
Le développement de ces zones prioritaires devra être conçu et réalisé en fonction des exigences et principes applicables au développement de quartiers écologiques, notamment un ou plusieurs des principes suivants :

- Les quartiers résidentiels devront constituer des milieux de vie à échelle humaine et combler les besoins des personnes qui y vivent, notamment en ce qui concerne les équipements communautaires et l'accès aux espaces verts ou naturels.
- Les projets de développement doivent permettre de consolider le périmètre urbain, notamment en augmentant la densité d'occupation du sol et en favorisant des formes compactes d'aménagement, en synergie avec le milieu d'insertion.



- Les secteurs qui ne nécessitent pas ou peu d'investissement pour assurer leur desserte devront être développés en priorité.
- Dans le contexte des changements climatiques, les enjeux de sécurité et de santé publique devront être considérés notamment par la minimisation des surfaces imperméables, la maximisation des surfaces ombragées, la gestion des eaux pluviales et la protection des milieux humides, hydriques et forestiers d'intérêt écologique ainsi que leur connectivité.
- La mise en place de mesures destinées à réduire l'empreinte carbone, notamment en ce qui concerne la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Les zones de réserve représentent des secteurs vacants pouvant être développés à des fins résidentielles, en tout ou en partie, conditionnellement à une modification du schéma d'aménagement et de développement durable de la Municipalité régionale de comté (MRC) Memphrémagog. La Ville devra demander à la MRC de modifier son schéma d'aménagement (SA) afin de transférer un secteur de la zone de réserve à la zone prioritaire de développement, sauf dans le cas du transfert d'une superficie équivalente pour lequel un mécanisme de transfert est prévu à la MRC sous réserve du dépôt d'un dossier argumentaire conformément au SA en vigueur.



PLAN 13. PÉRIMÈTRE D'URBANISATION, ZONES PRIORITAIRES ET ZONES DE RÉSERVE



6.5 Densification des quartiers dans le périmètre d'urbanisation

La densification des quartiers existants est l'un des moyens préconisés pour augmenter la densité résidentielle sans consommer plus d'espace et sans qu'il soit nécessaire d'investir pour le prolongement des rues et des infrastructures. Ainsi, la réglementation permettra :

- d'aménager des logements accessoires dans les résidences unifamiliales;
- d'ajouter des unités d'habitation accessoires sur les terrains occupés par des usages résidentiels;
- de remplacer ou d'agrandir des habitations unifamiliales pour en faire des habitations duplex ou triplex;
- de remplacer ou d'agrandir des habitations duplex pour en faire des habitations triplex;
- de permettre une augmentation de la hauteur des bâtiments selon des règles établies dans un règlement relatif au zonage incitatif.

L'impact de cette densification sera atténué par l'application de critères rigoureux d'intégration des projets par le biais de règlements discrétionnaires. Les objectifs suivants devront être rencontrés :

- veiller à une intégration harmonieuse des hauteurs en fonction des constructions existantes dans le voisinage;
- assurer un traitement adéquat des bâtiments agrandis ou nouvellement construits dans leur rapport aux espaces publics, dont principalement la rue;
- accentuer la connectivité entre les quartiers pour les piétons et les cyclistes pour limiter l'utilisation de l'automobile et par le fait même les enjeux de circulation.



FIGURE 2. DENSIFICATION DES QUARTIERS EXISTANTS.

Source : Atelier urbain, 2023

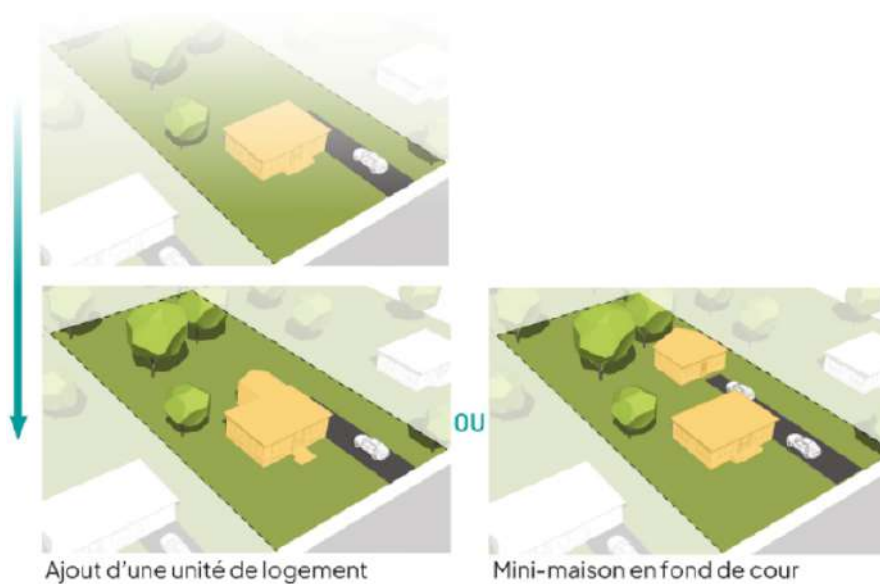


FIGURE 3. POSSIBILITÉS POUR AJOUTER DES LOGEMENTS SUR UN TERRAIN EXISTANT.

Source : Atelier urbain, 2023



Règle générale, la densité brute visée pour les nouveaux quartiers résidentiels dans le périmètre urbain ne devra pas être inférieure à 20 logements à l'hectare. Dans les cinq pôles de densification identifiés, ils ne devraient pas être inférieurs aux minimales suivantes :



Pôle Quatre-Fourches



Pôle Omerville



Pôle Merry/Lacasse



Pôle Sherbrooke



Pôle Friche industrielle



PLAN 14. PÔLES DE DENSIFICATION



6.6 Critères de conception des nouveaux quartiers

Les nouveaux quartiers qui seront développés dans les zones prioritaires du périmètre d'urbanisation devront s'intégrer au noyau urbain, en prévoyant des liens de mobilité active et la connectivité avec les autres quartiers des infrastructures collectives et, si possible, la présence de commerces et services de proximité.

Ils devront également prévoir la présence d'un couvert forestier en privilégiant la préservation des massifs forestiers et arbres matures existants sur le site, notamment pour réduire les îlots de chaleur et comprendre un espace laissé à l'état naturel ou recouvert de végétaux, pouvant inclure des aires de jeux et de détente, d'une superficie suffisante pour répondre aux besoins des résidents du secteur. D'autre part, des mesures de rétention des eaux pluviales devront être prévues, et ce, autant sur le domaine privé que public.

Les principes d'écoquartier seront appliqués pour le développement de ces nouveaux quartiers, tels que :

- la présence d'une diversité des types d'habitation répondant à une population de tous âges et de tous revenus;
- l'accès aux commerces et services de proximité;
- la disponibilité des lieux de rencontres de qualité : parcs, espaces publics, équipements sportifs, culturels et communautaires;
- la desserte par réseau de rues perméables et favorisant les déplacements à pied et à vélo;
- la réduction de l'espace dédié à la voiture (chaussée de rue, allées de circulation, stationnement en surface);
- l'adaptation des aménagements à la présence des milieux naturels., lorsque possible.

6.7 Les îlots de chaleur

Les îlots de chaleur se retrouvent principalement dans une partie du secteur central et patrimonial situé du côté nord de la rivière Magog et aux abords de la rue Sherbrooke. Dans le secteur central, la densité des occupations au sol sur la rue Principale, la présence de toits plats avec un faible niveau de réflectance et l'absence d'arbres matures expliquent ce phénomène. Sur la rue Sherbrooke, la présence de commerces, de grandes surfaces, de toit plat qui absorbent la chaleur générée par les rayons solaires, et surtout de grands espaces de stationnement asphaltés sont la principale cause de la prédominance des îlots de chaleur.

Plusieurs mesures sont prévues pour remédier au mieux à ce problème :



La plantation d'arbres et la préservation des arbres matures existants;



La plantation d'arbres dans les stationnements pour créer des surfaces ombragées;

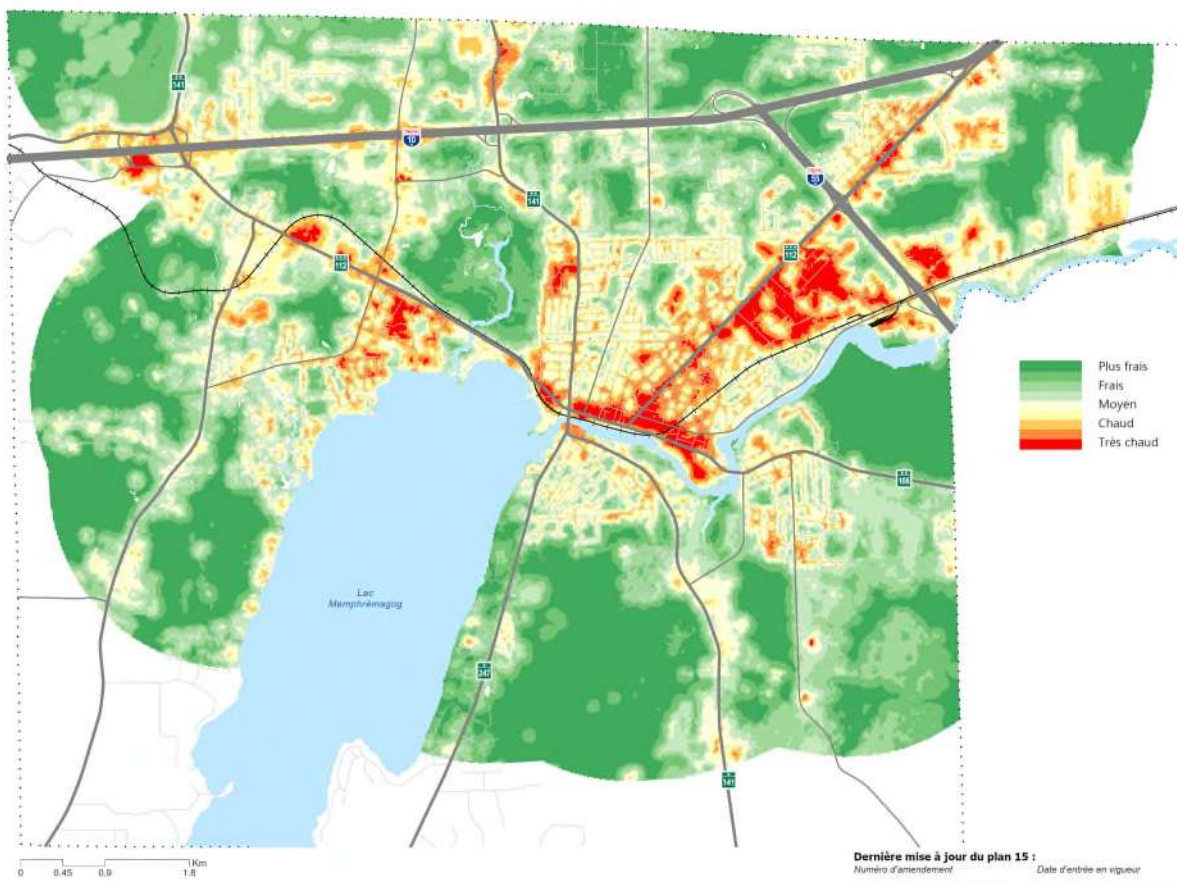


L'obligation de toits végétalisés, blancs ou ayant un fort niveau de réflectivité pour les toits plats.



Les rues sont également une source importante d'îlots de chaleur dans le périmètre d'urbanisation. Lorsque possible, la plantation d'arbres qui pourront ombrager la rue devra faire partie de la planification urbaine.

PLAN 15. LES ÎLOTS DE CHALEUR²



²**Source des données pour les îlots de chaleur :** INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (INSPQ). *Îlots de chaleur/fraîcheur urbains et écarts de température 2020-2022, [Jeu de données], dans Données Québec, 2023, mis à jour le 18 janvier 2024. [https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/ilots-de-chaleur-fraicheur-urbains-et-ecarts-de-temperature-relatifs-2020-2022], (consulté le 24 janvier 2024).*



6.8 Le quartier des Tisserands

Le quartier des Tisserands a été entièrement construit par les familles de travailleurs du complexe de l'industrie du textile. Au fil des ans et des soubresauts économiques, le quartier aura vu décliner l'activité commerciale qui animait la rue Principale au cours des années 1920-45, mais a su conserver une grande authenticité pour son caractère ouvrier d'ensemble. Depuis 2004, le quartier connaît une reconnaissance croissante. Près de 9 % de la population y réside, mais au fil du temps le profil socio-démographique est devenu un enjeu.



IMAGE 33. LE COMPLEXE DE L'ANCIENNE DOMINION TEXTILE ET LE QUARTIER DES TISSERANDS.

Ce quartier est parmi l'un des plus grands secteurs à requalifier. Ce secteur est déjà relativement dense, mais il serait possible d'y rajouter plusieurs centaines de portes dans l'option d'une requalification de l'ancien complexe industriel de la Dominion Textile. Le quartier des Tisserands détient un fort potentiel de revitalisation et de

densification. Le principal défi sera toutefois d'assurer une intégration cohérente des nouveaux aménagements au tissu urbain et au paysage patrimonial d'exception. Il s'agit d'ailleurs d'un secteur prioritaire à planifier qui sera détaillé plus loin dans le texte.



PLAN 16. DÉLIMITATION DU QUARTIER DES TISSERANDS

L'imposant complexe industriel présente à lui seul, un potentiel immense de requalification. La désignation à titre de lieu historique national du Canada du site de la Dominion Textile, la rivière, le barrage, la centrale électrique, de même que la présence d'éléments historiques, patrimoniaux et archéologiques sont autant d'éléments qui justifient la préparation d'un plan particulier pour ce secteur. Dans la section ouest (ancienne Difco), ce complexe est destiné principalement à accueillir un développement résidentiel de haute densité. Des usages de nature communautaire, des services commerciaux de proximité et des bureaux pourront également s'y installer. Dans sa section située plus à l'est (ancienne CS Brooks), un projet intégrant plusieurs fonctions pourra voir le jour, notamment des logements, des commerces, des établissements d'hébergement et des activités industrielles. Les éléments suivants devront notamment être considérés dans ce plan particulier :



- La préservation et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt architectural et des éléments d'intérêt historique;
- L'intégration des nouveaux bâtiments avec les bâtiments d'intérêt architectural existants;
- Le lien routier et piétonnier avec le quartier;
- La cohabitation de plusieurs fonctions (résidentielle, commerciale, industrielle et communautaire);
- La densification résidentielle;
- L'accès public à la rivière et au barrage, incluant un lien multifonctionnel potentiel empruntant le barrage;
- La réduction des îlots de chaleur.



IMAGE 34. VUE SUR LA BIBLIOTHÈQUE MEMPHRÉMAGOG DANS LE QUARTIER DES TISSERANDS.

Considérant la grande qualité du milieu, un plan particulier d'urbanisme (PPU) devra être adopté pour encadrer le développement du quartier des Tisserands et la friche industrielle. En effet, le quartier présente de nombreuses forces à mettre à profit : son potentiel pour créer un milieu de vie complet et à échelle humaine, sa



proximité du centre-ville, et de la rivière Magog. Il sera important de prévoir au concept d'aménagement du secteur des accès à la rivière pour la population.

Le futur PPU du quartier des Tisserands devra notamment tenir compte des principaux enjeux suivants :

- Le maintien de la population en place et de la mixité sociale en évitant la gentrification;
- La reconnaissance de la valeur historique, archéologique, architecturale et paysagère du quartier;
- La réalité sociodémographique de ses habitants;
- La préservation de ses origines ouvrières et de son authenticité;
- La qualité des logements et leur maintien;
- La qualité des aménagements du domaine public, principalement sur la rue Principale Est, et l'amélioration des liens de transport actif vers les services commerciaux et communautaires;
- La préservation du patrimoine bâti, historique et archéologique d'intérêt du complexe industriel et l'intégration au reste du quartier.

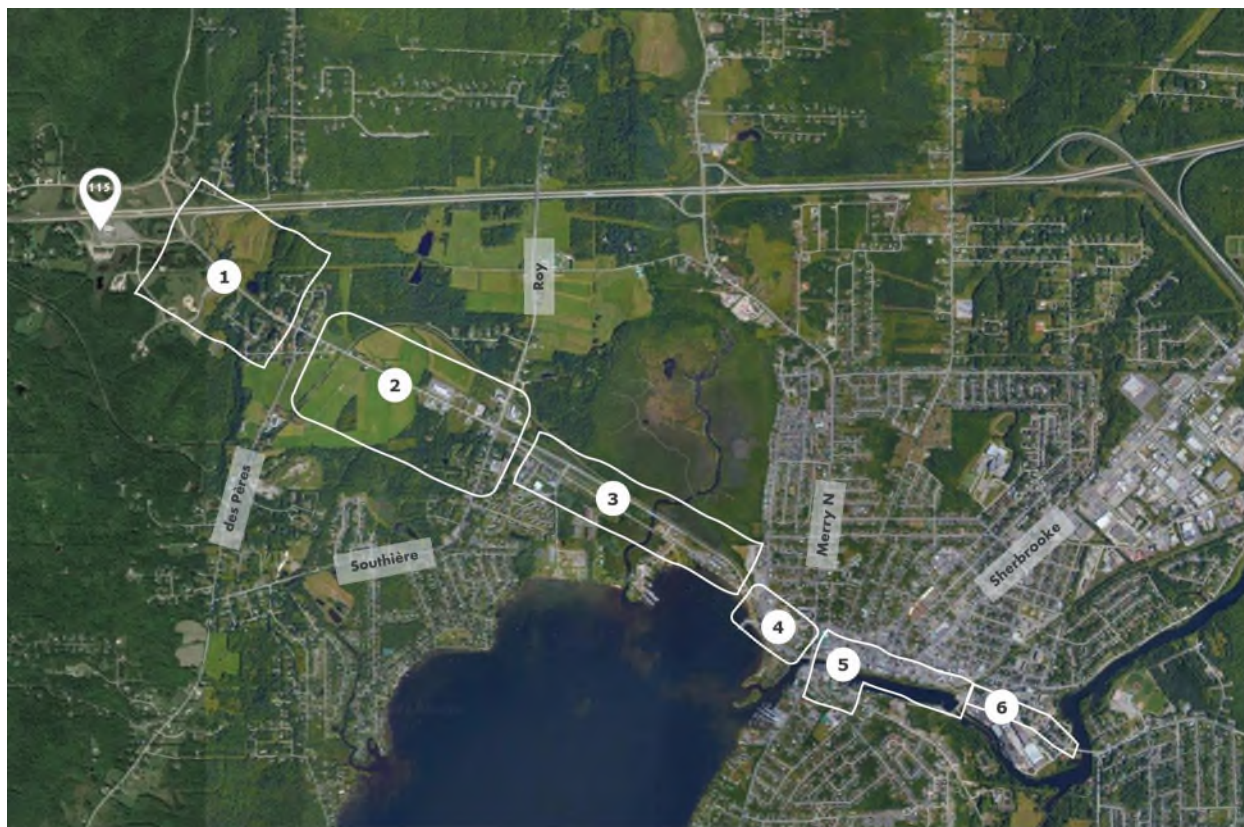


IMAGE 35. VUE DE LA RUE SAINT-PATRICE EST DANS LE QUARTIER DES TISSERANDS.



6.9 La rue Principale, un parcours expérientiel

Lorsque nous circulons sur la rue Principale, depuis la sortie 115 de l'autoroute 10 jusqu'au pont qui enjambe la rivière Magog, plusieurs expériences diverses se succèdent, chacune avec des particularités fort différentes :



PLAN 17. Parcours expérientiel de la rue Principale : délimitation des sections

Source fond de plan : Google Earth, consulté en 2024



6.9.1 Section 1 : Expérience champêtre

Comprise entre la sortie 115 et la voie ferrée, la section « Expérience champêtre » est située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Elle n'est donc pas desservie par les réseaux municipaux et non susceptible de l'être. Le maintien du caractère rural de cette entrée de ville est le fil conducteur qui devra guider la planification de cette section.

La proximité de l'autoroute, la présence de nombreux milieux humides et la circulation (débit et

vitesse) favorisent un développement résidentiel de faible densité en arrière-lot et une occupation par des usages de nature touristique, agrotouristique et artisanale en bordure de la rue.

En outre, les percées visuelles vers le Mont Orford dans l'axe de la rue devront guider les règles d'implantation, comme pour les sections 2 et 3 qui suivent.



PLAN 18. Parcours expérientiel de la rue Principale - **Expérience champêtre**

Source fond de plan : Google Earth, consulté en 2024



6.9.2 Section 2 : Expérience de la transition du rural vers l'urbain

Comprise entre la voie ferrée et l'intersection avec la rue Roy et le chemin Southière, cette section est desservie en partie. La volonté de ne pas prolonger les réseaux municipaux existants vers l'est sur la rue Principale est un élément clé du plan d'urbanisme. En conséquence, entre l'accès autoroutier et la limite actuelle des réseaux, l'expérience restera champêtre dans le tronçon desservi. D'autres activités à caractère récréotouristique ou commerciales axées vers la desserte de la clientèle touristique pourront être envisagées.

Plus à l'est, les occupations résidentielles ne seront pas privilégiées en bordure de la route, mais la densification résidentielle sera possible en retrait de la rue. En bordure de rue, des activités axées vers le tourisme, l'agrotourisme et l'artisanale seront favorisées.

C'est sur cette section que l'on retrouve le pôle des Quatre Fourches, situé à la limite du périmètre

d'urbanisation. Ce pôle commercial dessert essentiellement la clientèle résidente ou de passage qui emprunte la rue. Il sera également en mesure de desservir la future clientèle du secteur, lorsque son potentiel de développement résidentiel se concrétisera. Ce pôle est voisin du site de Bleu Lavande et peut profiter de l'attractivité de ce complexe où la culture de la lavande et l'exploitation commerciale et touristique de ses produits se marient.

Le maintien de l'identité et la vocation du pôle commercial se réalisent en assurant que l'offre commerciale répond aux besoins de la clientèle locale et de passage, axée vers le mieux-vivre en excluant les besoins à caractère régional. D'autre part, c'est à la limite de ce pôle que se situe le passage d'une atmosphère plutôt champêtre à un milieu plus urbain. Il sera judicieux de préserver cette frontière où se côtoient harmonieusement des paysages bâtis représentatifs de la Ville.



PLAN 19. Parcours expérientiel de la rue Principale - **Expérience de la transition du rural vers l'urbain**

Source fond de plan : Google Earth, consulté en 2024



6.9.3 Section 3 : Expérience de l'immersion dans l'urbain

Compris entre l'intersection de la rue Principale avec les rues Roy et Southière et celle avec la rue du Moulin, cette section, que longe en partie la voie ferrée, permet d'apprécier le marais de la Rivière-aux-Cerises et les premières trouées vers le lac Memphrémagog.

Une succession d'espaces naturels et de bâtiments s'offre à la vue, avec une intensité d'occupation du sol qui croît à l'approche du centre-ville. Dans ce tronçon les rares percées visuelles vers le lac devront être préservées et les bordures végétatives devront être conservées ou intégrées aux nouveaux projets d'implantation. Les milieux humides situés du côté nord de la route devront être préservés. Les nouveaux projets de construction devront comprendre une composante résidentielle et avoir une densité qui permet au plus grand nombre de personnes de profiter de la proximité des services commerciaux et communautaires situés sur la rue Principale. Une attention particulière devra être accordée au milieu d'insertion.



IMAGE 36. LE MARAIS DE LA RIVIÈRE-AUX-CERISES.
Crédit : Farrah Viger



PLAN 20. Parcours expérientiel de la rue Principale - **Expérience de l'immersion dans l'urbain**

Source fond de plan : Google Earth, consulté en 2024



6.9.4 Section 4 : Expérience commerciale et urbaine

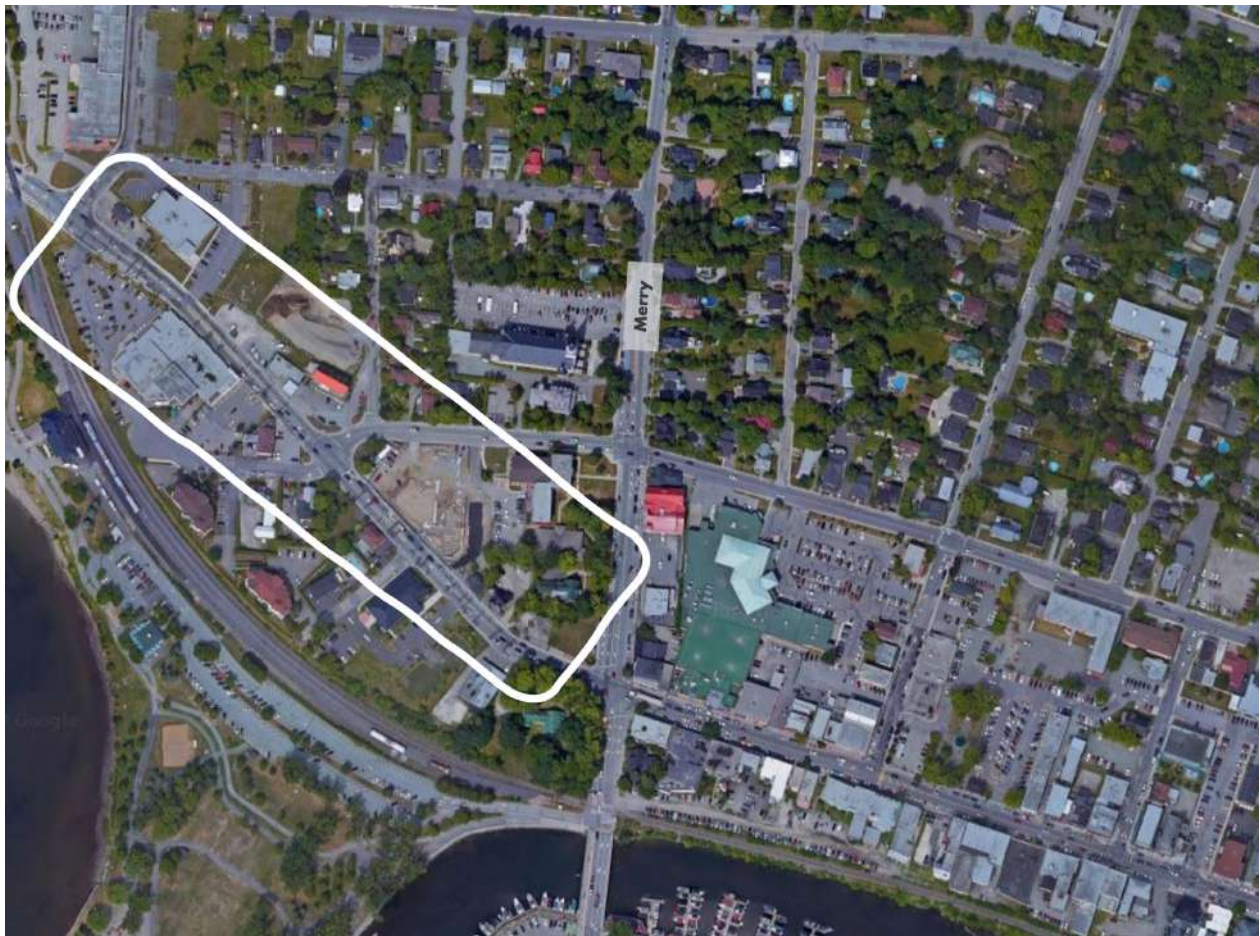
Située entre la rue du Moulin et la rue Merry Nord, cette section de la rue Principale accueille principalement des établissements commerciaux entourés de grandes surfaces minéralisées (stationnements), offrant principalement des biens de consommation courante.

On remarquera la présence de grands stationnements qui contribuent au phénomène des îlots de chaleur (voir le plan 16 | Les îlots de chaleur) et une circulation routière assez importante, surtout les week-ends, ce qui rend l'expérience piétonne peu intéressante. À cela s'ajoute la coupure des accès au lac en raison de la présence de la voie ferrée.

De plus, il s'agit du secteur de transition vers le cœur urbain de Magog, soit la rue Principale entre

les rues Sherbrooke et Merry. Il sera nécessaire, dans la mesure du possible, d'améliorer la convivialité de ce secteur, notamment en ce qui concerne la circulation des piétons, afin de profiter de la proximité des services pour la densification résidentielle sur les quelques terrains qui restent à construire ou pour les projets de rénovation urbaine éventuels, notamment dans le but de servir de moteur pour la dynamique commerciale de Magog.

Il faudra donc favoriser des occupations multifonctionnelles et la présence de logements en mettant l'emphasis sur la densification du secteur pour profiter de la présence des services à distance de marche.



PLAN 21. Parcours expérientiel de la rue Principale - **Expérience commerciale et urbaine**

Source fond de plan : Google Earth, consulté en 2024



IMAGE 37. Source : Google Maps



6.9.5 Section 5 : Expérience de l'animation urbaine



IMAGE 38. LA RUE PRINCIPALE OUEST À L'INTERSECTION DE LA RUE MERRY

Cette section traverse le pôle central de la Ville, son cœur urbain. Elle est située sur la rue Principale Ouest entre les rues Sherbrooke et Merry Nord.

Elle dessert autant la population locale que touristique et a une vocation multifonctionnelle. On y retrouve plusieurs édifices d'intérêt patrimonial, une vaste gamme de commerces de détail et de service, des restaurants, des bureaux, des logements et des chambres offertes en location.

Dans le cadre du projet de revitalisation du centre-ville de 2019-2020, la Ville a fait le pari de concentrer l'offre commerciale dans ce cœur urbain pour favoriser les achats se réalisant à une distance de marche, mais également pour limiter les fuites commerciales. Cela implique d'y maintenir également une vocation résidentielle ; un centre-ville habité est souhaitable pour la population et ses commerces, assurant un dynamisme sur quatre saisons.

Le développement du centre-ville se déploie pour devenir une destination par la présence des entreprises avant-gardistes qui s'y trouvent. Cette attractivité se traduit par la concentration des activités, la convivialité de la rue et l'ambiance qui plaît autant aux personnes qui y résident, y font leurs emplettes, y travaillent ou s'y récréent, qu'aux touristes qui s'y rendent pour vivre une expérience unique. Il sera important d'y maintenir l'équilibre entre les diverses fonctions urbaines, notamment en favorisant l'occupation des étages par des bureaux et des logements, en limitant le nombre d'unités d'hébergement offertes en location à court terme, en assurant l'animation sur rue par l'occupation commerciale des locaux situés au rez-de-chaussée qui donnent sur la rue Principale et par l'aménagement des espaces publics hors rue.



PLAN 22. Parcours expérientiel de la rue Principale - **Expérience de l'animation urbaine**

Source fond de plan : Google Earth, consulté en 2024

6.9.6 Section 6 : Expérience de l'ancien complexe industriel

Cette section de la rue Principale accessible en traversant le viaduc ferroviaire à partir du centre-ville, est caractérisée par la présence des nombreux bâtiments de l'ancien complexe industriel du textile dont les activités ont été exercées plus de cent ans, jusqu'à sa fermeture au début des années 2000.

Cette portion de la rue Principale est enclavée entre le viaduc ferroviaire à l'ouest et la rivière Magog à l'est.

L'ambiance ressentie en traversant le lieu est assez inégale, entre les bâtiments de deux à trois étages du côté résidentiel et commercial (nord), d'imposants bâtiments de trois à cinq étages majoritairement en brique du côté industriel (sud), camouflant la rivière presque entièrement sur une bonne distance de cette section, et se terminant par des grands stationnements suivis par de petites maisons centenaires (est).

Cette section de la rue Principale n'est pas très favorable au marcheur : les voitures sont

nombreuses, roulent à bonne vitesse et l'étroitesse de la route additionnée de la présence d'un seul trottoir peuvent ensemble créer un sentiment d'insécurité.

La vision de développement urbain qui sera élaborée dans le futur PPU du quartier des Tisserands aura un grand impact sur cette section névralgique de la rue Principale, et vice versa.



PLAN 23. Parcours expérientiel de la rue Principale - **Expérience de l'ancien complexe industriel**

Source fond de plan : Google Earth, consulté en 2024

6.10 Rue Sherbrooke, un parcours structurant à redéfinir

La rue Sherbrooke constitue la principale artère de services du territoire et ses différentes vocations méritent d'être mieux définies et réparties dans l'espace afin d'établir les bonnes stratégies urbanistiques susceptibles d'en assurer un développement qui répondra aux besoins de la population.

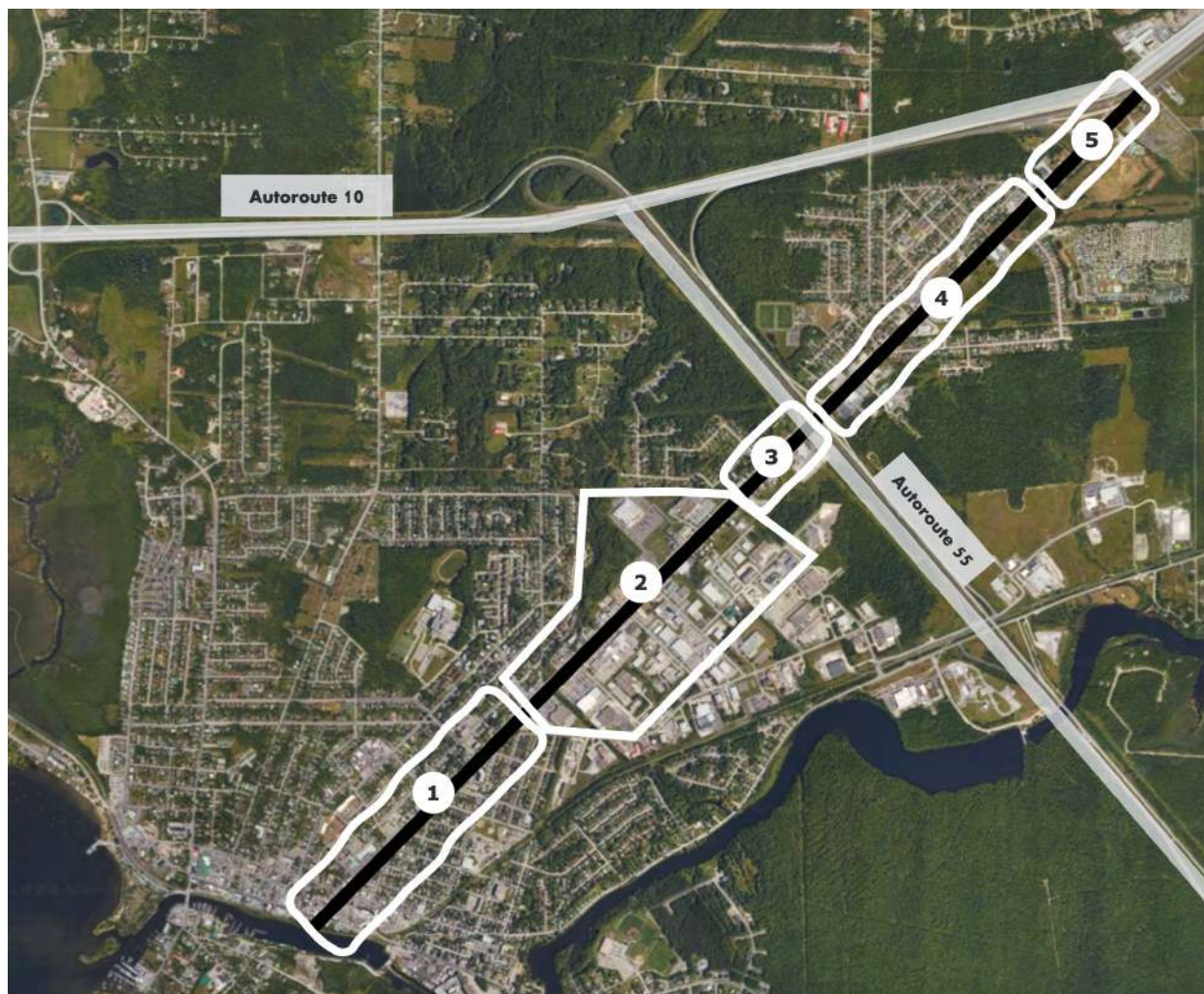
D'un point de vue urbanistique, la rue Sherbrooke se caractérise par un milieu dominé par les automobilistes et peu convivial pour les autres usagers. En effet, les aménagements sont peu sécuritaires pour les piétons, malgré la présence de trottoirs, et la voie de circulation ne se prête pas facilement à la pratique du vélo. De plus, il y a de grandes aires de circulation sur les terrains privés (grands stationnements des commerces). Malgré la présence de quelques logements, ils sont minoritaires et généralement séparés des commerces par la rue elle-même ou par des stationnements.

Pour ce qui est de la fonction commerciale régionale de la rue Sherbrooke, elle est caractérisée par l'implantation de moyennes et grandes surfaces dans sa section « boulevard

urbain » comprise entre le boulevard Industriel et la rue Pomerleau et une concentration de concessionnaires automobiles dans les limites de sa section 4.

Des aménagements sont souhaités sur cette rue afin d'offrir une artère plus agréable pour les consommateurs et établir une identité territoriale distinctive, notamment en ce qui concerne la réduction des surfaces minérales et l'augmentation du verdissement. De plus, la fonction résidentielle pourra être développée davantage.



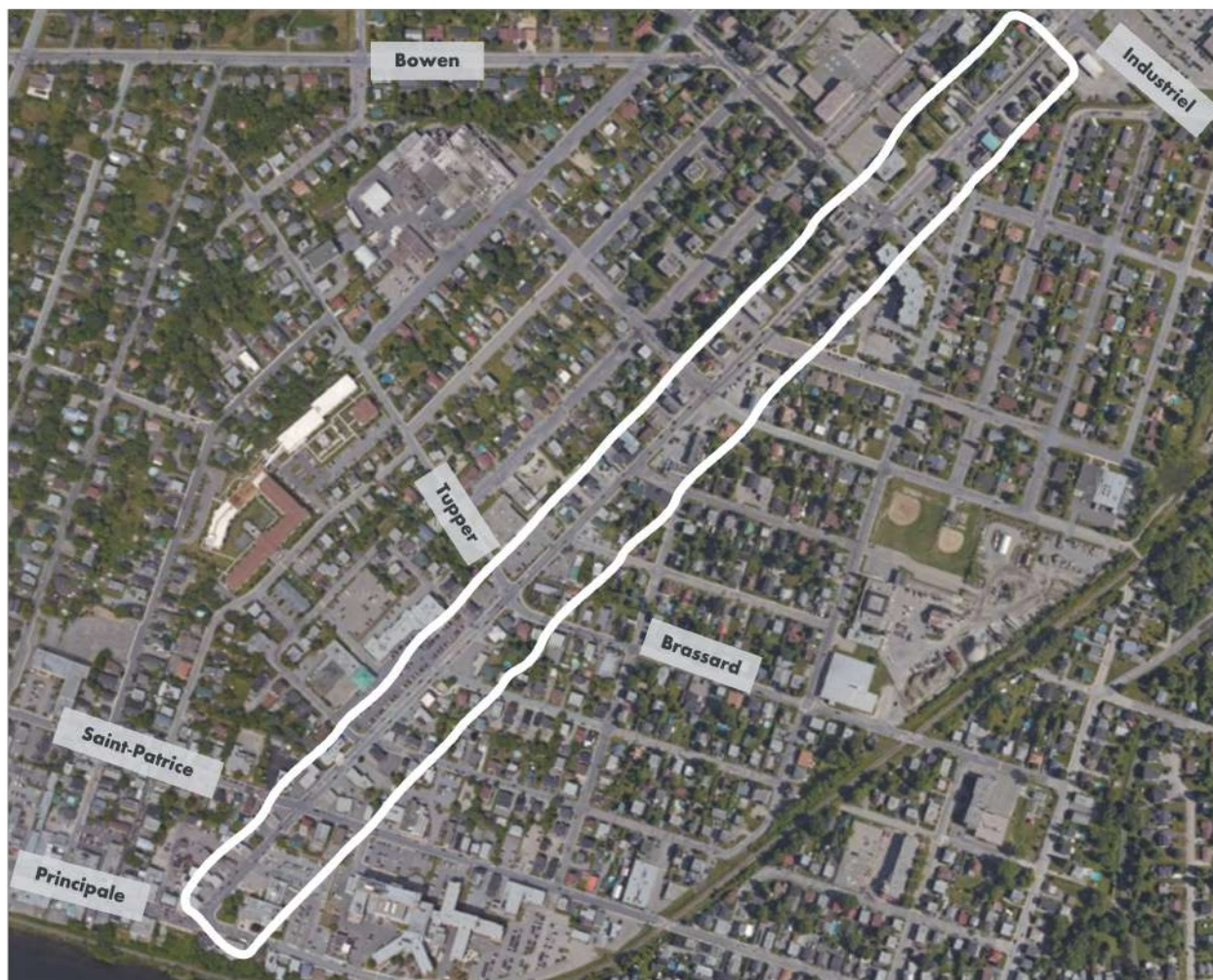


PLAN 24. Parcours structurant de la rue Sherbrooke
Source fond de plan : Google Earth, consulté en 2024

6.10.1 Section 1 : Mixité commerciale et résidentielle

Le premier tronçon de la rue Sherbrooke s'échelonne de la rue Principale jusqu'au boulevard Industriel. Traversant des quartiers relativement denses, il sera important d'y maintenir un niveau adéquat de services de proximité puisqu'une quantité importante de ménages se trouvent à distance de marche.

La densification douce et mixte de ce tronçon est souhaitable en évitant la construction de bâtiment à un seul étage, en autorisant les bâtiments résidentiels avec ou sans occupation commerciale du rez-de-chaussée. À terme, cette section devrait favoriser les déplacements piétons, notamment en favorisant la proximité des bâtiments de la rue et en minimisant les stationnements extérieurs.



PLAN 25. Parcours de la rue Sherbrooke - **Mixité commerciale et résidentielle**

Source fond de plan : Google Earth, consulté en 2024

6.10.2 Section 2 : Boulevard urbain

Ce tronçon de la rue Sherbrooke constitue le principal pôle de commerces de détail de la Ville, constitué principalement de grandes surfaces à un étage. Quelques immeubles sont récents, mais la majorité est plutôt vieillissante et pourrait se transformer dans une optique d'intensification de l'occupation.

La construction de logements sur plusieurs étages est une solution intéressante pour transformer le secteur, dans la mesure où les aménagements au sol sont également adaptés aux besoins des ménages qui les occupent, aménagements qui devront être majoritairement végétalisés. En effet, les stationnements et la rue Sherbrooke elle-même constituent les principaux îlots de chaleur du territoire.

À terme, il faudra viser la réduction des surfaces occupées par les grands stationnements, l'application de mesures visant la réduction des îlots de chaleur, le rapprochement des bâtiments de la rue et l'émergence d'une population résidente sur ce boulevard urbain. Le défi sera de modifier la perception du secteur présentement perçu comme un lieu de consommation, peu attractif, en améliorant la convivialité de la rue.



PLAN 26. Parcours de la rue Sherbrooke - **Boulevard urbain**

Source fond de plan : Google Earth, consulté en 2024

6.10.3 Section 3 : Transition

Cette section de la rue Sherbrooke constitue une zone de transition. Les commerces de grande surface laissent place à des résidences multifamiliales, des commerces et services variés et quelques maisons unifamiliales sur de grands terrains, qui occupent l'espace jusqu'à l'autoroute Joseph-Armand-Bombardier (A-55), qui crée un effet barrière important avec le quartier Omerville voisin.

Cette zone de « transition » de la rue Sherbrooke devra marquer plus clairement le passage entre le futur boulevard urbain plus au sud vers une route de type artère commerciale en direction nord. Il faudra y favoriser la présence de bâtiments multifamiliaux et prévoir une occupation commerciale en bordure de l'autoroute A-55.



IMAGE 39. Source : Google Maps



PLAN 27. Parcours de la rue Sherbrooke - **Transition**
Source fond de plan : Google Earth, consulté en 2024



6.10.4 Section 4 : Hybride

Cette section de la rue Sherbrooke, est caractérisée par la présence de nombreux commerces et services reliés à l'automobile et de commerces liés à la récréation.

Cette spécialisation demeure souhaitable du côté sud de la rue et à proximité de l'autoroute 55. Cependant, du côté nord, la construction de bâtiments multifamiliaux et de commerces de proximité est souhaitée afin de dynamiser ce secteur et d'offrir des services de proximité aux résidents actuels et futurs du voisinage.



PLAN 28. Parcours de la rue Sherbrooke - **Hybride**

Source fond de plan : Google Earth, consulté en 2024



6.10.5 Section 5 : Artériel et récréatif

Cette section est située à la limite de la Ville et à proximité de l'autoroute 10. Les vocations artérielle et récréative sont à maintenir.

Sans compétitionner le parc industriel, des usages de commerces et services lourds peuvent s'y implanter, en évitant les commerces de détail, car ce secteur n'est pas accessible et peu favorable au transport actif.



PLAN 29. Parcours de la rue Sherbrooke - **Artériel et récréatif**

Source fond de plan : Google Earth, consulté en 2024

07

Contrôle du développement à l'extérieur du périmètre d'urbanisation





La ville de Magog est sensible aux différents problèmes créés par l'étalement urbain, mais désire également répondre aux besoins de ceux et celles qui désirent vivre dans un milieu rural pour vivre en retrait des activités urbaines ou profiter des attraits naturels.

Afin d'harmoniser ce besoin avec la nécessité de préserver les milieux naturels, limiter leur fragmentation et assurer le maintien de la connectivité écologique à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, la Ville entend :

- interdire l'ouverture de nouvelles rues et les projets d'ensemble à l'extérieur des secteurs de consolidation;
- limiter le prolongement des rues existantes aux seules fins de boucler une rue d'un développement existant le jour de l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme, pour des fins d'utilité publique ou pour des fins de sécurité, sur une rue ayant un lien avec une rue publique entretenue ou à une rue privée conforme et entretenue;
- circonscrire le développement résidentiel hors périmètre urbain aux terrains adjacents aux rues existantes hors des secteurs de consolidation.

De plus, pour tout nouveau projet de développement ou prolongement de rue existante :

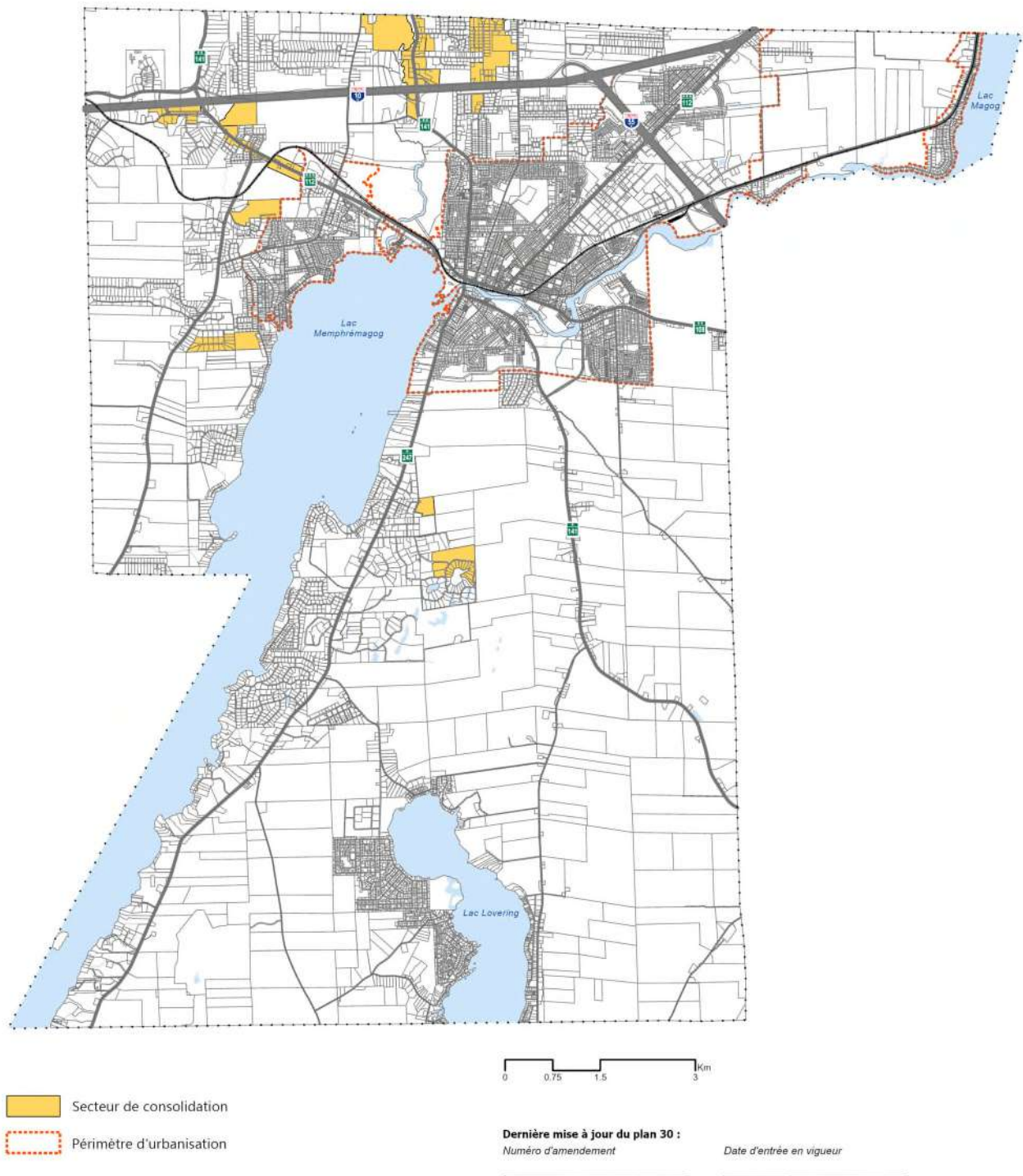
- une proportion significative du terrain devra être conservée à l'état naturel dont les milieux humides et hydriques ainsi que les milieux forestiers d'intérêt écologique;
- une étude hydrogéologique devra démontrer que la ressource en eau est suffisante pour l'alimentation du projet et mesurer son impact, le cas échéant, sur les immeubles impactés;
- dans un rayon de 3 kilomètres de la prise d'eau potable de la Ville, une étude devra démontrer que le projet n'est pas susceptible d'affecter la qualité de l'eau qui est puisée dans le lac pour l'alimenter.



IMAGE 40. DÉVELOPPEMENT URBAIN DE MAGOG.

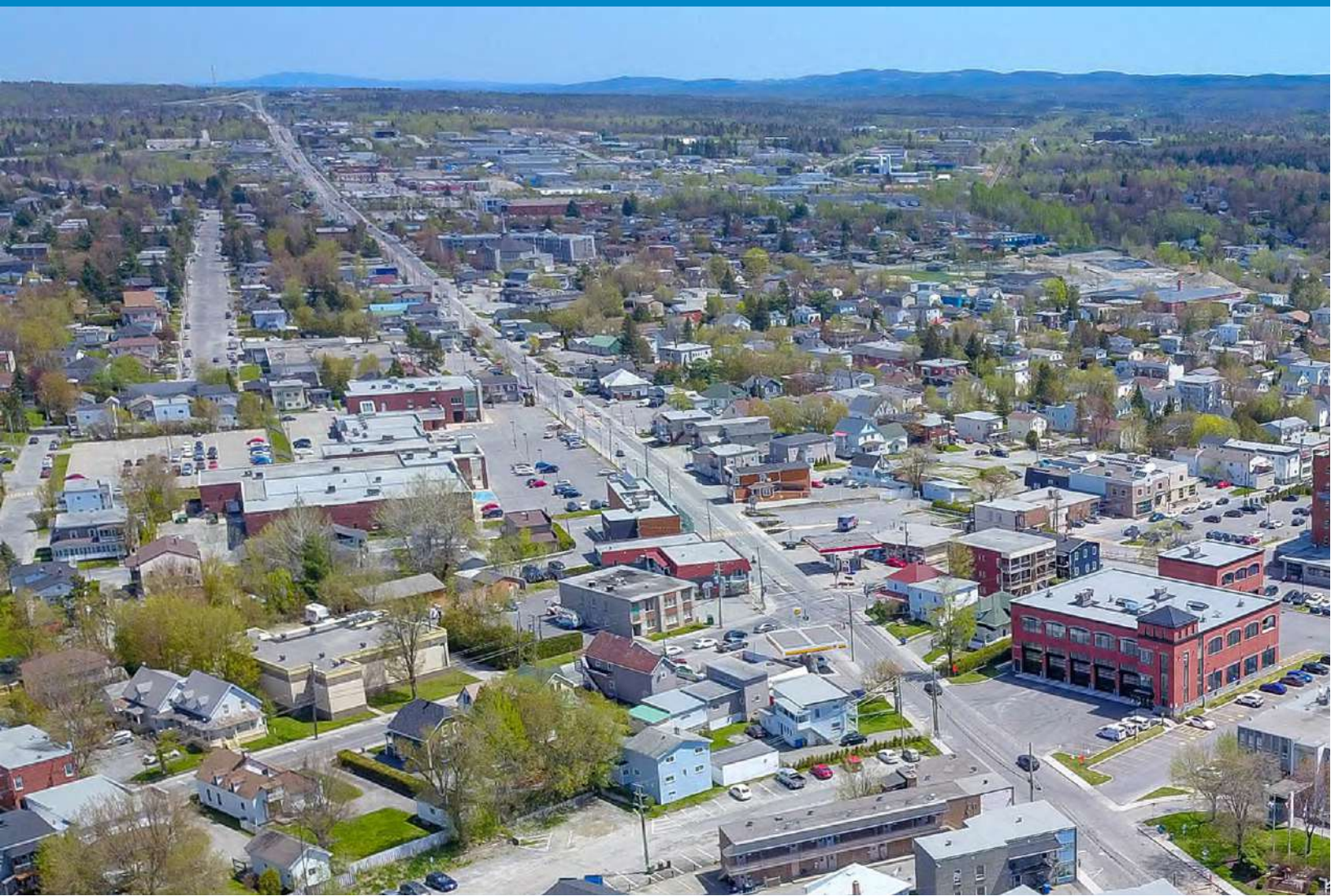


PLAN 30. LES SECTEURS DE CONSOLIDATION



08

Concept d'organisation spatiale





Le concept d'organisation spatial, présenté au plan 30 (Concept d'organisation spatiale) illustre les grands axes de la structuration territoriale souhaitée pour le territoire Magog. Cette vision d'aménagement et de développement tire son inspiration des grandes orientations et des objectifs du plan d'urbanisme et laisse transparaître le mariage entre l'urbanisation du territoire et la préservation et la mise en valeur du territoire et du paysage.

Sans être exhaustif, le concept d'organisation spatiale illustre notamment :

- La délimitation du périmètre d'urbanisation, des milieux industriel, périurbain, ruraux, de même que celle des milieux agricoles ou forestiers;
- La localisation approximative des zones de consolidation, incluant celle de la périphérie du parc national du Mont-Orford;
- La délimitation du paysage d'intérêt supérieur, situé sur la rive est du lac Memphrémagog;
- La localisation approximative des corridors de connectivité écologique et des liens à créer entre eux;
- Les corridors riverains prioritaires du ruisseau Castle et de la Rivière-aux-Cerises qui alimentent la baie de Magog;
- Le corridor d'intérêt esthétique et le parcours expérientiel sur une partie de la rue Principale;
- Le paysage champêtre sur une partie du chemin des Pères;
- Le corridor structurel de la rue Sherbrooke;
- Les axes d'agrotourisme sur une partie du chemin des Pères, une partie de la route 141 (chemin d'Ayer's Cliff) et le chemin Fitch Bay;
- L'axe d'intérêt paysager situé sur une partie du chemin Georgeville;
- Les points d'intérêt panoramique.

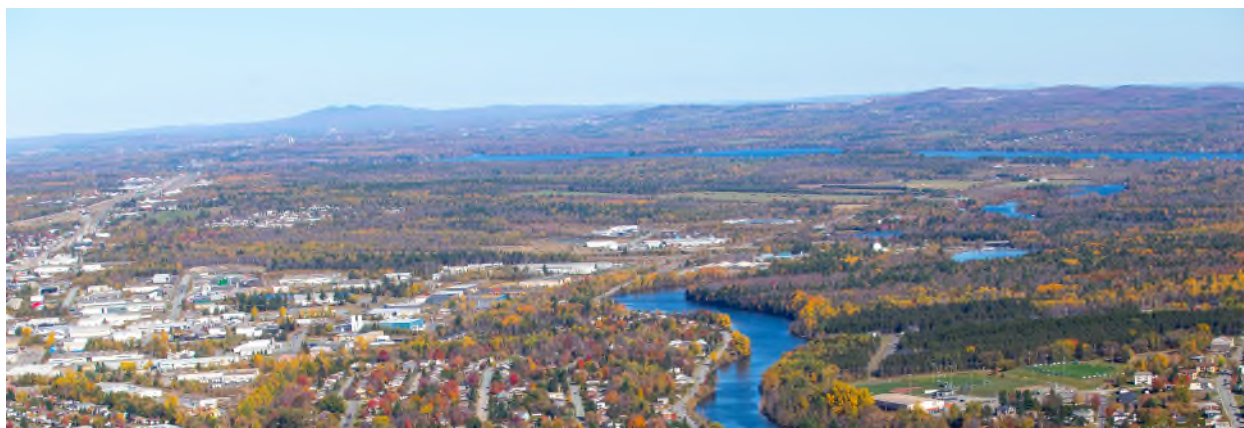
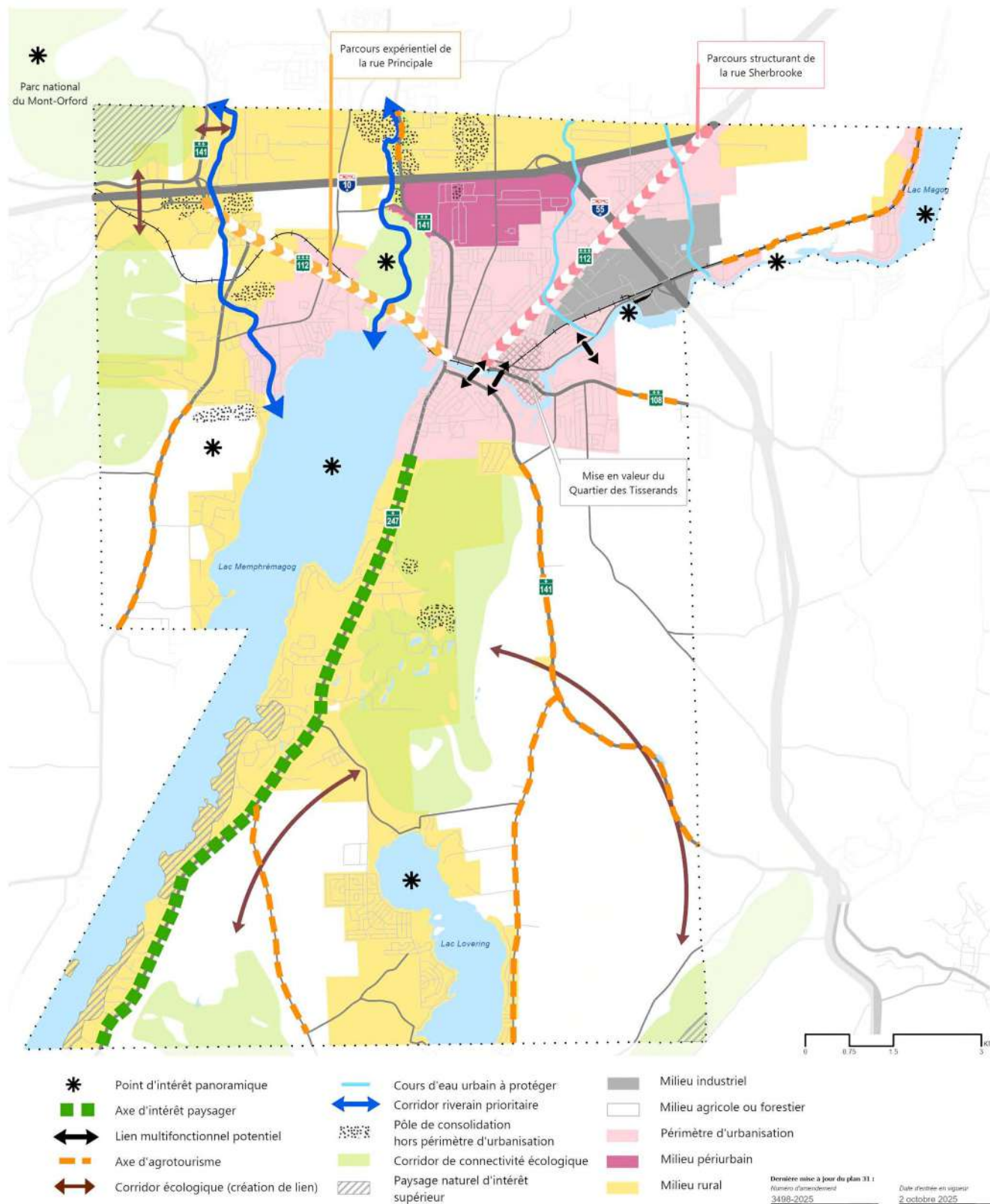


IMAGE 41. RIVIÈRE MAGOG ET LAC MAGOG AU LOIN.



PLAN 31. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE



09

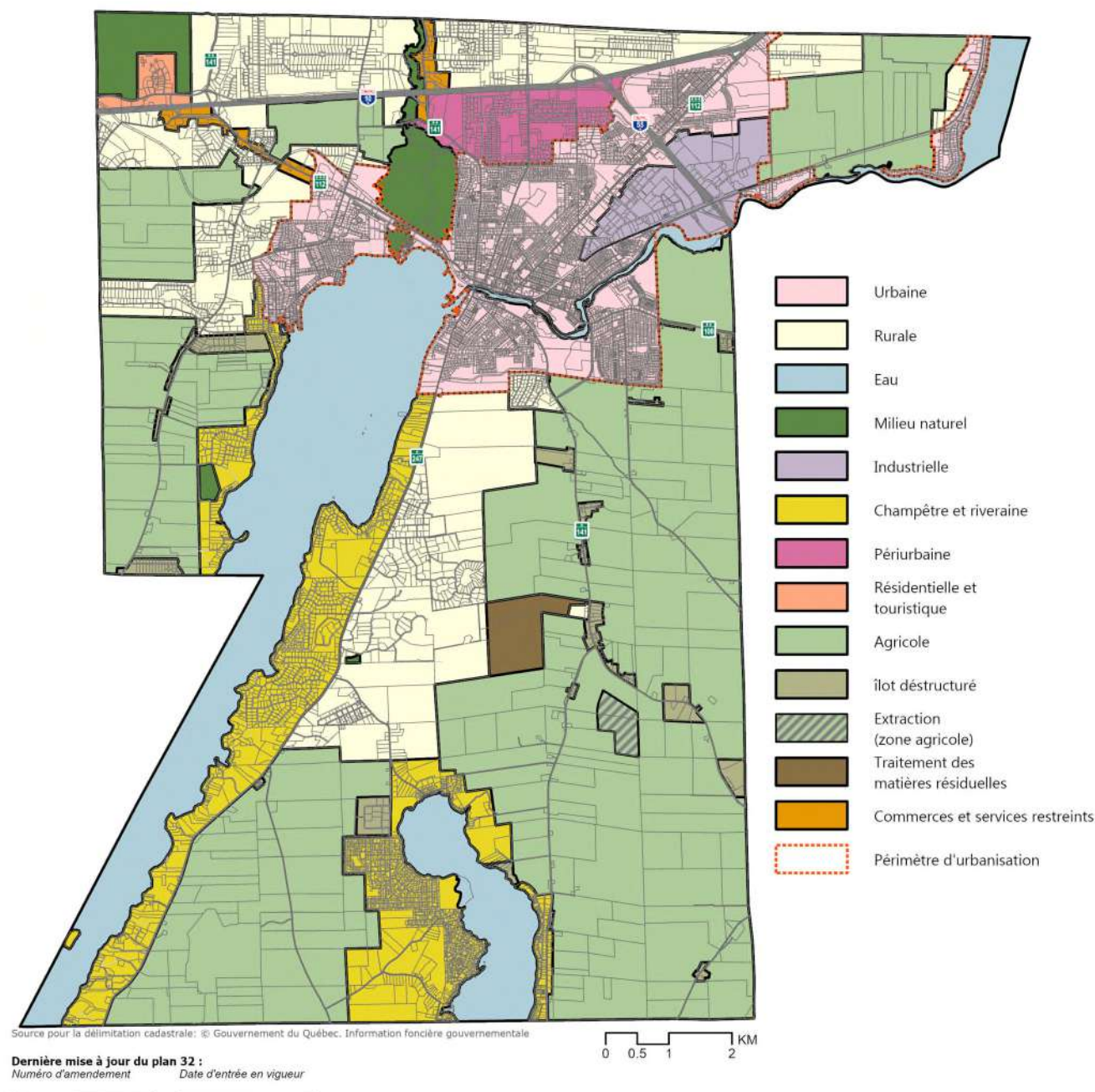
Affectations du sol et densité d'occupation du sol



Dans un cadre constitué de milieux de vie urbanisés et ruraux, Magog comprend des secteurs ayant des éléments identitaires particuliers qui constituent la trame de fond du plan d'urbanisme.

Les grandes affectations du sol correspondent à des milieux de vie ou d'activité relativement homogènes qui permettent une variété d'usages compatibles, avec ou sans besoin de mesures de mitigation.

La délimitation des aires d'affectation apparaît au plan qui suit. Les tableaux de ce chapitre indiquent pour chaque aire, les usages qui peuvent y être autorisés et, le cas échéant, les densités applicables.



PLAN 32. LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL



AIRE D'AFFECTATION « URBAINE »	
Description	<ul style="list-style-type: none"> • Constituée du périmètre d'urbanisation (territoire desservi ou qui le sera par des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire). • Comprend notamment le centre-ville, les quartiers résidentiels existants ou futurs, notamment le Quartier des Tisserands et le secteur Omerville, le centre-ville et la rue Sherbrooke.
Usages principaux autorisés	<ul style="list-style-type: none"> • Résidentiel • Commercial • Restauration • Services personnels, professionnels et culturels • Hébergement commercial • Récréation • Communautaire • Industrie d'une superficie maximale de 200 m² dans un nouveau bâtiment ou sans limite de superficie dans un bâtiment existant, excluant la récupération, le recyclage et la valorisation des matières résiduelles et l'élimination des déchets • Valorisation des matières résiduelles • Agriculture compatible avec un milieu résidentiel • Maintien et mise en valeur des milieux naturels (accès, éducation, récréation extensive, détente, recherche scientifique) • Infrastructure publique, notamment les bâtiments, ouvrages et équipements utilisés à des fins de sécurité publique, d'assainissement des eaux, d'approvisionnement en eau et de production et de distribution d'énergie électrique
Densité brute minimale	<ul style="list-style-type: none"> • Quartiers existants : Non applicable • Zones prioritaires et de réserve, excluant les pôles de densification : min. 20 logements à l'hectare • Pôle de densification Quatre-Fourches : min. 30 logements à l'hectare ; • Pôle de densification Omerville : min. 30 logements à l'hectare • Pôle de densification Sherbrooke : min. 50 logements à l'hectare • Pôle de densification Merry/Lacasse : min. 25 logements à l'hectare • Pôle de densification Friche industrielle : min. 25 logements à l'hectare

TABLEAU 2. AIRE D'AFFECTATION « URBAINE »





AIRES D'AFFECTATION « PÉRIURBAINE »	
Description	<ul style="list-style-type: none"> • Constituées de secteurs non desservis adjacents au périmètre d'urbanisation, situés du côté sud de l'autoroute et occupés presque exclusivement par des résidences unifamiliales. • Comprend notamment le quartier situé entre les rues des Champs-Élysées et des Pins.
Usages autorisés	<ul style="list-style-type: none"> • Résidentiel unifamilial • Communautaire, sauf ceux reliés à la santé, l'éducation, l'administration, la culture, les sports et les loisirs <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement commercial léger (maximum de 10 unités d'hébergement par complexe d'hébergement commercial) • Récréation extensive • Agricole compatible avec un milieu résidentiel • Maintien et mise en valeur des milieux naturels (accès, éducation, récréation extensive, détente, recherche scientifique) • Infrastructures publiques
Densité nette maximale	<ul style="list-style-type: none"> • Max 3 logements/hectare

TABLEAU 3. AIRES D'AFFECTATION « PÉRIURBAINE »



AIRES D'AFFECTATION « RURALE »	
Description	<ul style="list-style-type: none"> • Constituées des secteurs non desservis, à caractère rural
Usages autorisés	<ul style="list-style-type: none"> • Résidentiel unifamilial • Service professionnel • Communautaire, sauf ceux reliés à la santé, l'éducation, l'administration, la culture, les sports et les loisirs • Hébergement commercial (maximum de 10 unités d'hébergement par complexe d'hébergement commercial ou maximum de 20 unités d'hébergement par complexe d'hébergement commercial, lorsque situé dans le pôle récréotouristique Magog-Orford) • Récréation extensive • Agricole compatible avec un milieu résidentiel • Maintien et mise en valeur des milieux naturels (accès, éducation, récréation extensive, détente, recherche scientifique) • Infrastructures publiques
Densité nette maximale	<ul style="list-style-type: none"> • Max 2 logements/hectare
Particularités	<ul style="list-style-type: none"> • Les nouvelles résidences sont autorisées seulement en bordure des rues publiques et privées existantes. • Les nouvelles résidences sont également autorisées, dans le cas d'un secteur de consolidation, en bordure d'une nouvelle rue ou du prolongement d'une rue existante. • Les projets d'ensemble sont autorisés seulement dans les secteurs de consolidation.
Secteur de développement particulier	<p>Dans le secteur de développement particulier, conditionnellement à l'adoption d'un règlement à caractère discrétionnaire, les usages suivants pourront être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement commercial d'un maximum de 20 chambres par bâtiment; • Restauration et commerce de détail complémentaire aux autres usages et intégrés à ces usages • Récréation intensive

TABLEAU 4. AIRES D'AFFECTATION « RURALE »

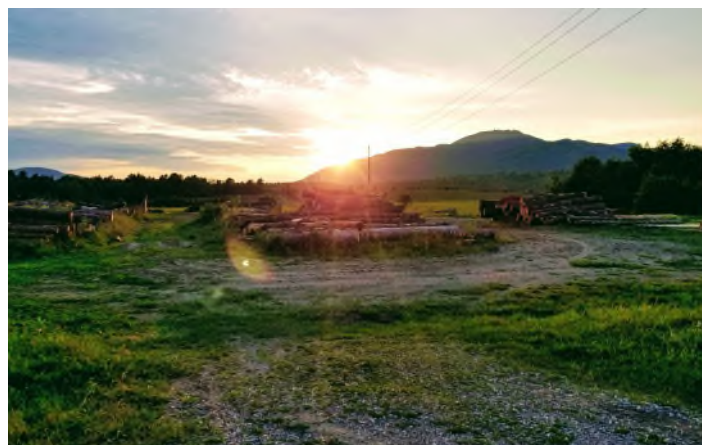


IMAGE 42. Crédit : Sarah Jean



AIRES D'AFFECTATION « COMMERCE ET SERVICES RESTREINTS »	
Description	<ul style="list-style-type: none"> • Constituées de secteurs à vocation touristique ou pour desservir la clientèle autoroutière de passage; • Comprennent la rue Principale Ouest, entre la halte routière de la sortie 115 de l'autoroute 10 et le périmètre d'urbanisation. • Comprennent le chemin de la Rivière-aux-Cerises et une portion de la rue Merry Nord, située près de l'autoroute 10.
Usages autorisés	<ul style="list-style-type: none"> • Résidentiel unifamilial • Production artisanale • Commercial de nature touristique, agrotouristique ou artisanale • Services personnels, professionnels et culturels • Restauration • Commercial, comme usage accessoire à un usage résidentiel, occupant au plus 90 m² de superficie de plancher et sans activité ni impact exercé ou ressenti à l'extérieur d'un bâtiment • Hébergement commercial léger (maximum de 10 unités d'hébergement par complexe d'hébergement commercial) • Parcs, incluant les bâtiments requis à ces fins • Agricole compatible avec un milieu résidentiel • Maintien et mise en valeur des milieux naturels (accès, éducation, récréation extensive, détente, recherche scientifique) • Infrastructures publiques, notamment les bâtiments, ouvrages et équipements utilisés à des fins de sécurité publique, d'assainissement des eaux, d'approvisionnement en eau et de production et de distribution d'énergie électrique.
Densité nette maximale	<ul style="list-style-type: none"> • Max 3 logements/hectare

TABLEAU 5. AIRES D'AFFECTATION « COMMERCE ET SERVICES RESTREINTS »



IMAGE 43. Source : Google Maps



AIRES D'AFFECTATION « RÉSIDENTIELLE ET TOURISTIQUE »	
Description	<ul style="list-style-type: none"> • Constituées de la périphérie du parc national du Mont-Orford.
Usages autorisés	<ul style="list-style-type: none"> • Résidentiel • Production artisanale • Commercial lorsqu'intégré à des activités récréatives ou d'hébergement • Services personnels, professionnels et culturels • Restauration • Hébergement commercial léger (maximum de 10 unités d'hébergement par complexe d'hébergement commercial) • Activités récréatives linéaires • Parcs, incluant les bâtiments requis à ces fins • Agricole compatible avec un milieu résidentiel • Maintien et mise en valeur des milieux naturels (accès, éducation, récréation extensive, détente, recherche scientifique) • Infrastructures publiques, notamment les bâtiments, ouvrages et équipements utilisés à des fins de sécurité publique, d'assainissement des eaux, d'approvisionnement en eau et de production et de distribution d'énergie électrique
Densité nette maximale	<ul style="list-style-type: none"> • Max 2 logements/hectare

TABLEAU 6. AIRES D'AFFECTATION « RÉSIDENTIELLE ET TOURISTIQUE »

AIRES D'AFFECTATION « CHAMPÊTRE ET RIVERAINE »	
Description	<ul style="list-style-type: none"> • Constituées de secteurs situés à caractère champêtre situés dans un environnement caractérisé par la présence des lacs Memphrémagog et Lovering, et de milieux naturels fragmentés par l'occupation humaine et le réseau routier
Usages autorisés	<ul style="list-style-type: none"> • Résidentiel unifamilial • Agricole compatible avec un milieu résidentiel • Communautaire, sauf ceux reliés à la santé, l'éducation, l'administration, la culture, les sports et loisirs • Maintien et mise en valeur des milieux naturels (accès, éducation, récréation extensive, détente)
Densité nette maximale	<ul style="list-style-type: none"> • Max 1,25 logement/hectare
Particularités	<ul style="list-style-type: none"> • Les nouvelles résidences sont autorisées seulement en bordure des rues publiques et privées existantes • Les nouvelles résidences sont également autorisées, dans le cas d'un secteur de consolidation, en bordure d'une nouvelle rue ou du prolongement d'une rue existante • Un projet d'ensemble est autorisé seulement dans les secteurs de consolidation

TABLEAU 7. AIRES D'AFFECTATION « CHAMPÊTRE ET RIVERAINE »



AIRE D'AFFECTATION « INDUSTRIELLE »	
Description	<ul style="list-style-type: none"> • Constituée du pôle d'emploi industriel
Usages autorisés	<ul style="list-style-type: none"> • Industriel • Valorisation des matières résiduelles • Dépôts de neige • Commerces occasionnant une forte consommation de sol ou un impact sur l'environnement (bruit, odeurs, poussières) ou de l'entreposage extérieur ou générant du trafic lourd • Corridors de mobilité active • Parcs et espaces verts • Valorisation des matières résiduelles • Agriculture • Maintien et mise en valeur des milieux naturels (accès, éducation, récréation extensive, détente, recherche scientifique) • Infrastructure publique, notamment les bâtiments, ouvrages et équipements utilisés à des fins de sécurité publique, d'assainissement des eaux, d'approvisionnement en eau et de production et de distribution d'énergie électrique

TABLEAU 8. AIRE D'AFFECTATION « INDUSTRIELLE »

AIRES D'AFFECTATION « MILIEU NATUREL »	
Description	<ul style="list-style-type: none"> • Constituées d'espaces naturels non habités • Comprennent le parc national du Mont-Orford, le marais de la Rivière-aux-Cerises, la réserve naturelle Boyd-Stanger et le site naturel protégé du secteur de la Baie Cummins
Usages autorisés	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien et mise en valeur des milieux naturels (accès, éducation, récréation extensive, détente, recherche scientifique) • Récréation extensive • Usage agricole lorsqu'autorisé par une décision de la Commission de de protection du territoire et des activités agricoles (CPTAQ)

TABLEAU 9. AIRES D'AFFECTATION « MILIEU NATUREL »

AIRES D'AFFECTATION « EAU »	
Description	<ul style="list-style-type: none"> • Constituées du littoral des lacs Memphrémagog, Lovering et Magog et de celui de la rivière Magog
Usages autorisés	<ul style="list-style-type: none"> • Activités associées à la conservation et à la préservation des plans d'eau et au maintien des fonctions écologiques; • Activités commerciales liées à la navigation; • Usages publics liés à la navigation, à l'approvisionnement en eau et la production d'énergie électrique;



TABLEAU 10. AFFECTATION « EAU »

AIRES DAFFECTATION « AGRICOLE »	
Description	<ul style="list-style-type: none"> • Constituées des terres agricoles protégées en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> qui possèdent le plus grand potentiel pour l'agriculture • Comprennent les aires de production agricoles et agroforestières et des terres en friche
Usages autorisés	<ul style="list-style-type: none"> • Usages agricoles • Exploitation de la ressource forestière • Prélèvement à ciel ouvert de substances minérales autorisé en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (RLRQ c P-41.1) comme usage secondaire • Résidentiel unifamilial isolé autorisé en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (RLRQ c P-41.1), • Hébergement commercial léger de type gîte touristique conformément à la réglementation provinciale applicable • Corridors de mobilité active • Maintien et mise en valeur des milieux naturels (accès, éducation, récréation, extensive, détente, recherche scientifique)

TABLEAU 11. AIRES DAFFECTATION « AGRICOLE »

AIRES DAFFECTATION « ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS »	
Description	<ul style="list-style-type: none"> • Constituées d'une mosaïque de terrains de superficie restreinte, occupés par des usages non agricoles et à l'intérieur desquelles peuvent subsister des terrains vacants enclavés et irrécupérables pour l'agriculture
Usages autorisés	<ul style="list-style-type: none"> • Résidentiel unifamilial isolé autorisé en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (RLRQ c P-41.1), • Usages agricoles compatibles avec un milieu résidentiel, incluant la transformation et la vente sur place de la production agricole, comprenant notamment la culture du sol, l'acériculture, la culture en serre), les pépinières et les centres équestres sans service de restauration • Exploitation de la ressource forestière • Prélèvement à ciel ouvert de substances minérales autorisé en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (RLRQ c P-41.1) comme usage secondaire • Hébergement commercial léger de type gîte touristique conformément à la réglementation provinciale applicable • Infrastructures publiques
Densité nette maximale	<ul style="list-style-type: none"> • Max 3 logements/hectare

TABLEAU 12. AIRES DAFFECTATION « ILOTS DÉSTRUCTURÉS »



AIRE D'AFFECTATION « EXTRACTION (ZONE AGRICOLE) »	
Description	<ul style="list-style-type: none"> • Constituée d'une exploitation de matières minérales située dans la zone agricole décrétée en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> (RLRQ c P-41.1)
Usages autorisés	<ul style="list-style-type: none"> • Usages agricoles • Exploitation de la ressource forestière • Prélèvement à ciel ouvert de substances minérales • Infrastructures publiques
Densité nette maximale	<ul style="list-style-type: none"> • Max 3 logements/hectare

TABLEAU 13. AFFECTATION « EXTRACTION (ZONE AGRICOLE) »

AIRE D'AFFECTATION « TRAITEMENT DE MATIÈRES RÉSIDUELLES »	
Description	<ul style="list-style-type: none"> • Constituée du site d'enfouissement sanitaire situé sur le chemin d'Ayer's Cliff
Usages autorisés	<ul style="list-style-type: none"> • Récupération, recyclage et valorisation des matières résiduelles • Activité entraînant une forte consommation de sol ou un impact environnemental au niveau du bruit, des odeurs ou de la poussière ou de l'entreposage extérieur ou générant du trafic lourd ou pouvant occasionner des contraintes élevées pour le voisinage, excluant toute activité d'élimination des déchets

TABLEAU 14. AFFECTATION « TRAITEMENT DE MATIÈRES RÉSIDUELLES »



Crédit : Édith Paquette

VILLE DE
Magog