

Le Boisé de la Rivière

Phase 3



Soirée d'information

**POUR VOUS,
AVEC VOUS.**

PARTICIPATION CITOYENNE

Ordre du jour

1. Présentation du projet de développement résidentiel

Promoteur

2. Conformité du projet au zonage et prochaines étapes

Ville de Magog, Christelle Proulx Cormier (Coordonnatrice, division Urbanisme)

3. Période de questions

Participation citoyenne



Objectifs de la soirée d'information :

- **Inform**er sur le projet de développement résidentiel et répondre aux questions.
- **Recueillir les commentaires** afin d'identifier les éléments qui pourraient être intégrés à l'entente à venir.



Le Boisé de la Rivière

VOTRE NOUVELLE VIE COMMENCE ICI



PRÉSENTATION DE LA PHASE 3



*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

UN MOT SUR NOUS

- *Installé au Coeur même du projet*
- *À l'écoute de la clientèle*
- *En collaboration avec les entreprises d'ici!*
- *Notre équipe:*
 - *Stéphanie*
 - *Rose*
 - *François*
 - *David*



*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

HISTORIQUE DU PROJET

Phases 1 et 2

2020

- *Acquisition des terrains par le promoteur*

2022 à 2026

- *Développement de la phase 1*
 - *Rue Ail-des-bois*
 - *Rue Calypso*
- *Développement de la phase 2*
 - *Rue des Hostas*
 - *Rue de la Sauge*

75 unités construites à ce jour!



*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

HISTORIQUE DU PROJET (SUITE)

Phase 3

Août 2024:

- Réception du Certificat d'Autorisation provenant du MELCCFP pour l'ensemble du Projet (Milieux humides)

Avril 2025 :

- Dossier de Planification déposé à la Ville (103 unités)

Août 2025 :

- Demande du Certificat d'autorisation pour la prolongation des infrastructures municipales du projet déposé auprès du MELCCFP

Août 2025 :

- Dossier de planification traité par la Commission d'aménagement



*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

HISTORIQUE DU PROJET (SUITE)

Phase 3 (suite)

Janvier 2026:

- *Autorisation par le MELCCFP du système de gestion des eaux pluviales*

Mai 2026 :

- *Dossier de planification traité au CCU*

Juillet 2026 :

- *Requête préliminaire d'ouverture de rues approuvée par le Conseil*

Avril 2027 :

- *Début des travaux d'ouverture de rues (projeté)*

Juillet 2027 :

- *Début de la construction des unités résidentielles (projeté)*



*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

PHASE 1 (terminée)

- 140 unités

PHASE 2 (90 % terminée)

- 60 unités



*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

PHASE 1 (terminée)





*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

PHASE 1 (terminée)





*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

PHASE 2 (en cours)





*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

PHASE 2 (en cours)





*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

PHASE 2 (en cours)





*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

PHASE 2 (en cours)



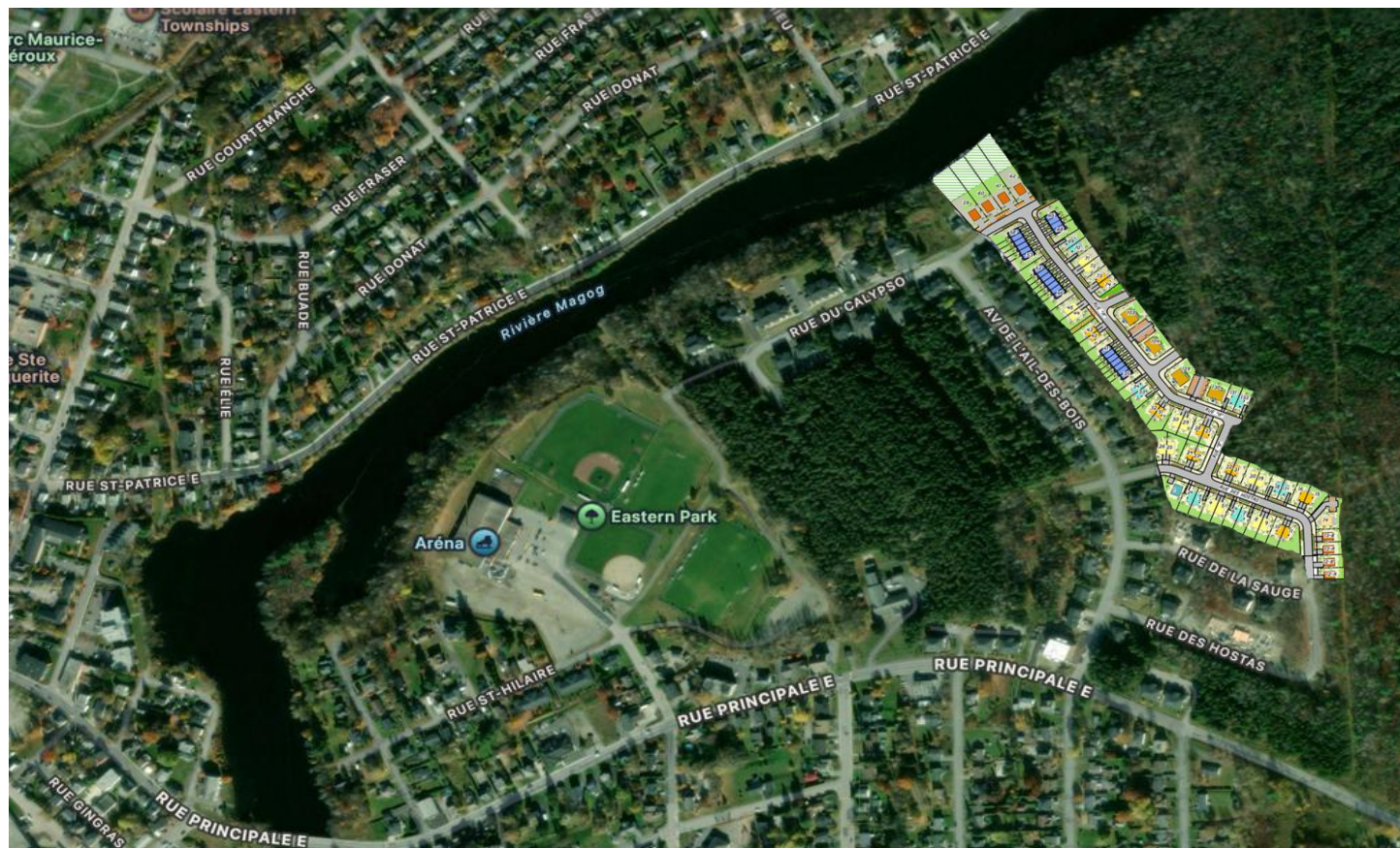


Le Boisé de la Rivière



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

PHASE 3





Le Boisé de la Rivière



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

PHASE 3

- Unifamiliales* 
- Jumelées*   
- Triplex* 
- Sixplex* 
- Maisons de ville* 





*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

PHASE 3

- *8 unifamiliales*
- *42 maisons jumelées*
- *1 triplex*
- *4 sixplex*
- *24 maisons de ville*



Le Boisé de la Rivière



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

PHASE 3





Le Boisé de la Rivière



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

PHASE 3





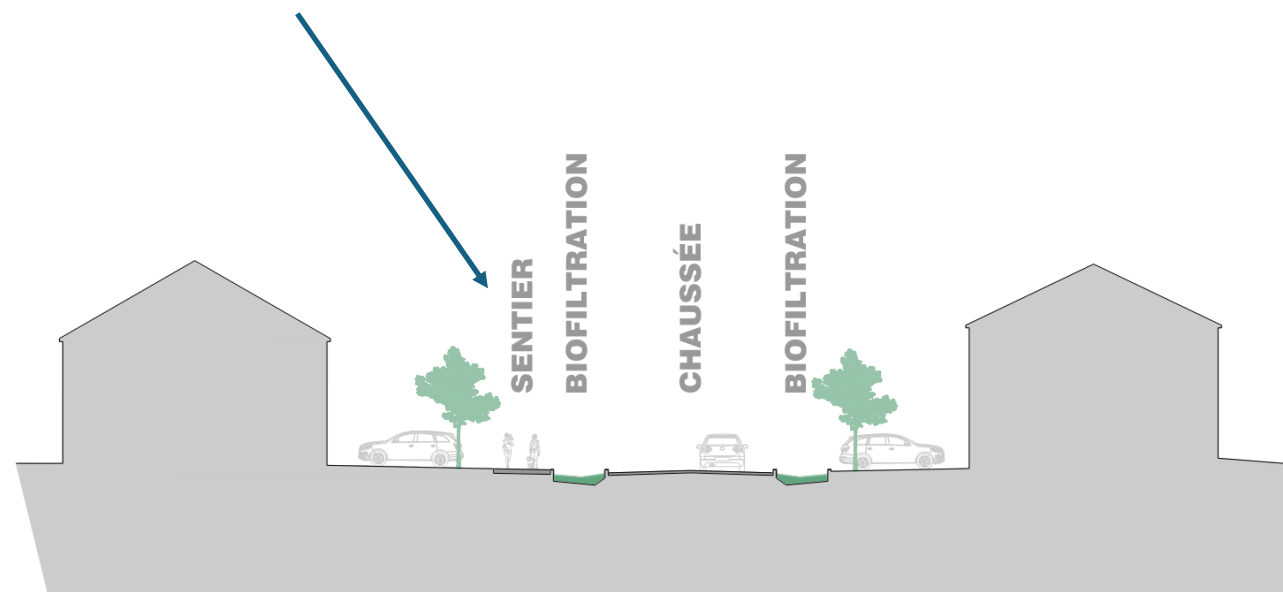
*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

MOBILITÉ INTÉGRÉE

Piste multi-fonctionnelle





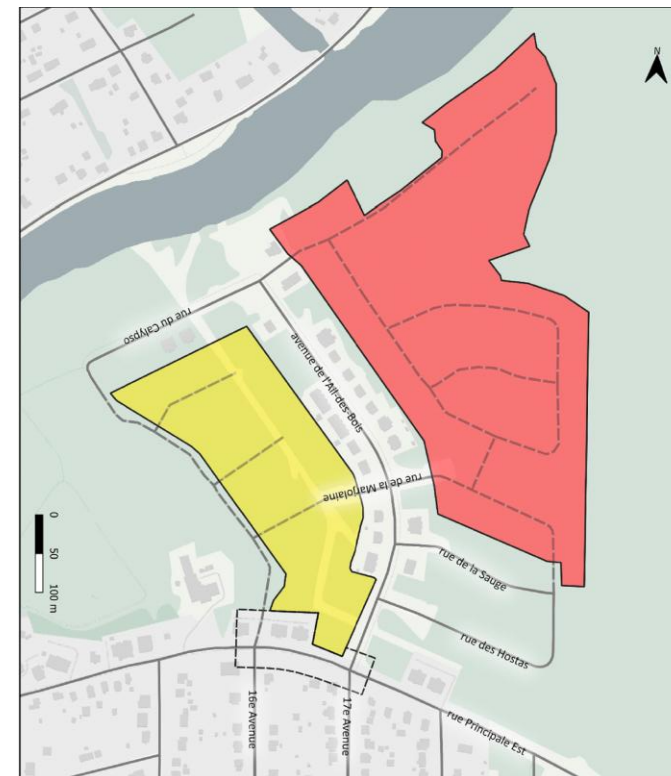
ÉTUDE DE CIRCULATION

Situation actuelle :

La circulation sur Principale et les rues environnantes est relativement faible, avec une **excellente fluidité** et une importante capacité résiduelle.

Aucun problème de circulation ou de sécurité routière n'a été identifié actuellement.

Étude réalisée par la firme Ingénir groupe conseil.



Phases 6, 7 et 8

Phases 3, 4 et 5



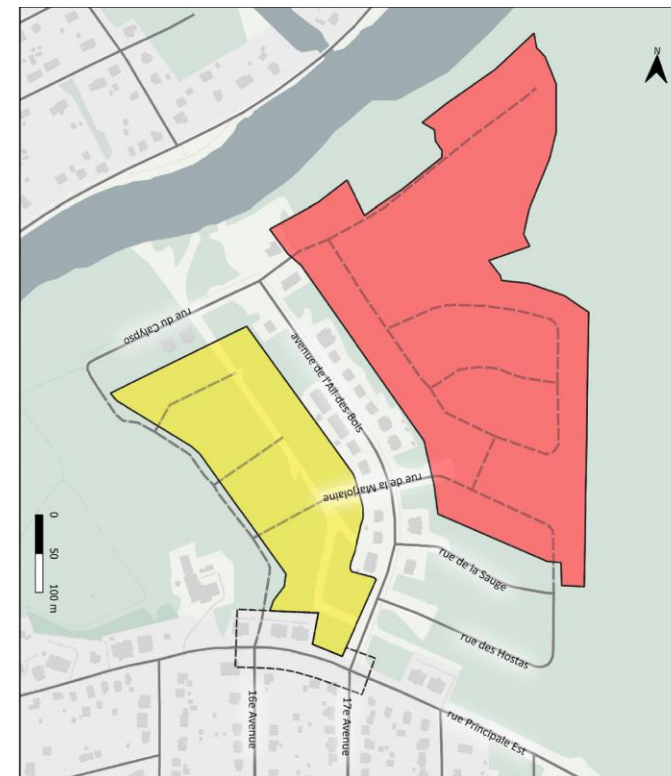
ÉTUDE DE CIRCULATION

Circulation générée par le projet (en période de pointe):

- **Secteur Est:** environ **161 déplacements** le matin et **179 l'après-midi**.
- **Secteurs Est et Ouest:** environ **314 déplacements** le matin et **349 l'après-midi** (avec un deuxième accès par la 16e Avenue)

Impacts sur la circulation et conclusions :

- Semblable à la situation actuelle, même avec le scénario le plus ambitieux
- Files d'attente : maximum 6 véhicules
- Aucun Feu de circulation n'est justifié
- Aucun problème significatif de circulation, étude très favorable au projet



Phases 6, 7 et 8

Phases 3, 4 et 5



*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

BÂTIR EN HARMONIE AVEC LA NATURE

- *Espace vert intégré au projet (Phases subséquentes)*
- *Infrastructures écologiques*
- *Mobilité durable au premier plan*



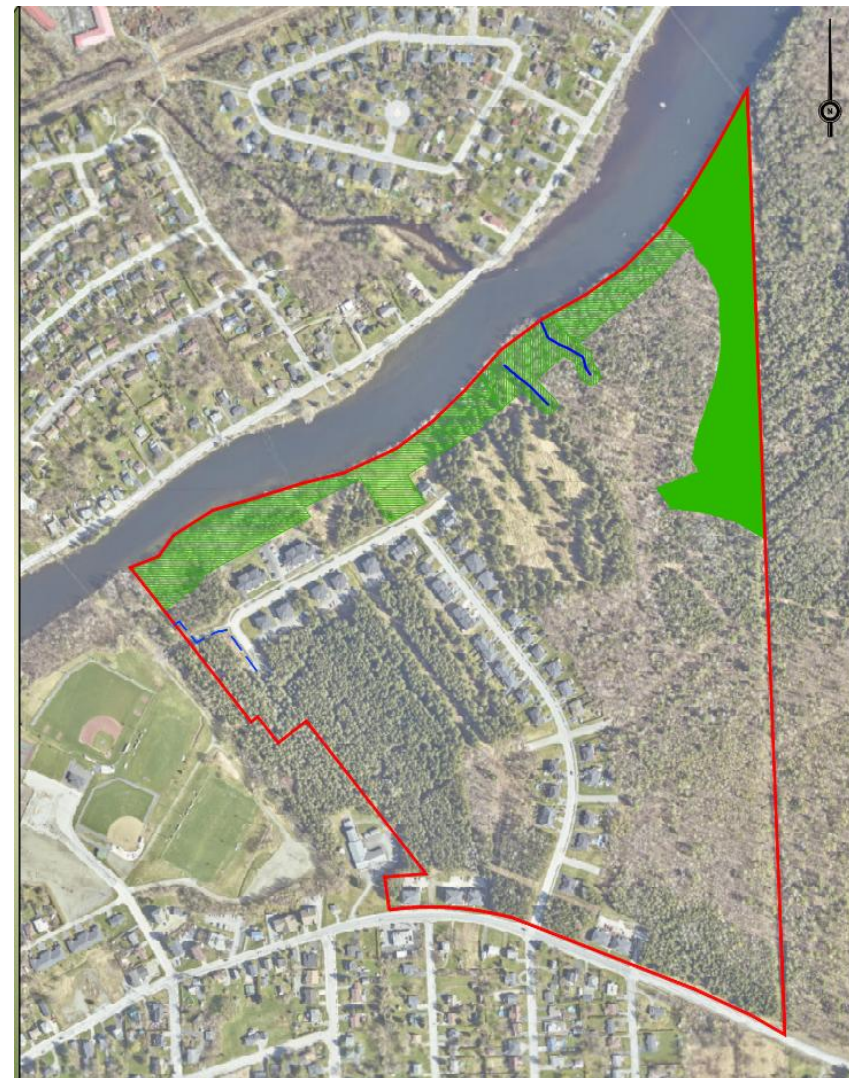
*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

ZONE DE CONSERVATION

- *Près de 400 000 pi²
de superficie!*





*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

BIOFILTRATION DES EAUX PLUVIALES

- + *Fonction primaire de filtration*
- + *Réduire les infrastructures pluviales*
- + *Réduire le débit des eaux pluviales vers l'usine de filtration*
- + *En continuité avec la phase 2*





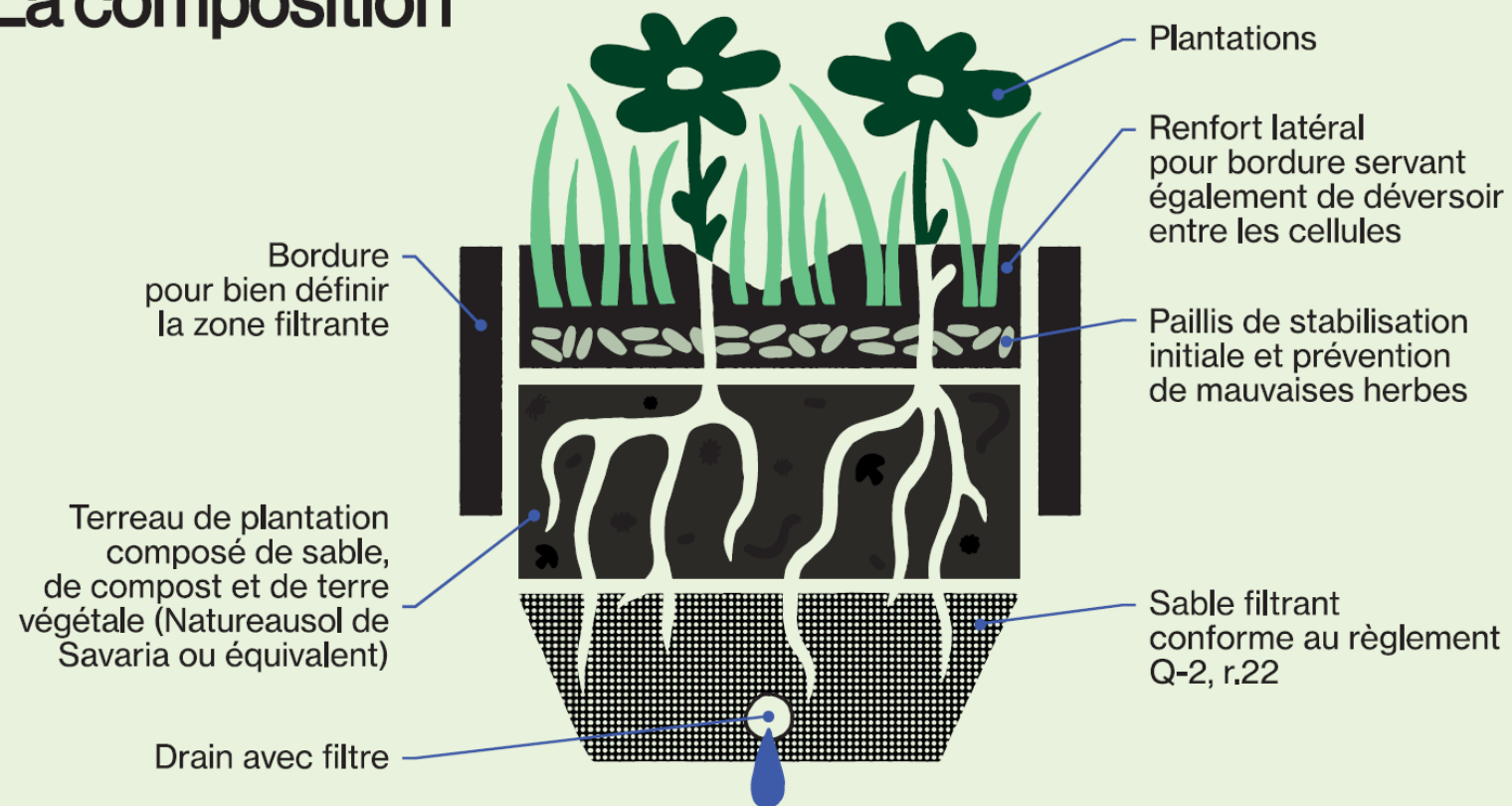
*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

BIOFILTRATION DES EAUX PLUVIALES

La composition





*Le Boisé
de la Rivière*



UN MILIEU DE VIE
NATUREL & HARMONIEUX

BIOFILTRATION DES EAUX PLUVIALES

À quoi ça sert, la biofiltration sur rue?

L'objectif premier de la biofiltration sur rue est de réduire les matières en suspension (MES) provenant des routes et stationnements qui sont acheminées directement au cours d'eau récepteur lors de pluies.

L'objectif secondaire est de permettre aux plantations d'assimiler une partie du phosphore et des contaminants.

L'enlèvement de 80% des MES est une exigence du Ministère de l'Environnement de la Lutte contre les changements climatiques de la Faune et des Parcs.

Ce sont les racines qui permettent au bassin de maintenir sa fonction filtrante en évitant que le sol ne se compacte avec le temps.



Conformité et prochaines étapes

Conformité du projet

- Le **projet est conforme** au plan d'urbanisme et au règlement de zonage et de lotissement
 - Projet situé dans les zones H451 et H452
 - Zone H451
 - Unifamiliale isolée, jumelée et en rangée – max. 2 étages
 - Duplex et triplex isolé et jumelé – max. 3 étages
 - Multifamiliale – max. 3 étages
 - Zone H452
 - Unifamiliale isolée, jumelée et en rangée – max. 2 étages
 - Duplex et triplex isolé – max. 3 étages

Prochaines étapes

AUTOMNE 2026

- 
- Adoptions des **résolutions** pour la requête de travaux municipaux et l'**approbation du PIIA**.
 - Adoption d'une résolution approuvant l'**entente promoteur**.

* Le projet a déjà été analysé par le Comité consultatif d'urbanisme

Entente promoteur

- Étape obligatoire en vertu de Règlement relatif à certaines contributions à des travaux municipaux.
- Signature d'une entente entre la Ville et le promoteur afin de lui permettre de réaliser les travaux pour l'ouverture de rue et le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout.
 - Les frais associés aux travaux sont à la charge du promoteur.



PÉRIODE DE QUESTIONS

Charte de participation

Engagement des participants

- Être respectueux et courtois lors de vos interventions.
- Si vous faites partie d'un groupe, svp vous nommer un représentant.
- Éviter d'applaudir ou de huer.
- Respecter le temps de parole alloué par personne.

Charte de participation

Engagement de l'animatrice (facilitatrice)

- Faciliter la participation dans un esprit de neutralité et d'écoute.
- Agir de manière équitable et respectueuse avec les participants.
- Permettre une diversité de points de vue.

Interventions

Des règles simples pour permettre à plus de personnes d'intervenir et de favoriser un déroulement équitable.

2 minutes par personne

Le temps de réponse n'est pas inclus dans ce temps de parole.

**Les réponses seront
données lorsque
l'intervention citoyenne
sera complétée.**

Préambule inclus dans le temps accordé

Un préambule peut être présenté, mais il est inclus dans les deux minutes allouées.



PÉRIODE DE QUESTIONS

Le Boisé de la Rivière

Phase 3

Soirée d'information

Plus d'information sur le projet

 ville.magog.qc.ca/boise-riviere-phase3

 urbanisme@ville.magog.qc.ca