

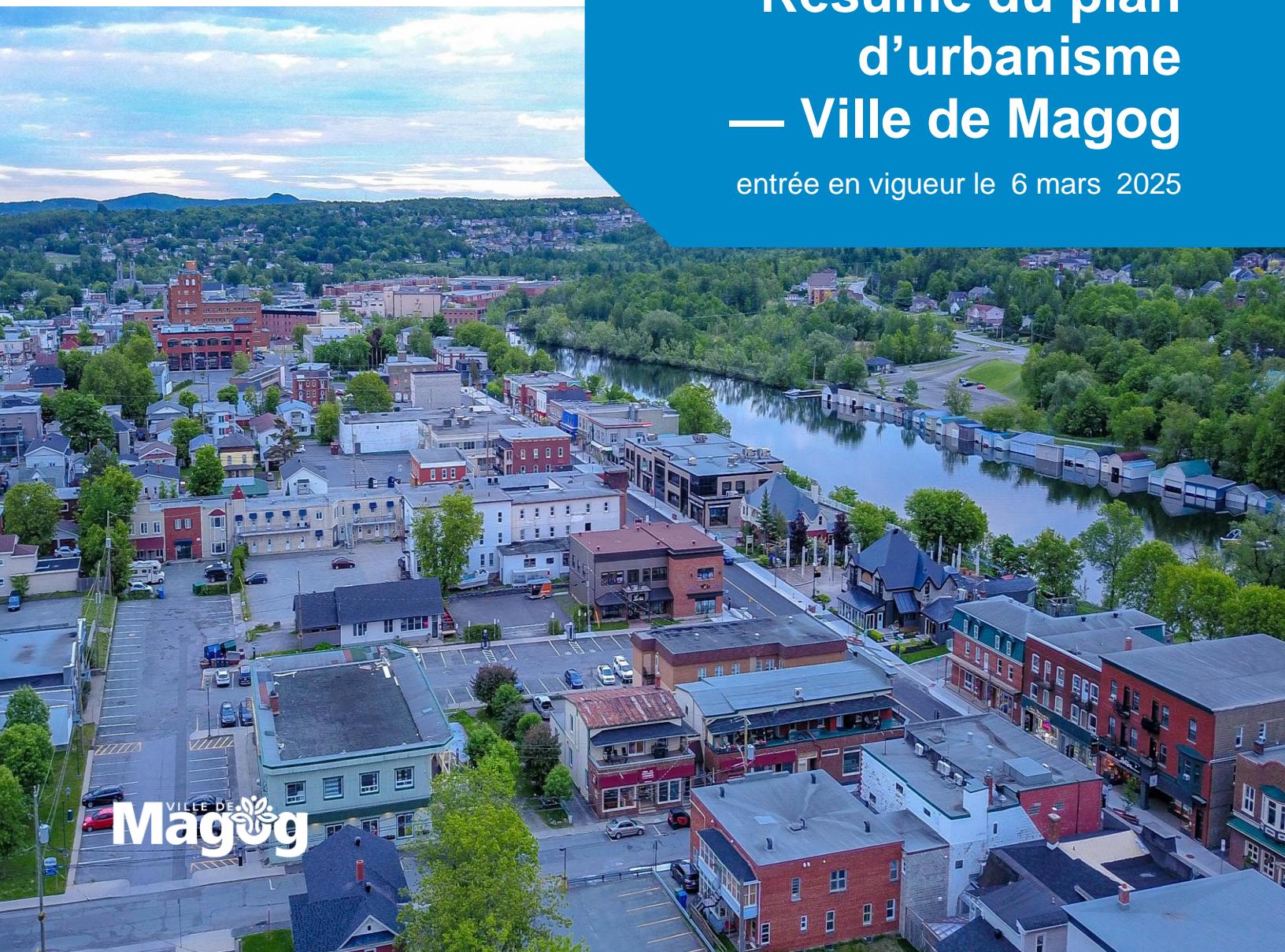


ENSEMBLE  
DESSINONS  
**MAGOG.COM**

20  
25

# Résumé du plan d'urbanisme — Ville de Magog

entrée en vigueur le 6 mars 2025





## PRÉSENTATION DU PLAN D'URBANISME

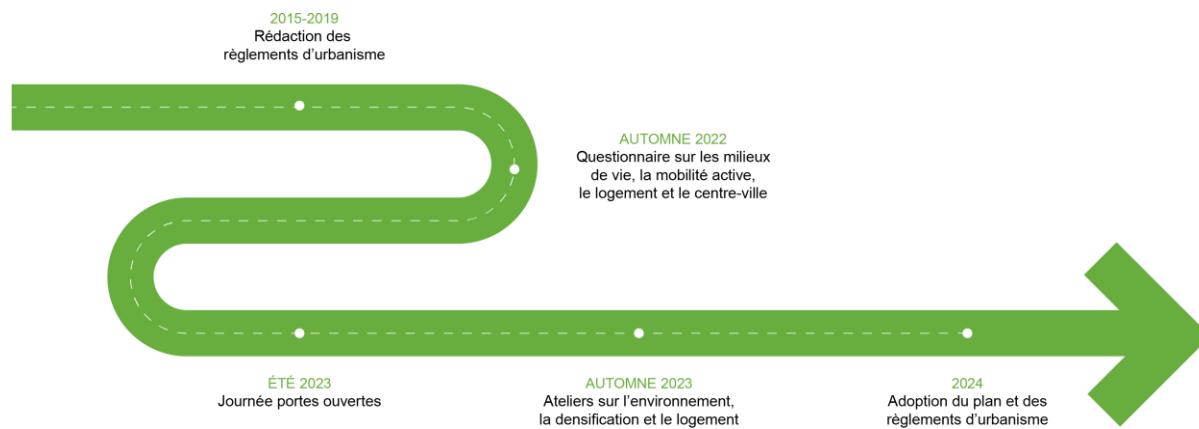
La Ville de Magog a finalisé la révision de son plan d'urbanisme afin de répondre aux enjeux contemporains liés à l'habitation, à la mobilité, à la protection des milieux naturels, etc. Cette révision vise à adapter les outils de développement du territoire aux nouvelles réalités et à s'assurer de la conformité avec le schéma d'aménagement et de développement durable (SADD 16-23) de la MRC de Memphrémagog entré en vigueur le 11 avril 2024. Le plan d'urbanisme constitue désormais l'outil clé pour structurer le développement harmonieux et durable des milieux de vie de la ville, en prenant en compte les besoins des citoyens et des générations futures.

En outre, ce plan propose une vision innovante et rassembleuse qui oriente les actions de la Ville, tout en offrant aux élus un cadre de référence clair pour leurs décisions. Il permet ainsi de guider les choix stratégiques en matière de développement urbain, tout en s'assurant que ces décisions reflètent les priorités et aspirations de la communauté.

La vision 2025 de la Ville de Magog s'énonce comme suit :

**« Magog, une mosaïque de milieux de vie résilients dans un territoire dynamique et actif où l'environnement et les milieux naturels sont mis en valeur au bénéfice d'une communauté diversifiée et croissante. »**

La révision du plan d'urbanisme s'inscrit dans une démarche participative, qui a permis aux citoyens de s'exprimer sur les priorités d'aménagement de leur milieu de vie. Ce processus a permis de recueillir des avis sur des sujets essentiels, tels que la densification, la protection de l'environnement, ainsi que la préservation du patrimoine naturel et bâti.



Le plan d'urbanisme se divise en plusieurs grands volets qui orienteront le développement du territoire à court, moyen et long terme. Il définit l'organisation du territoire, les orientations d'aménagement, les zones de densification, ainsi que les mesures à mettre en place pour répondre aux besoins en matière de transport, de logement et de services. Ce plan comprend également des stratégies pour la protection des ressources naturelles, la gestion de l'eau et l'adaptation aux changements climatiques. Il identifie les



secteurs stratégiques pour des plans particuliers d'urbanisme (PPU) et précise les actions concrètes à entreprendre pour atteindre les objectifs de développement durable.

## L'ÉVOLUTION DE MAGOG

Le plan d'urbanisme présente l'évolution de Magog à travers son histoire, de l'occupation des Premières Nations jusqu'à son développement industriel au 19e siècle. La ville a connu une transformation marquée par la croissance de son réseau routier et son rôle central dans la région, notamment après la fusion des municipalités en 2002. Aujourd'hui, Magog est une ville dynamique qui a su préserver son riche patrimoine tout en évoluant. On peut distinguer sur le territoire 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.

## SYNTHÈSE DES ENJEUX POUR LA PLANIFICATION DU DÉVELOPPEMENT

Le plan d'urbanisme prend en compte une série d'enjeux clés liés à l'environnement naturel, à la croissance démographique, à l'offre de logements, au développement économique, au secteur touristique, à l'agriculture et à la mobilité, afin de favoriser un développement harmonieux et durable pour les années à venir.

- Préserver les milieux naturels, la biodiversité et les paysages tout en conciliant développement et urbanisation ;
- Protéger la qualité de l'eau, la biodiversité des lacs et cours d'eau, et les milieux humides contre les pressions du développement ;



- Assurer la connectivité écologique des milieux forestiers et des habitats pour maintenir la biodiversité, notamment des espèces vulnérables ;
- Trouver un équilibre entre la conservation des espaces naturels et le développement urbain, tout en répondant aux enjeux climatiques ;
- Maintenir et valoriser le patrimoine architectural et les paysages d'exception tout en répondant aux besoins des citoyens ;
- Répondre à la pénurie de logements abordables et favoriser une mixité générationnelle dans l'offre de logement ;
- Dynamiser le secteur industriel, tout en soutenant l'agriculture durable et l'agrotourisme face à l'urbanisation ;
- Développer les transports actifs, avec une meilleure connectivité, et intégrer des corridors de mobilité active dans les projets futurs.



## LES GRANDES ORIENTATIONS

- 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**
- 2 **Diversifier l'offre d'habitation pour une meilleure mixité et inclusion sociale**
- 3 **Bâtir la résilience aux changements climatiques**
- 4 **Assurer la préservation et la mise en valeur des milieux naturels**
- 5 **Assurer le dynamisme commercial, touristique et industriel de la ville**
- 6 **Favoriser la mobilité durable et sécuritaire**
- 7 **Favoriser la vitalité des milieux agricoles**
- 8 **Mettre en valeur le patrimoine culturel et naturel**

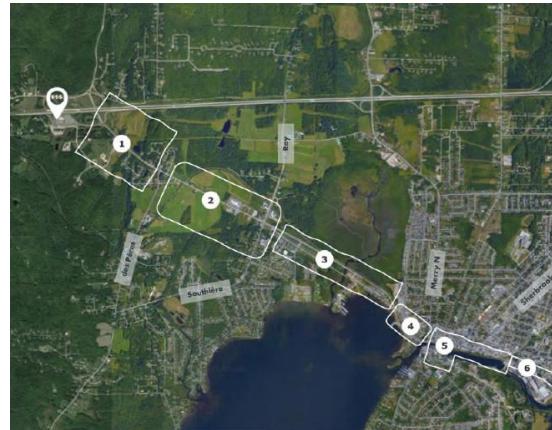
## GESTION DE L'URBANISATION

Les principes généraux de développement sont décrits afin de bien camper les stratégies de développement associés aux espaces disponibles à la construction ou au redéveloppement dans les limites du périmètre urbain. Certains secteurs et thématiques ont été analysés et décrits plus finement, et feront l'objet de mesures particulières dans les règlements d'urbanisme.



## La rue Principale Ouest et son parcours expérientiel

La rue Principale offre six expériences distinctes : **champêtre, transition rural-urbain, immersion urbaine, commerciale, animation urbaine et ancien complexe industriel**. Les mesures visent la préservation des paysages, la densification ciblée, l'amélioration de la convivialité et la requalification des secteurs stratégiques.



## La rue Sherbrooke, un parcours structurant à définir

La rue Sherbrooke, artère structurante, doit être réaménagée pour mieux répondre aux besoins des citoyens. Son parcours se divise en cinq sections : **mixité commerciale et résidentielle, boulevard urbain, transition, hybride, et artériel et récréatif**. Les interventions visent à améliorer la convivialité, réduire les îlots de chaleur, densifier l'habitat et adapter les usages pour créer un cadre de vie plus agréable et fonctionnel.



## Le quartier des Tisserands, un secteur à requalifier

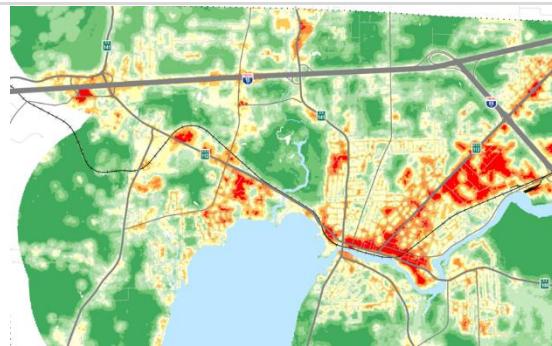
Un plan particulier d'urbanisme (PPU) sera mis en place pour encadrer la revitalisation du quartier des Tisserands et de la friche industrielle. Ce secteur, riche en patrimoine et en potentiel de densification, doit être requalifié tout en préservant son authenticité ouvrière.





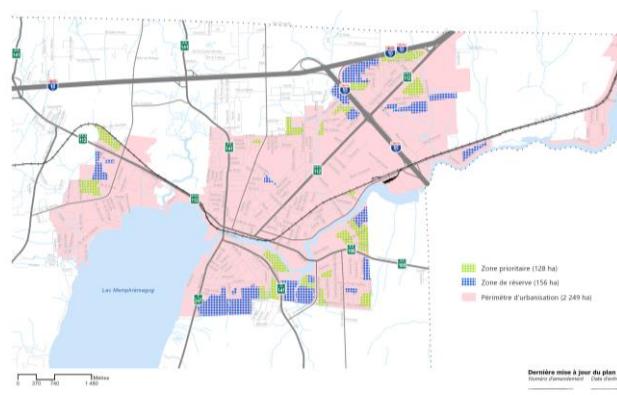
## Les îlots de chaleur urbains, répartis sur le territoire urbanisé

Pour remédier aux îlots de chaleur présents au centre-ville et sur la rue Sherbrooke, plusieurs mesures sont prévues : la plantation et la préservation d'arbres, l'ajout de végétation dans les stationnements et l'obligation de toits réfléchissants ou végétalisés.



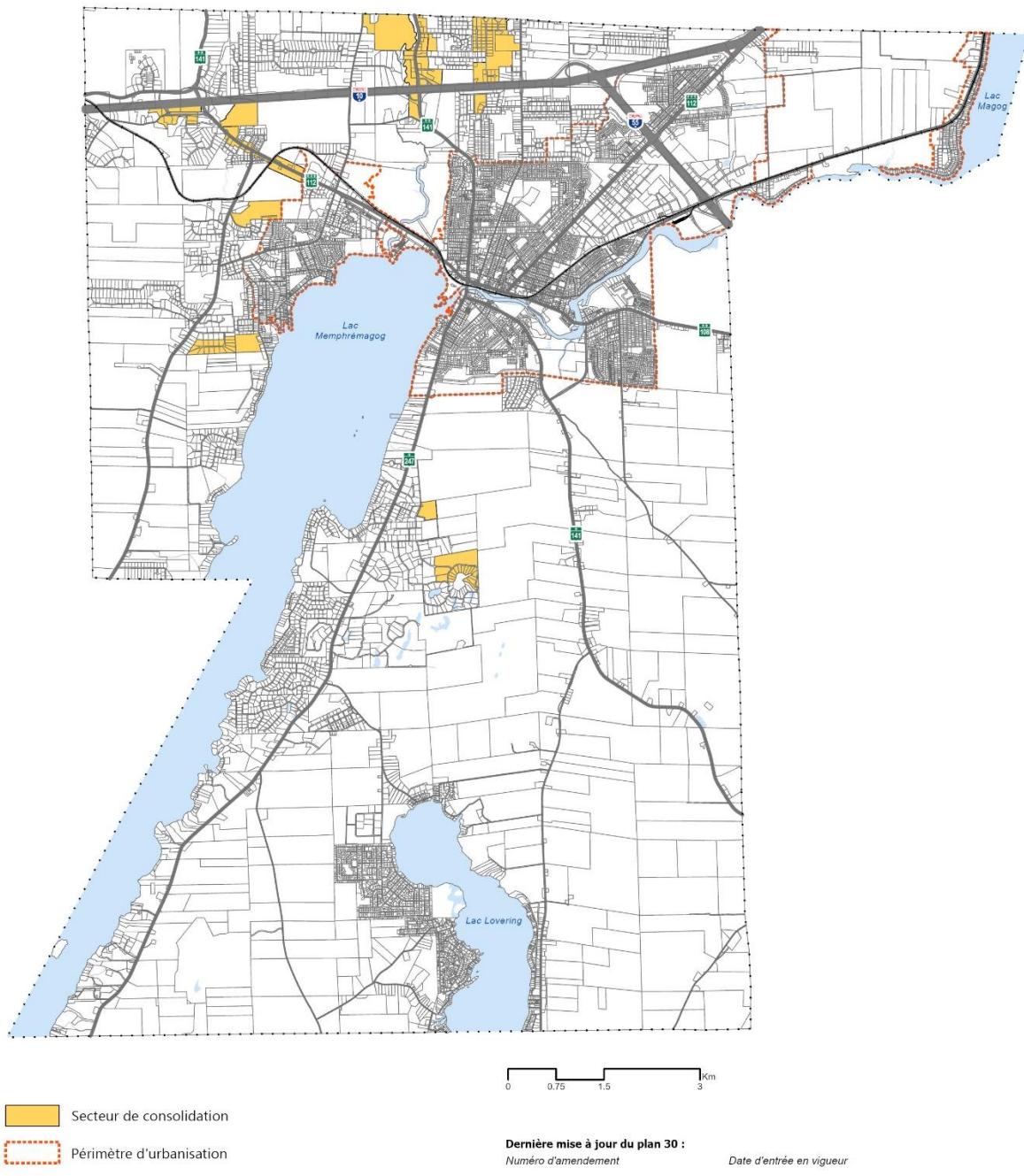
## Le développement des zones prioritaires ou de réserve

Les zones prioritaires de développement résidentiel, situées dans le périmètre d'urbanisation, devront favoriser la création de quartiers écologiques, humains et bien desservis, tout en tenant compte des enjeux liés aux changements climatiques. Les secteurs déjà accessibles seront à privilégier. Le développement des zones de réserve sera possible sous certaines conditions, notamment par une modification du schéma d'aménagement de la MRC.



## CONTRÔLE DU DÉVELOPPEMENT À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

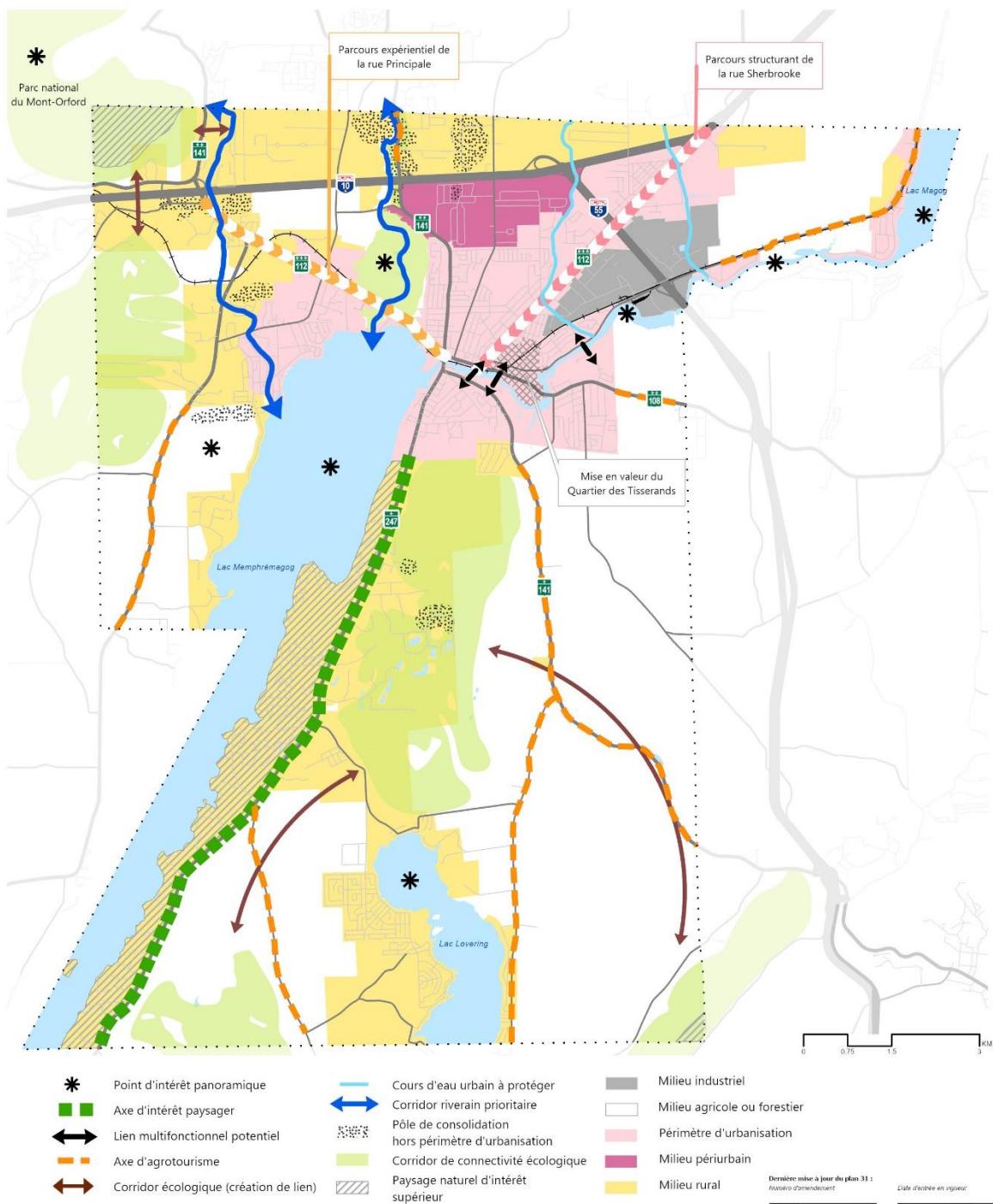
Le contrôle du développement à l'extérieur du périmètre urbain vise à limiter l'étalement urbain, tout en répondant aux besoins des personnes désirant vivre dans un milieu rural, tout en préservant les milieux naturels et la connectivité écologique. Des mesures sont mises en place, telles que l'interdiction de créer de nouvelles rues, des restrictions sur l'extension des rues existantes et des exigences pour la conservation des espaces naturels.





## CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

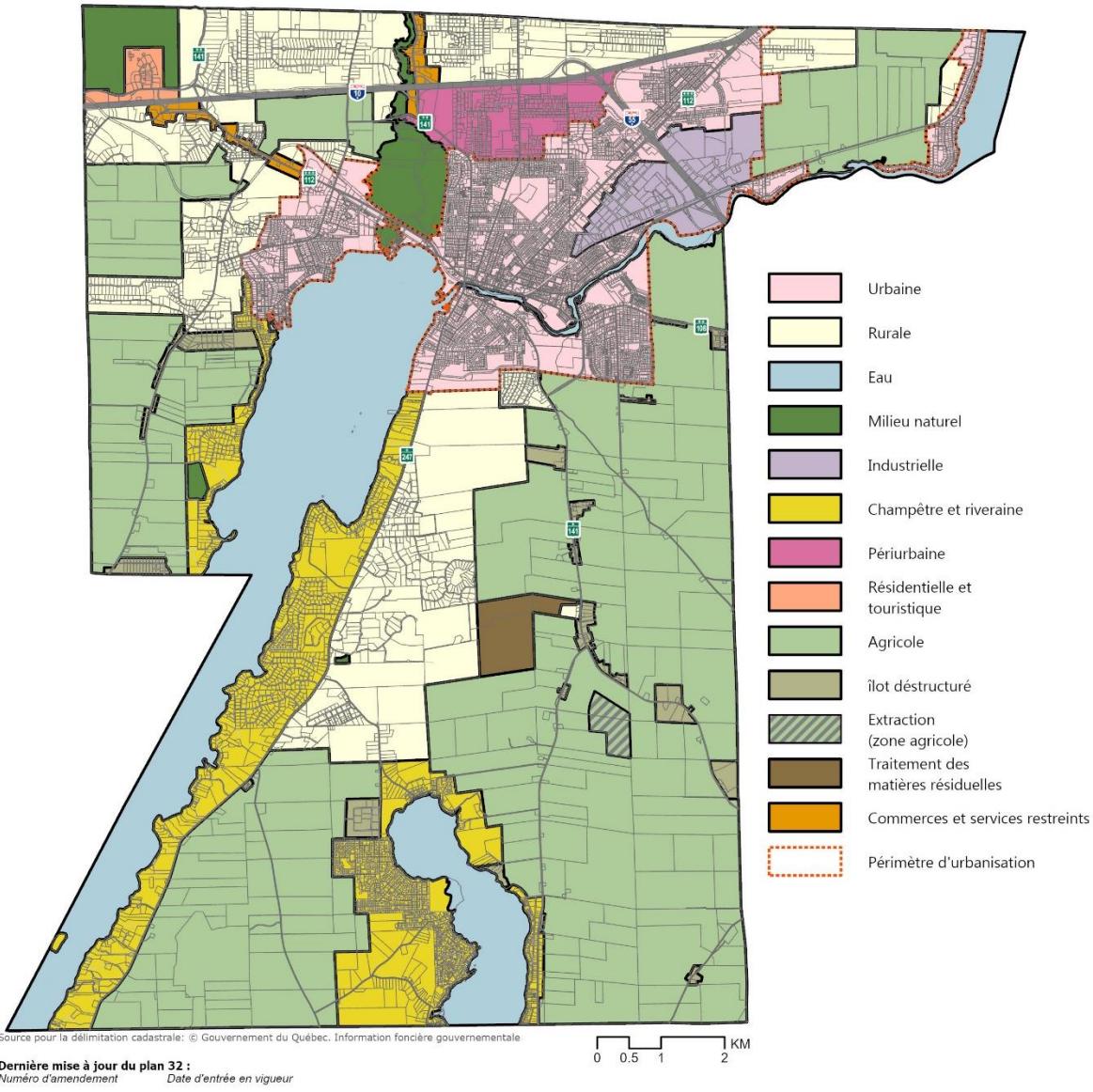
Le concept d'organisation spatiale présente les grandes lignes de la structuration du territoire de Magog, visant à concilier urbanisation et préservation du paysage, en s'inspirant des objectifs du plan d'urbanisme.





## LES AFFECTATIONS DU SOL

Les affectations du sol pour le territoire définissent les grandes zones où différentes activités sont permises, en précisant les usages autorisés et la densité de construction souhaitée pour chaque secteur. Ces informations serviront à établir les zones dans le Règlement de zonage et de lotissement, avec des activités principales et complémentaires autorisées dans chaque zone.





## MOT DE LA FIN

Le plan d'urbanisme révisé de la Ville de Magog est bien plus qu'un simple document réglementaire, il reflète une volonté collective de bâtir une ville inclusive, résiliente et tournée vers l'avenir. Grâce à une vision claire, à des orientations stratégiques cohérentes et à une planification rigoureuse, ce plan devient un outil essentiel pour guider les décisions, encadrer le développement et préserver les richesses de notre territoire. En mettant de l'avant les besoins de la population actuelle tout en anticipant ceux des générations futures, Magog affirme son engagement envers un développement durable, équilibré et porteur de sens.

**Pour plus de détails, veuillez consulter le plan d'urbanisme complet et son résumé sur le site de la Ville de Magog :**

<https://www.ville.magog.qc.ca/ville-de-magog/politiques-et-reglements/#urbanisme>