

POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



Atelier 2

24 septembre 2026
18h à 20h30

Programmation de la soirée

- 17h45** Accueil des participants
- 18h00** Mot de bienvenue
- 18h10** Partie 1 – Présentation de la démarche
- 19h00** Partie 2 – Stations et échanges en circulation libre
- 20h30** Fin de l'activité

Mot de bienvenue

18h00 à 18h10

C'est quoi une politique de développement urbain?

L'élaboration de **balises** pour un **développement intelligent et intégré** du territoire qui clarifient les processus et encadrent davantage les projets dans la perspective d'intégration du « **Bon projet au bon endroit** ».



Pour en savoir
davantage sur la PDU,
consulter le site
internet :

www.ville.magog.qc.ca/ville-de-magog/grands-projets/developpement-urbain-politique/

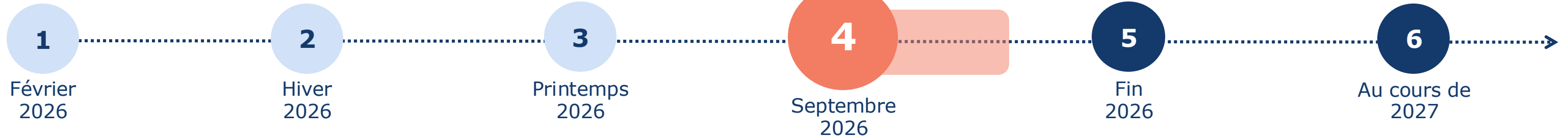
Des versions de
consultation
sont disponibles
sur place!

Étapes de réalisation

1.
Activités de
consultation pour
comprendre le
territoire

3.
Découpage du
territoire et niveaux
d'urbanisation

5.
Adoption de la
Politique



2.
Analyse urbanistique

- Constructions
- Capacité de la Ville
- Rythme de développement

4.
Atelier participatif
sur le
**développement
souhaité**

6.
Modification
des règlements
d'urbanisme

● Réalisée
● À venir

+
période de dépôt
de commentaires :
du 28 sept. au 12 oct.

Comité citoyen témoin



Partie 1 – Présentation de la démarche

18h10 à 19h00

Mise en contexte

Cadre de planification en aménagement et développement du territoire

Orientations gouvernementales en aménagement du territoire

Gouvernement du Québec
En vigueur depuis 2024

Construire **les bons logements, aux bons endroits**, en tirant le meilleur parti des quartiers, des services et des infrastructures déjà présents

Schéma d'aménagement et de développement

MRC de Memphrémagog
Prévu pour 2027

Périmètre d'urbanisation et la densité minimale (nombre de logements)

Plan et règlements d'urbanisme

Ville de Magog

PDU

Proactivité de la Ville de Magog

Habitation et gestion de l'urbanisation



Démarche **Étudier le territoire**

Territoire

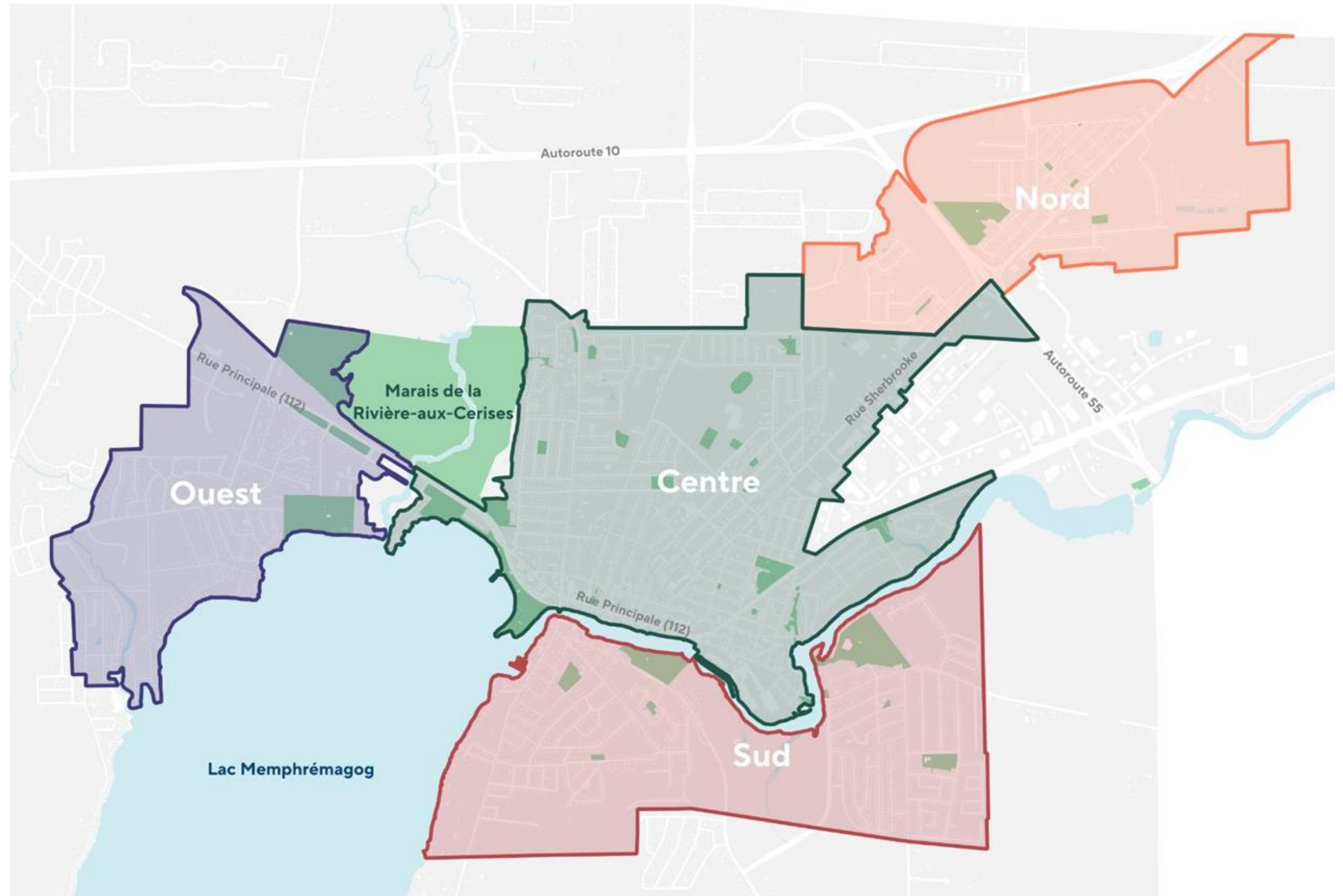
Le périmètre urbain a été divisé en 4 secteurs :

Ouest

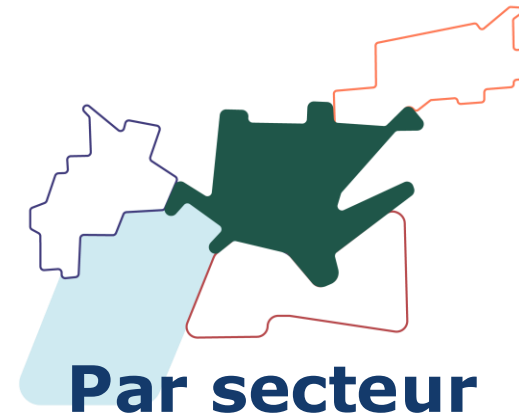
Centre

Sud

Nord



Démarche



Par secteur

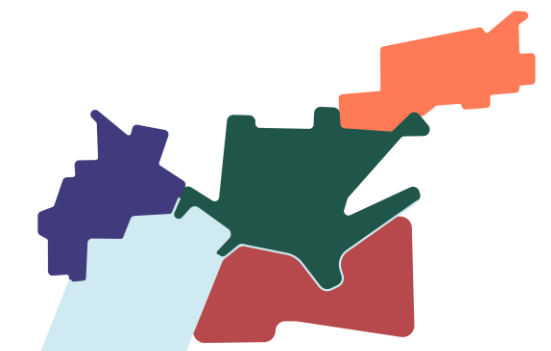
Diagnostic participatif
visant à documenter la
perception des citoyens

+

Analyse urbaine

- Commerces et services
- Milieux naturels
- Cadre bâti
- Transformations récentes

+



À l'échelle de la Ville

Croissance urbaine

- Croissance de la population
- Rythme de développement

Capacité de la Ville

- Administration
- Services à la population
- Infrastructures publiques

Espaces disponibles

- Terrains vacants et à redévelopper

Portrait diagnostic

Secteur Sud – Portrait participatif

Milieu de vie

Bordé au nord par la rivière Magog et le centre-ville, le secteur présente une vocation majoritairement résidentielle. La trame urbaine s’organise autour de deux quartiers résidentiels, chacun structuré autour d’équipements collectifs, dont une école située au centre.

Le tissu urbain est ponctué par deux concentrations de bâtiments commerciaux : la rue Principale à l’est, et la rue Merry Sud à l’ouest. On y retrouve quelques commerces implantés dans un tissu urbain mixte, contribuant à une offre de services de proximité.

Le paysage du secteur se distingue par plusieurs éléments caractéristiques, dont le lac Memphrémagog, bien qu’aucun accès public direct à l’eau ne soit présent dans ce secteur. La rivière Magog, bordée par deux grands parcs, contribue également à la qualité du milieu, même si sa présence demeure parfois moins perceptible dans le paysage.

Le mont Orford constitue un repère visuel important. Plusieurs perspectives depuis le secteur offrent des vues dégagées vers la montagne, une qualité paysagère accentuée notamment par la topographie du territoire.

Le secteur comprend également d’importantes superficies de terrains vacants, principalement situées en périphérie du territoire et à proximité de la limite du périmètre urbain. Ces espaces représentent un potentiel de développement futur.

Enfin, la densité de la canopée varie selon les secteurs. Elle est particulièrement élevée sur les terrains vacants et relativement denses au cœur de certains îlots plus anciens où la végétation mature est bien implantée. À l’inverse, les secteurs comprenant des constructions plus récentes présentent généralement une couverture arborée plus faible.

Perception du citoyen

Les citoyens perçoivent le secteur sud comme un milieu de vie tranquille, sécuritaire et familial, caractérisés d’une forte présence de parcs, et d’une qualité de vie liée à la proximité de la nature. L’ambiance de quartier, l’accès aux écoles et les différentes possibilités de déplacement en transport actif sont particulièrement appréciés.

La proximité avec le centre-ville dynamique, combinée au caractère calme du secteur, constitue également un atout important. Toutefois, plusieurs citoyens soulignent un manque de services et de commerces dans le secteur.

Faits saillants

- Secteur tranquille et familial, à proximité du centre-ville et d’espaces naturels.
- Topographie qui accentue les vues paysagères, notamment sur le mont Orford

Figure 11 : Secteur Sud – Hauteurs et cadastre

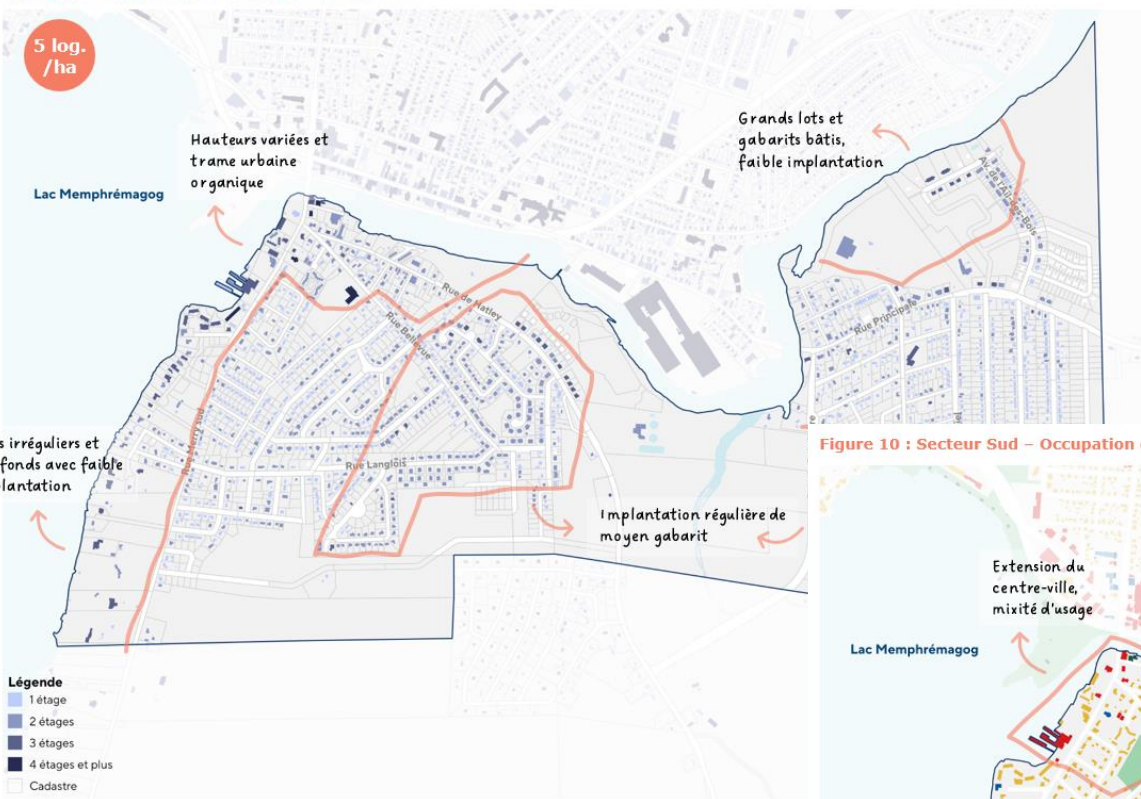


Figure 10 : Secteur Sud – Occupation du sol

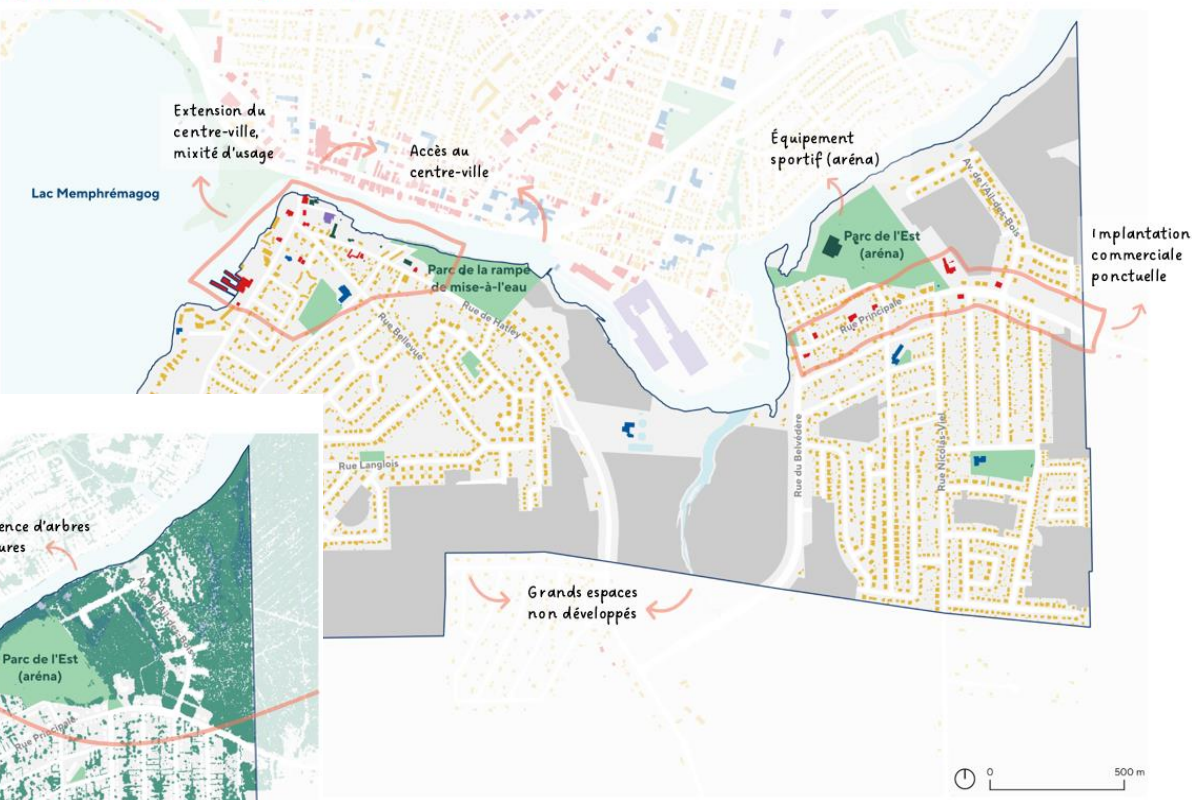


Figure 13 : Secteur Sud – Canopée



Des versions de consultation sont disponibles sur place!

Vision

Le développement urbain de Magog contribue à la **création de milieux de vie agréables et durables**, préservant **l'identité territoriale, les milieux naturels et la qualité de vie.**

En s'appuyant sur une **approche participative**, la Ville oriente la croissance vers des **secteurs stratégiques**, **optimise l'utilisation des infrastructures existantes** et **favorise la diversité des formes d'habitation** intégrées au cadre bâti et paysager.

Axe 1

Consolidation
des milieux de
vie

Axe 2

Préservation et mise
en valeur des
paysages et milieux
naturels

Axe 3

Qualité
architecturale des
développements

Axe 4

Accessibilité aux
services et
connectivité
urbaine

Démarche

Les niveaux d'urbanisation

Approche de la Politique

La Ville doit accueillir davantage de logements et répondre aux besoins et obligations,

mais

comment encadrer le développement urbain de manière à améliorer la Ville pour toutes et tous?

L'approche choisie consiste à regarder la forme urbaine de chaque secteur (hauteurs, types de bâtiments, patrimoine, vues et milieux naturels) afin de déterminer **quel niveau d'urbanisation est approprié à chaque endroit.**

Étapes

1. Comprendre le territoire selon les personnes qui l'habitent (atelier 1)
2. Analyser le territoire et son développement
3. Découper le territoire en ensemble homogène
4. Calculer les densités de Magog
5. Proposer une échelle de densité pour guider la prise de décision

Qu'est-ce que la densité?

La densité résidentielle désigne **un nombre de logements sur un territoire donné**.

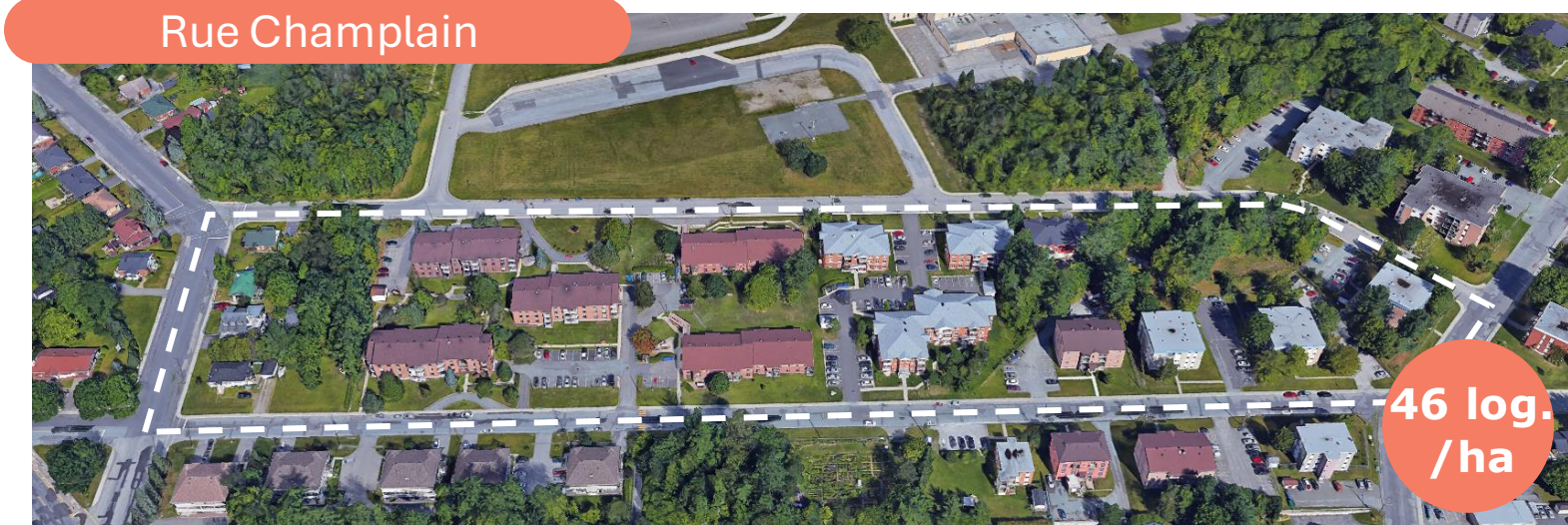
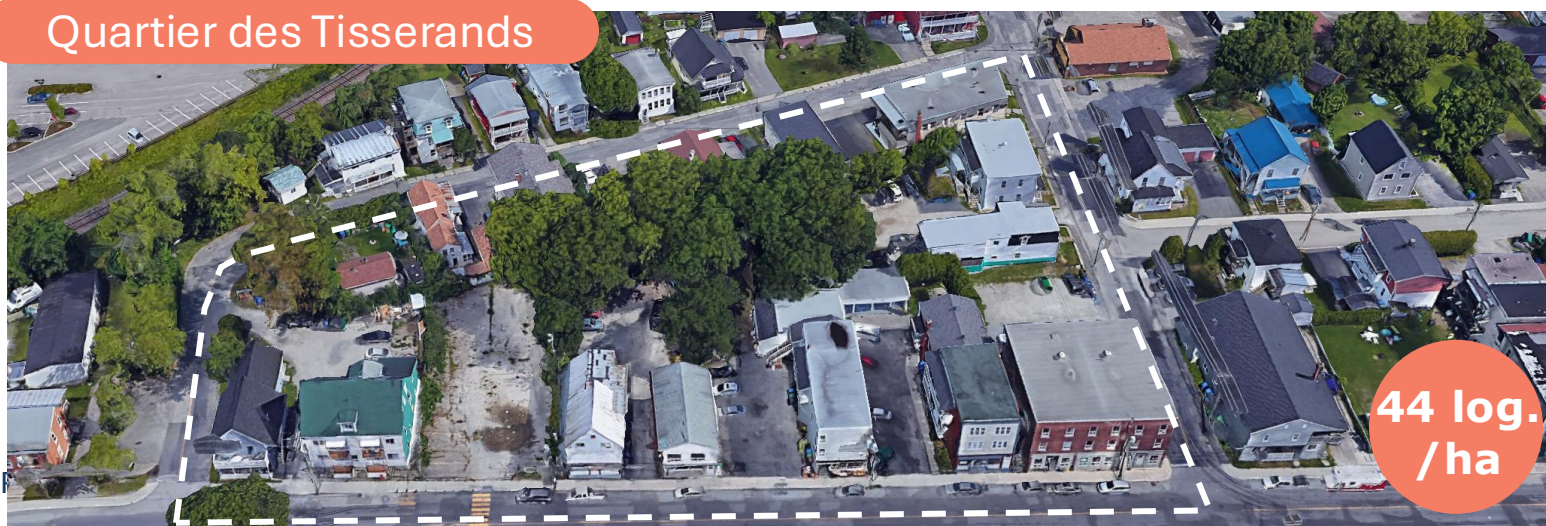
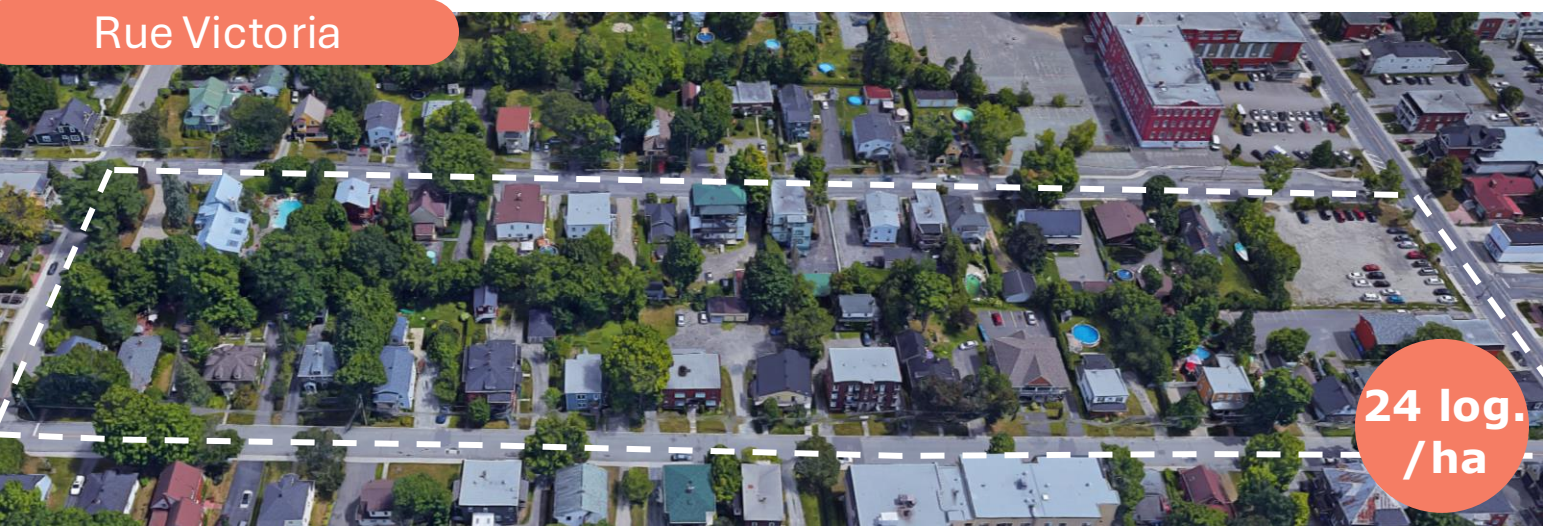
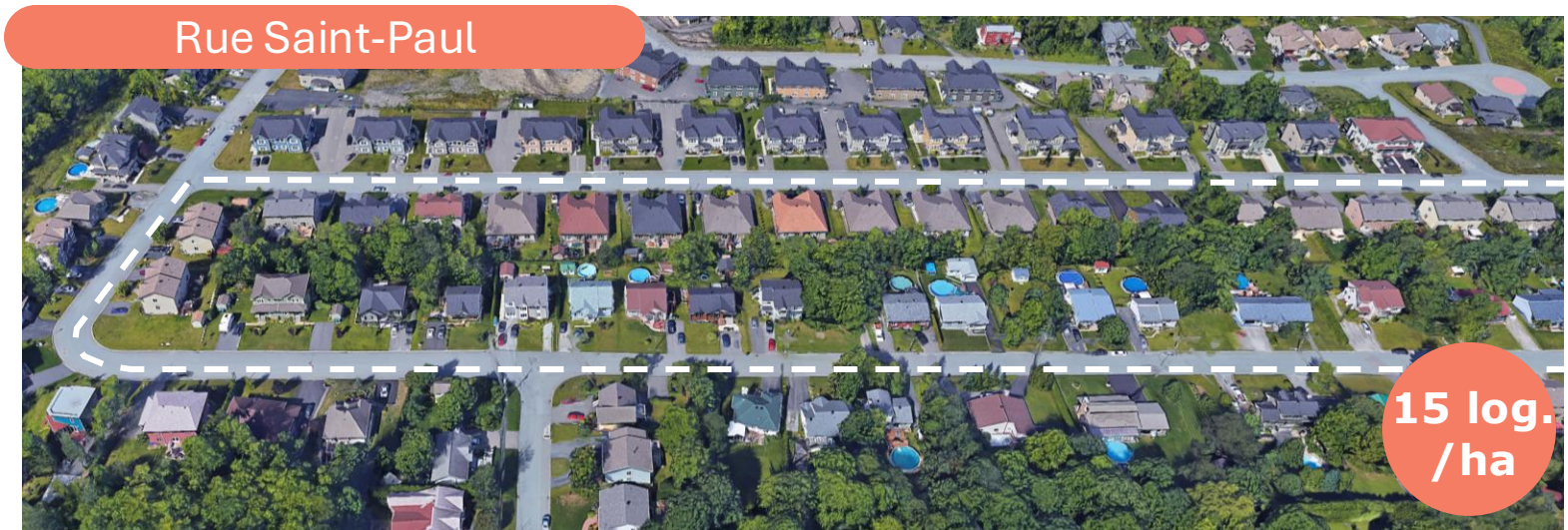
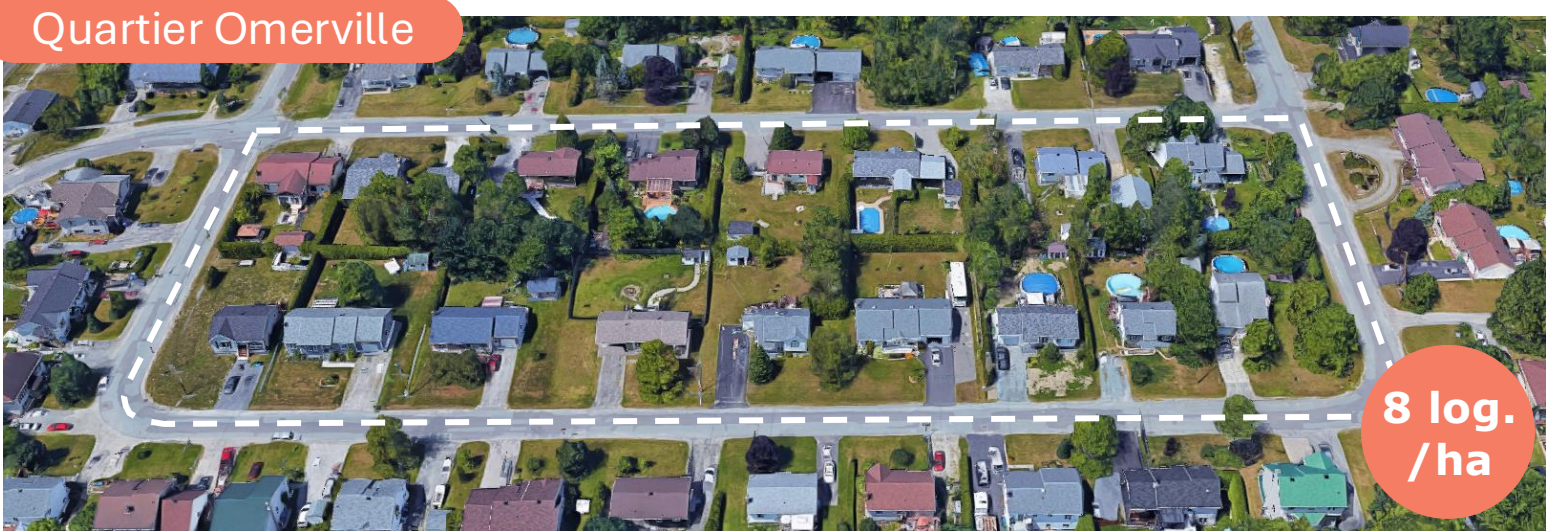
Elle peut être exprimée pour plusieurs territoires, soit celui de la ville, d'un secteur ou d'un terrain.

Dans le cadre de la politique, la densité¹ correspond au rapport entre le **nombre de logements** et la **superficie du territoire** considéré.



1. Densité brute

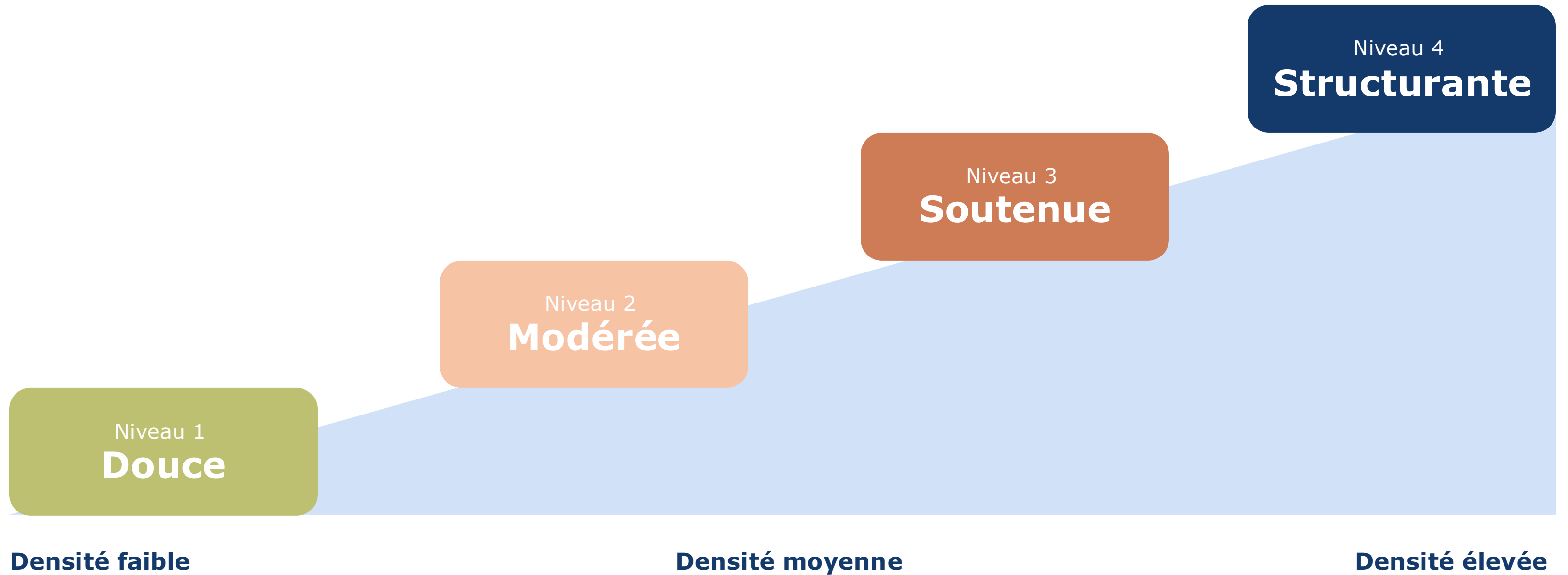
Densités brutes de Magog



Échelle de densité brute magogoise



Niveaux d'urbanisation



Niveau d'urbanisation

Douce

Types de construction	Maison unifamiliale Logement secondaire Logement additionnel
------------------------------	--

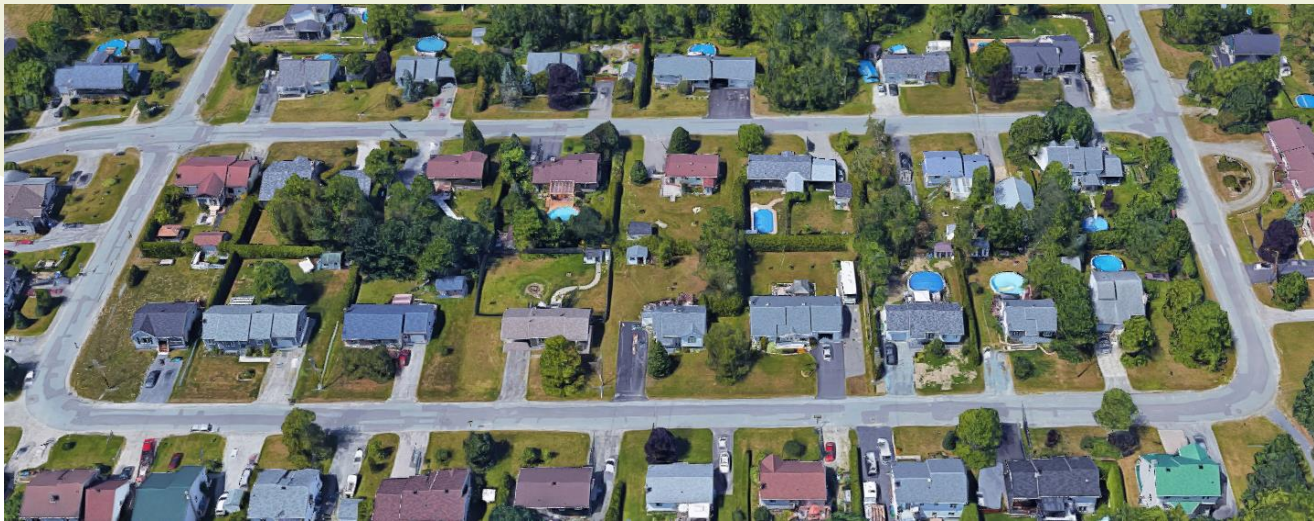
Implantation	Isolée
---------------------	--------

Hauteur	1 à 2 étages
----------------	--------------

Concrètement :

- Ajout d'un logement dans un bâtiment existant
- Ajout d'un étage (sans dépasser les voisins)
- Construction sur un lot vacant
- Agrandissement pour l'ajout d'un logement

Niveau comparable à Omerville



Niveau 1
Douce

Niveau 2
Modérée

Niveau 3
Soutenue

Niveau 4
Structurante

Niveaux d'urbanisation

Modérée

Types de construction	Maison unifamiliale Duplex (2 logements)
Implantation	Isolée, jumelée ou en rangée (4 de suite max.)
Hauteur	1 à 2 étages

Concrètement :

- Ajout d'un étage
- Construction sur un grand lot ou sur un lot vacant
- Reconstruction de bâtiments vétustes en agrandissant la superficie construite

Niveau 1
Douce

Niveau 2
Modérée

Niveau 3
Soutenue

Niveau 4
Structurante

Niveau comparable à la rue Victoria



Niveaux d'urbanisation

Soutenue



Niveau comparable à la rue Bruant-des-Maraïs

Niveau 1
Douce

Niveau 2
Modérée

Niveau 3
Soutenue

Niveau 4
Structurante

Types de construction	Triplex (immeuble de 3 logements) Immeuble multifamilial (entre 4 et 6 logements)
Implantation	Isolée, jumelée ou contiguë
Hauteur	2 à 3 étages

- Concrètement :**
- Construction de nouveaux bâtiments
 - Ajout d'un étage
 - Redéveloppement d'un terrain sous-utilisé
 - Petits projets de développement

Niveaux d'urbanisation

Structurante

Niveau 1
Douce

Niveau 2
Modérée

Niveau 3
Soutenue

Niveau 4
Structurante



Niveau comparable au Quartier des Tisserands

Types de construction

Immeuble multifamilial

Implantation

Isolée, jumelée ou contiguë

Hauteur

3 à 4 étages

Concrètement :

- Grands projets de développement
- Transformation des milieux
- Mixité (résidentiel, commercial, institutionnel)
- Orientés vers le transport actif

Découpage du territoire

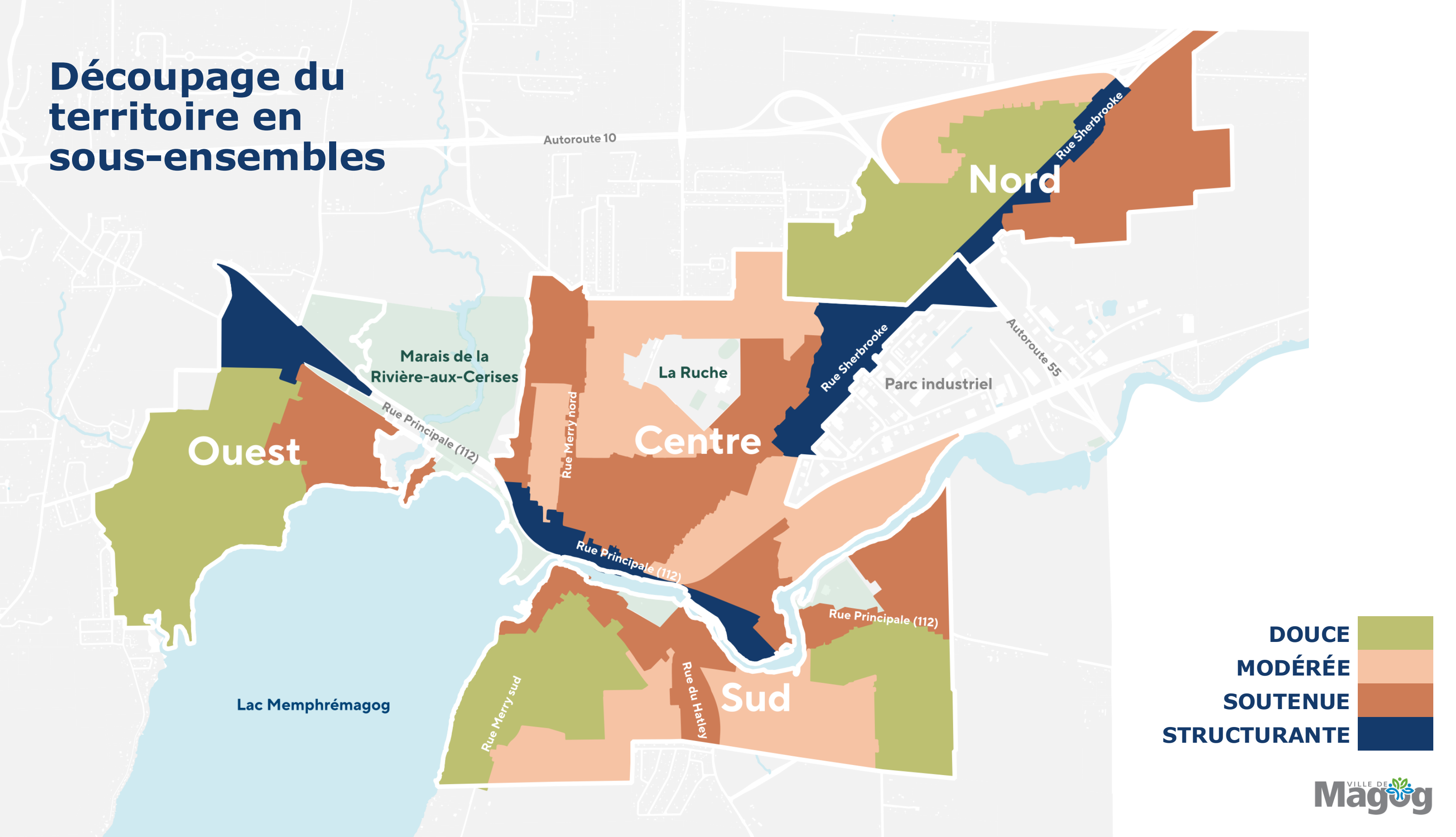
Analyse du territoire

- Quels secteurs peuvent accueillir plus de logements?
- Quels milieux doivent évoluer plus doucement?
- Quels éléments du paysage ou du patrimoine doivent être protégés?
- Quelles formes de bâtiments s'intègrent bien au quartier?

Votre implication ce soir

La lecture des secteurs, les niveaux d'urbanisation proposés, les impacts potentiels

Découpage du territoire en sous-ensembles



Exemples de projets immobiliers

Ces projets sont présentés à titre d'illustration et n'ont fait l'objet d'aucune approbation municipale et n'ont franchi aucune étape en ce sens.

Outil d'évaluation des projets immobiliers

Afin d'outiller la Ville dans l'évaluation des projets immobiliers qui nécessitent des approbations particulières, une **grille d'évaluation des projets** basée sur des **thématiques et des critères** est en cours d'élaboration.

Cette grille permettra de **noter** les projets sur une **base commune et objective** afin de **prioriser** les meilleurs projets.

Thématique 1	Critère 1.1	✓
	Critère 1.2	
	Critère 1.3	✓
Thématique 2	Critère 2.1	
	Critère 2.2	✓
	Critère 2.3	
Thématique 3	Critère 3.1	
	Critère 3.2	✓
	Critère 3.3	
Thématique 4	Critère 4.1	
	Critère 4.2	✓
	Critère 4.3	

Est-ce que le projet obtient la note de passage pour aller de l'avant?

Projet 1

Pôle de développement Omerville

Présentation générale du projet



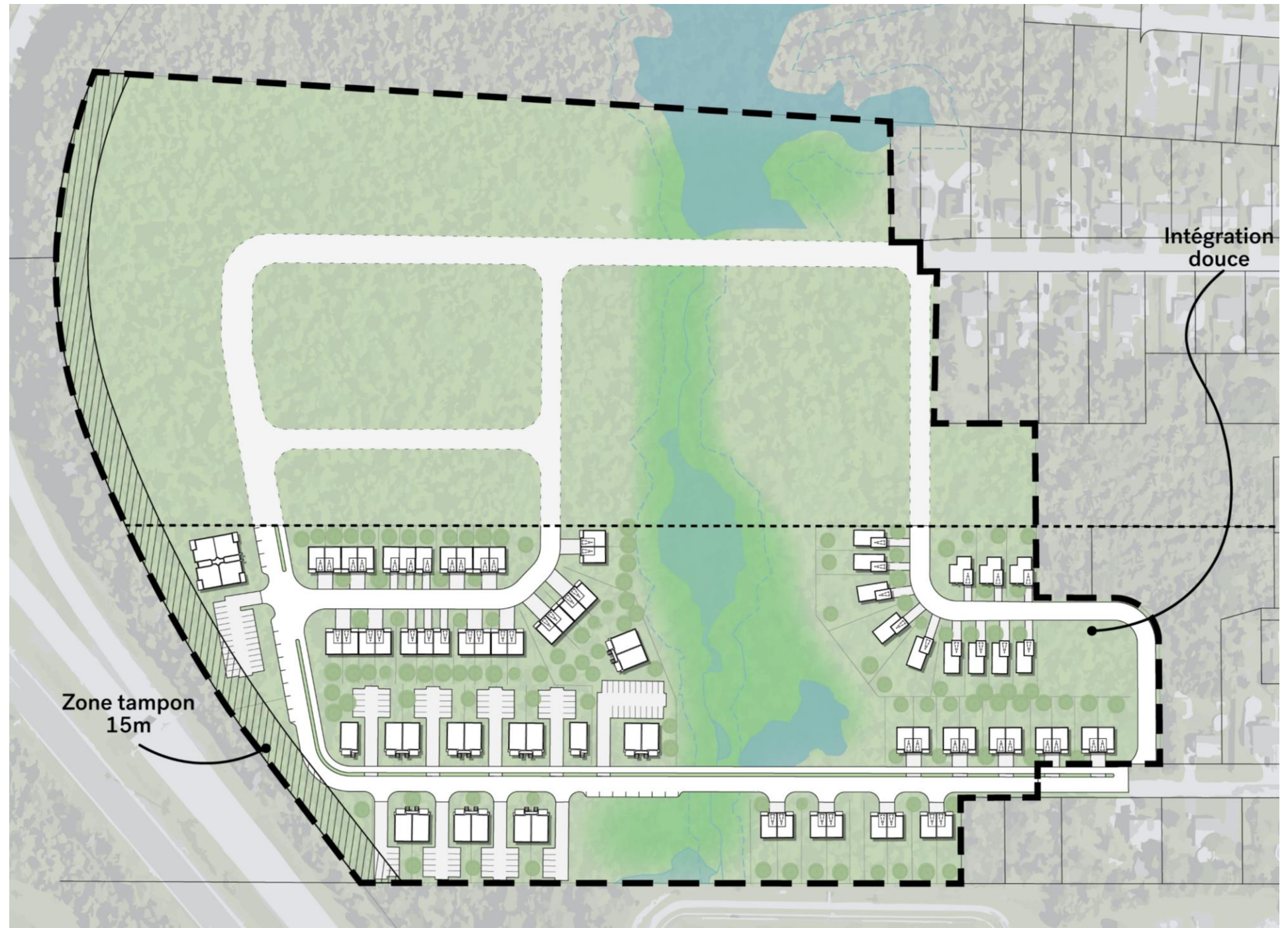
Localisation du projet



Plan d'ensemble

La vision du projet vise à créer un quartier dense et compact qui s'intègre bien aux quartiers existants, tout en proposant une diversité de typologies visant l'accessibilité pour une clientèle de premiers acheteurs.

- **Superficie de la phase 1**
63 155,65 m² (100%)
- **Superficie parc/conservation**
12 524,71 m² (19,83%)
- **Superficie rues**
12 210,60 m² (19,33 %)
- **Phasage**
2 phases dont une en zone de réserve
- **Nombre de bâtiments**
76 bâtiments / 130 logements
- **Logements / typologie**
Multifamiliale : 18 log.
Triplex : 54 log.
Maison de ville : 28 log.
Unifamiliale jumelée: 18 log.
Unifamiliale isolée : 12 log.



Présentation par thématiques



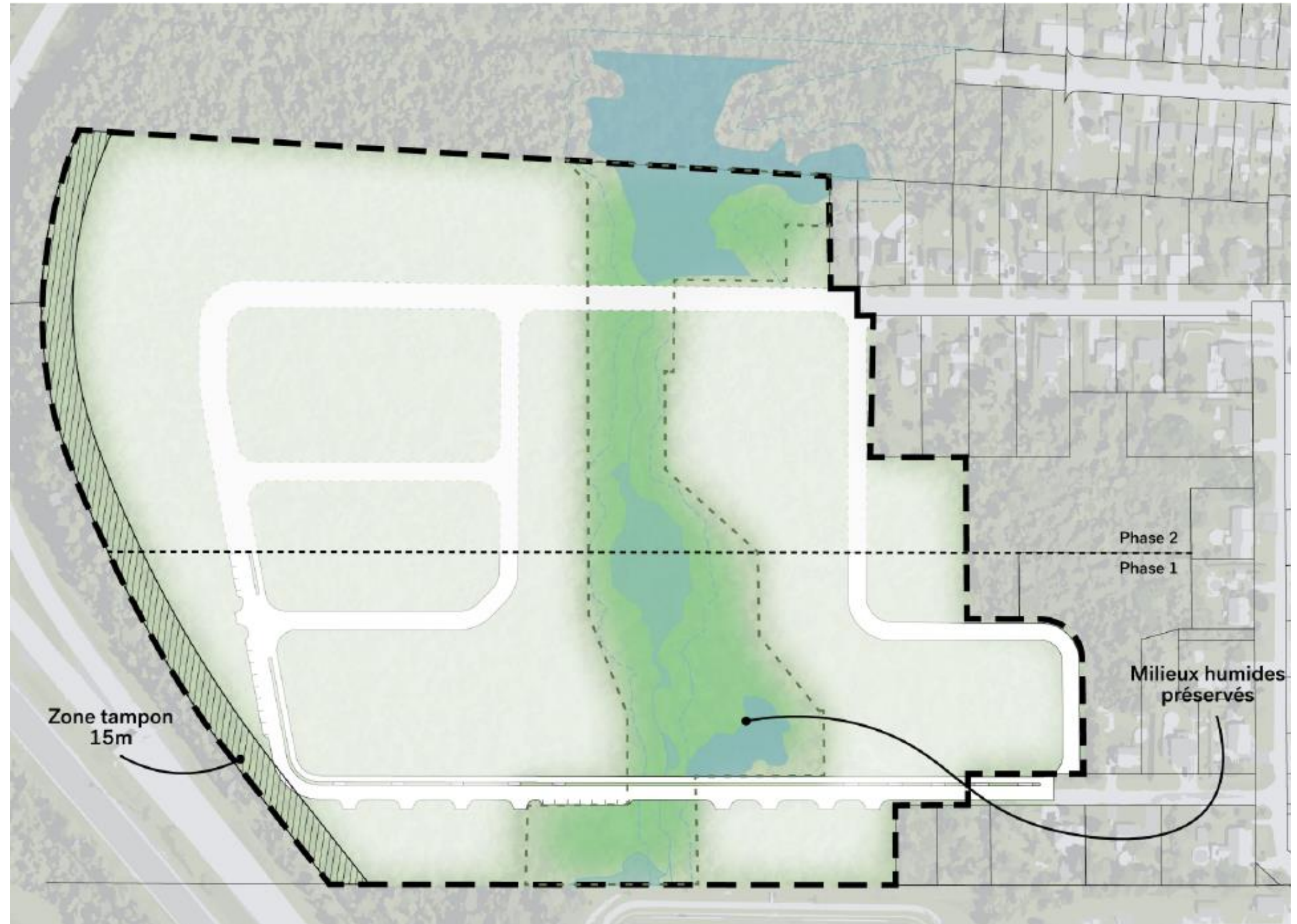
Milieu d'accueil

- Situé dans une partie du pôle de densification Omerville au plan d'urbanisme, qui requiert une densité brute minimale de 30 logements à l'hectare pour l'ensemble du secteur
- À proximité du pôle commercial de la rue Sherbrooke (rte 112) et de la majorité des services essentiels
- Site voisin du Parc Omerville, offrant aux futurs résidents l'accès à des espaces de divertissement, sport et plein air
- Une école primaire à proximité



Milieu d'accueil

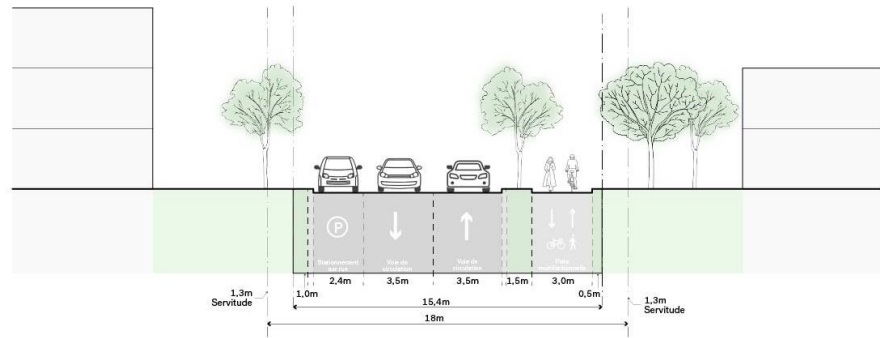
- La densité est organisée de manière à faire **une transition douce vers le milieu bâti existant**
- **Conservation et protection des milieux humides** sur le site
- **Zone tampon** obligatoire d'une profondeur minimale de **15 m** le long de l'autoroute, dans la quelle plus de **90% du boisé sera conservé**
- **Intégration douce** entre le quartier existant et le nouveau développement en misant sur une basse densité
- Projet adossé au grand parc municipal (Omerville) avec une grande offre récréative existante.



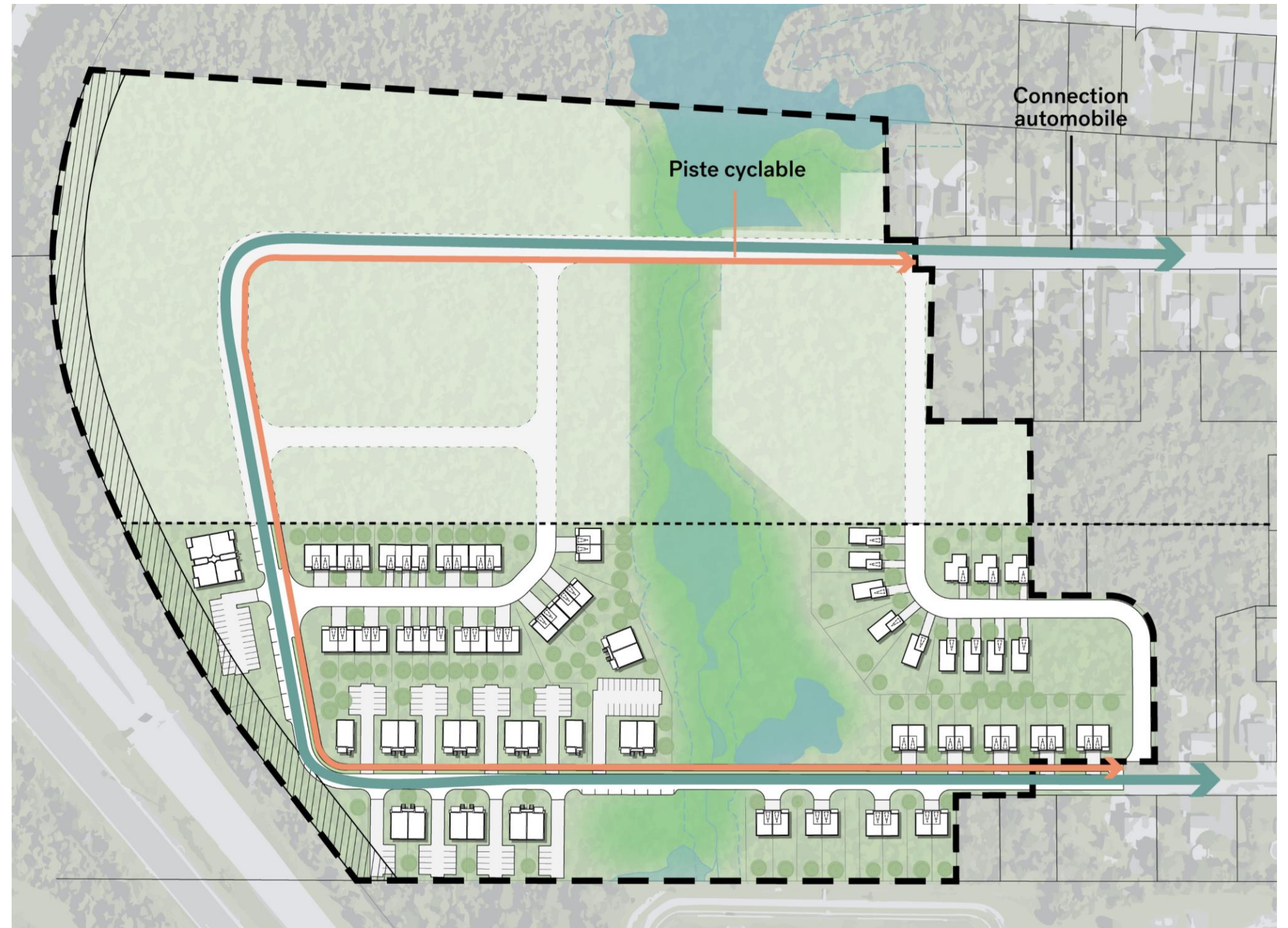
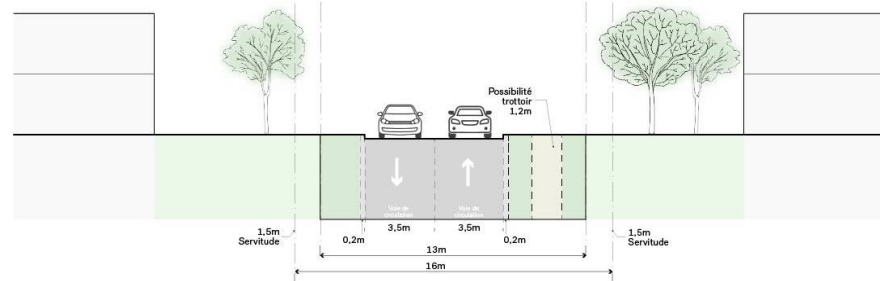
Mobilité et accessibilité

- Boucle de circulation connectée au secteur voisin
- Piste de mobilité active intégrée au projet sur rue collectrice

Type 01 - Rue collectrice

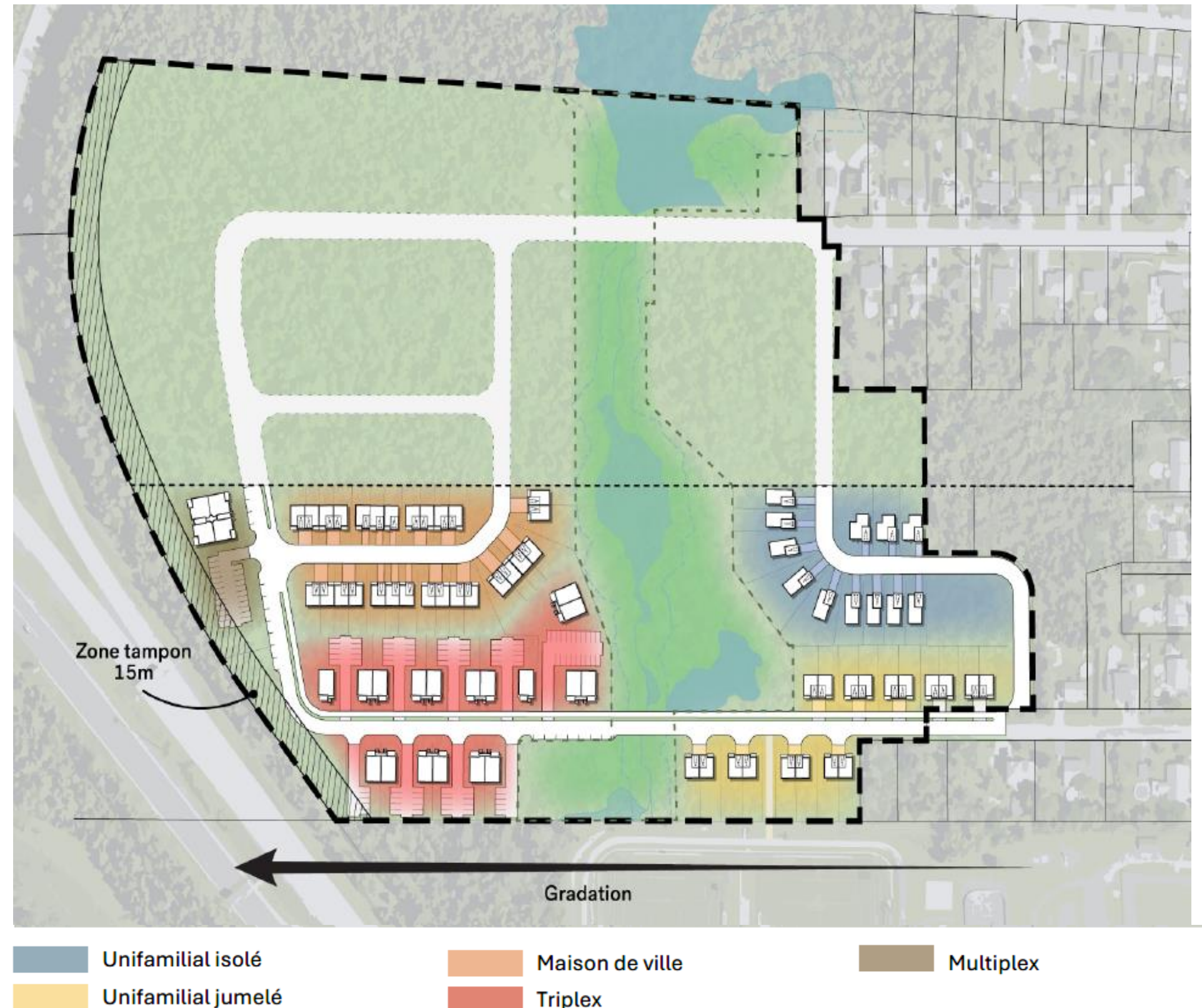


Type 02 - Rue locale



Habitation

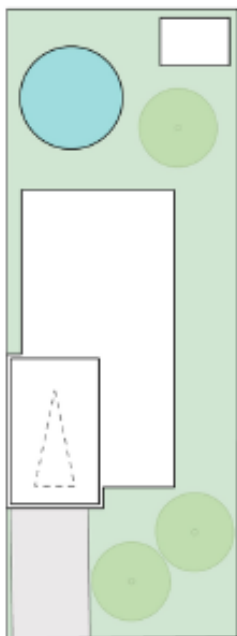
- Densité prévue de 20,6 log./ha
- Transition harmonieuse et gradation de la densité
- Typologies variées :
 - Multifamiliale : 1 bâtiment/18 log.
 - Triplex : 18 bâtiments/54 log.
 - Maison de ville : 46 log.
 - Unifamiliale jumelée : 18 log.
 - Unifamiliale isolée : 12 log.
- Nombre de logements total : 130 log.



Typologies

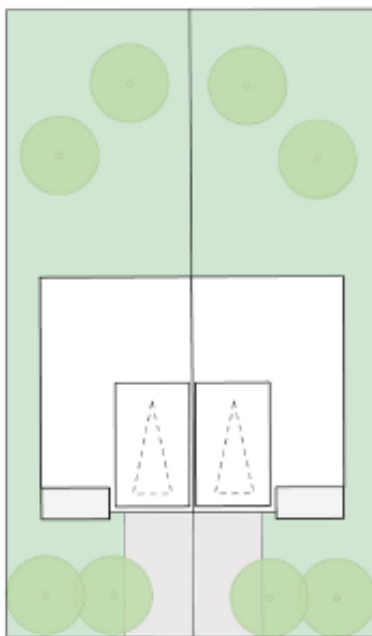
Unifamiliale

1 à 2 étages
Implantation isolée
Ratio de case : 1/log



Jumelé

2 étages
Implantation jumelée
Ratio de case : 1/log



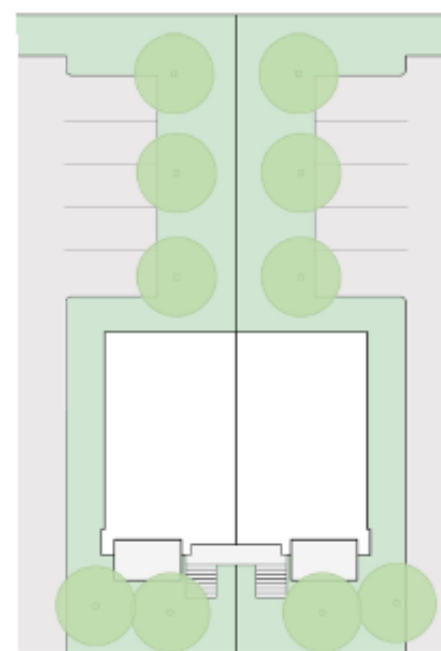
Maison de ville

2 étages
Implantation contiguë
Ratio de case : 1/log



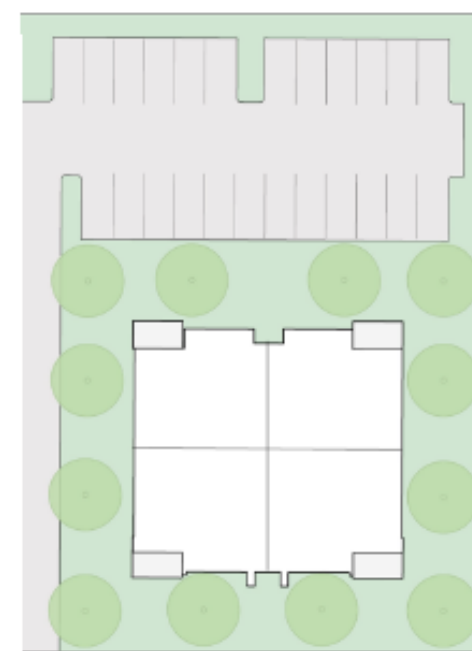
Triplex

3 étages
Implantation jumelée
Ratio de case : 1.5/log



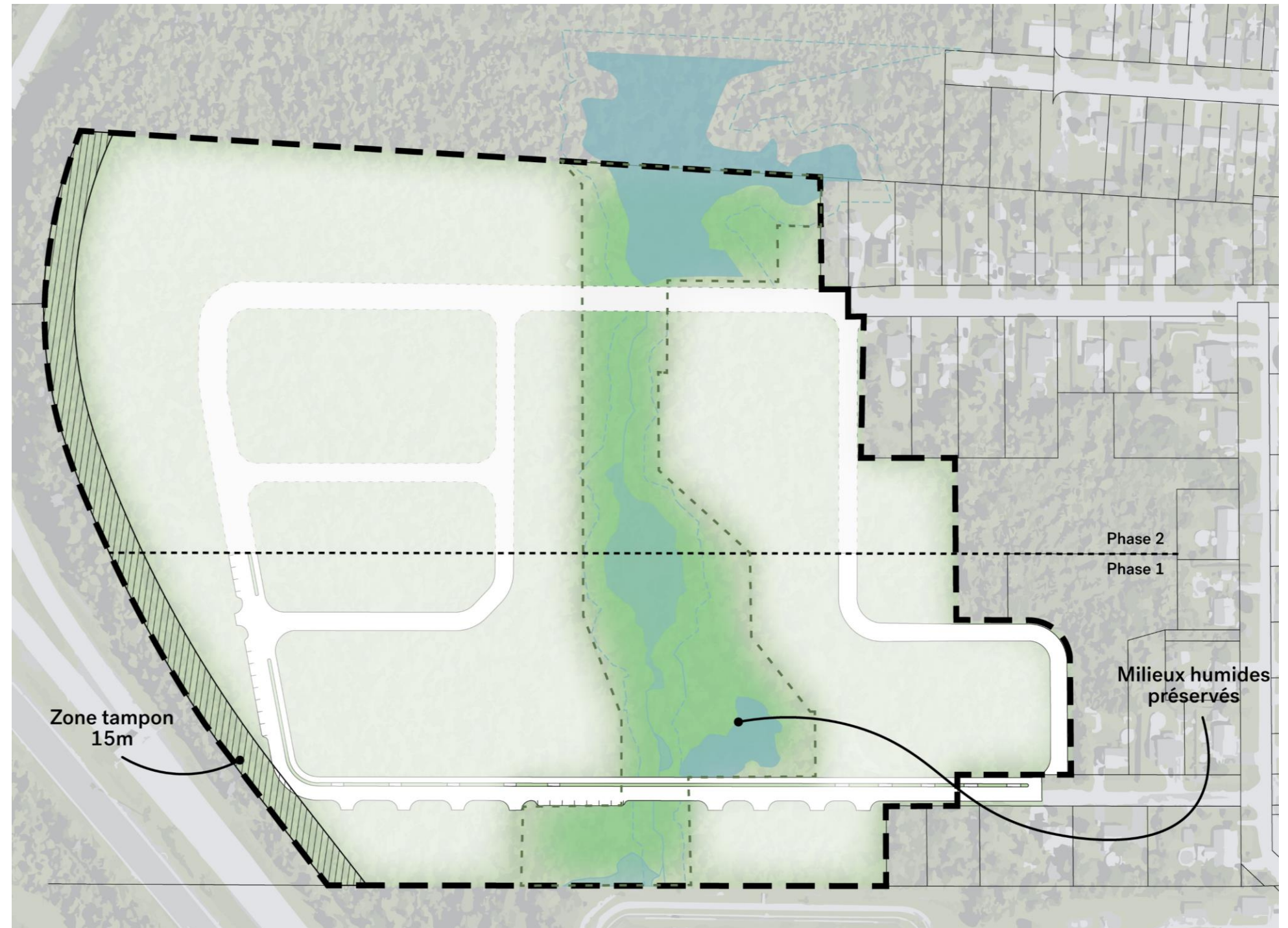
Multilogement

4 étages
Implantation isolée
Ratio de case : 1.5/log



Environnement et résilience

- **Superficie parc/conservation**
12 524,71 m² (19,83%)
- Gestion des eaux pluviales par bassins de rétention sur le site
- **Une grande majorité des arbres seront conservés** dans la bande tampon et la zone des milieux humides protégés
- 3 à 12 nouveaux arbres plantés par terrain, en concordance avec la réglementation municipale



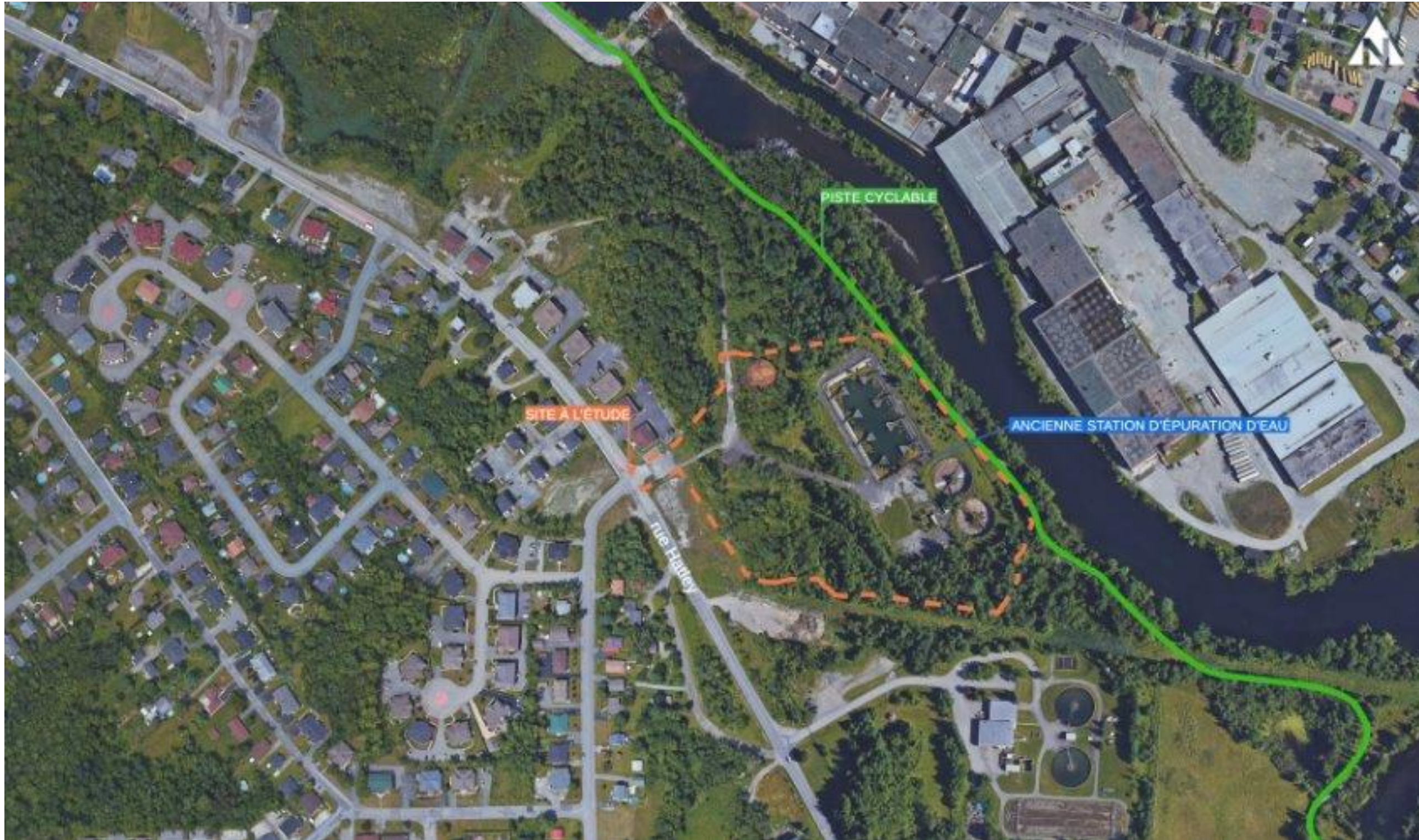
Projet 2

Berges Hatley

Présentation générale du projet



Localisation du projet



Plan d'ensemble

- 53 626 m.ca. de terrain
- 24 bâtiments
- 160 unités
- Plus de 35 000 m.ca. d'espace vert
- 100% des milieux humides conservés

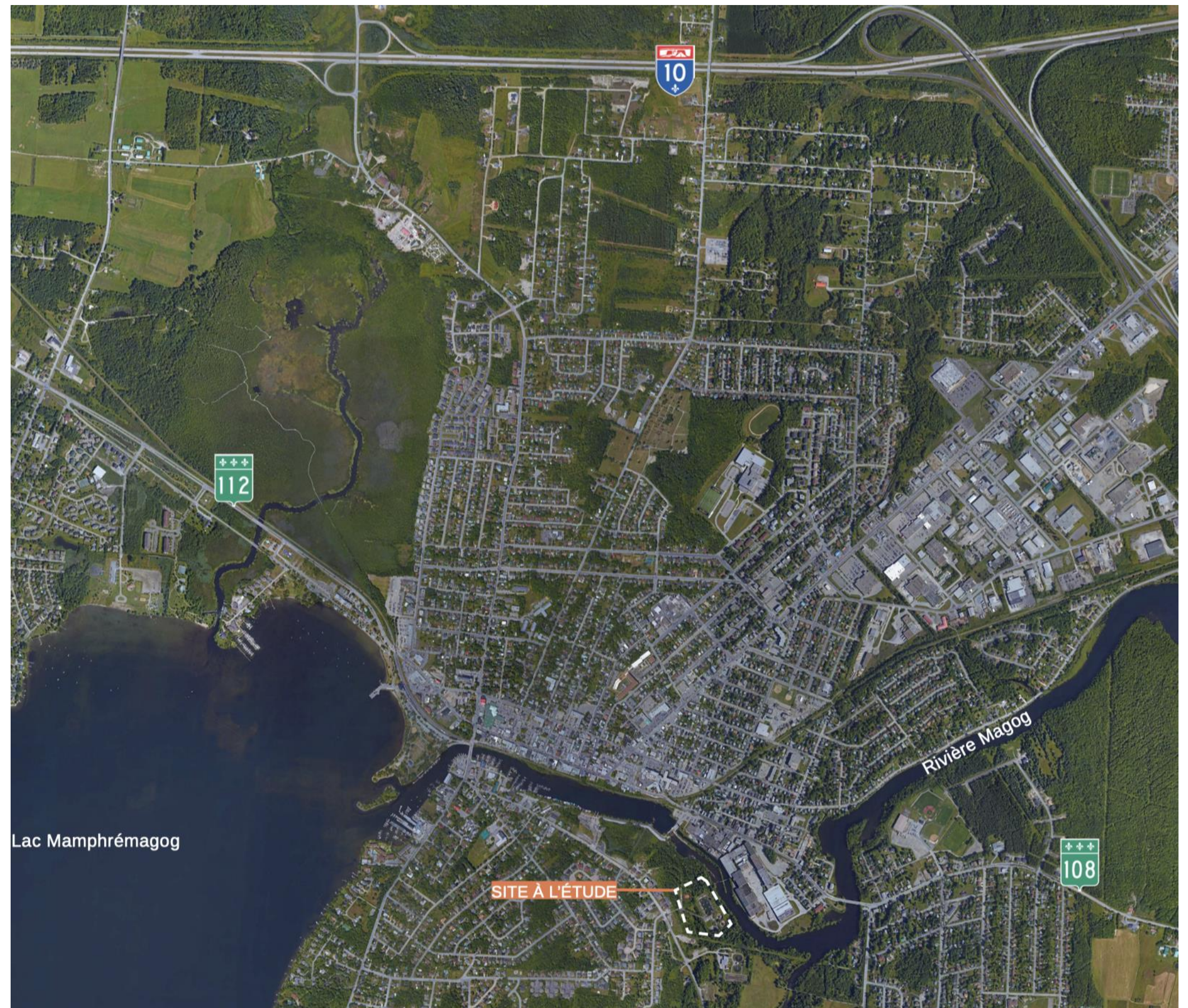


Présentation par thématiques



Milieu d'accueil

- Proximité du centre-ville de Magog
- Fonction résidentielle à proximité du milieu urbain existant
- Proximité du réseau cyclable
- Proximité d'équipements publics et récréatifs
- Superficie végétalisée importante
- Bandes de protection riveraine maintenues
- Bâtiments implantés en retrait de la rivière Magog
- Requalification vers un usage davantage compatible avec son environnement



Mobilité et accessibilité

- Réseau de circulation interne desservant l'ensemble des bâtiments
- Réseau de circulation organisant les déplacements automobiles de manière sécuritaire
- Réseau interne piéton reliant les bâtiments, les stationnements et les espaces communs
- Connexion directe et sécuritaire avec la piste cyclable existante



Habitation

- 160 logements avec une diversité de 3 1/2, 4 1/2, 5 1/2 ou autres typologies pourrait être favorisée afin de répondre aux besoins de différents ménages
- Bâtiments multilogements de 3 étages
- Variation des traitements architecturaux, volumes et implantations pour contribuer à créer une diversité à l'intérieur de l'ensemble résidentiel
- Intégration de logements abordables afin de favoriser une offre résidentielle diversifiée et accessible à différents types de ménages



Environnement et résilience

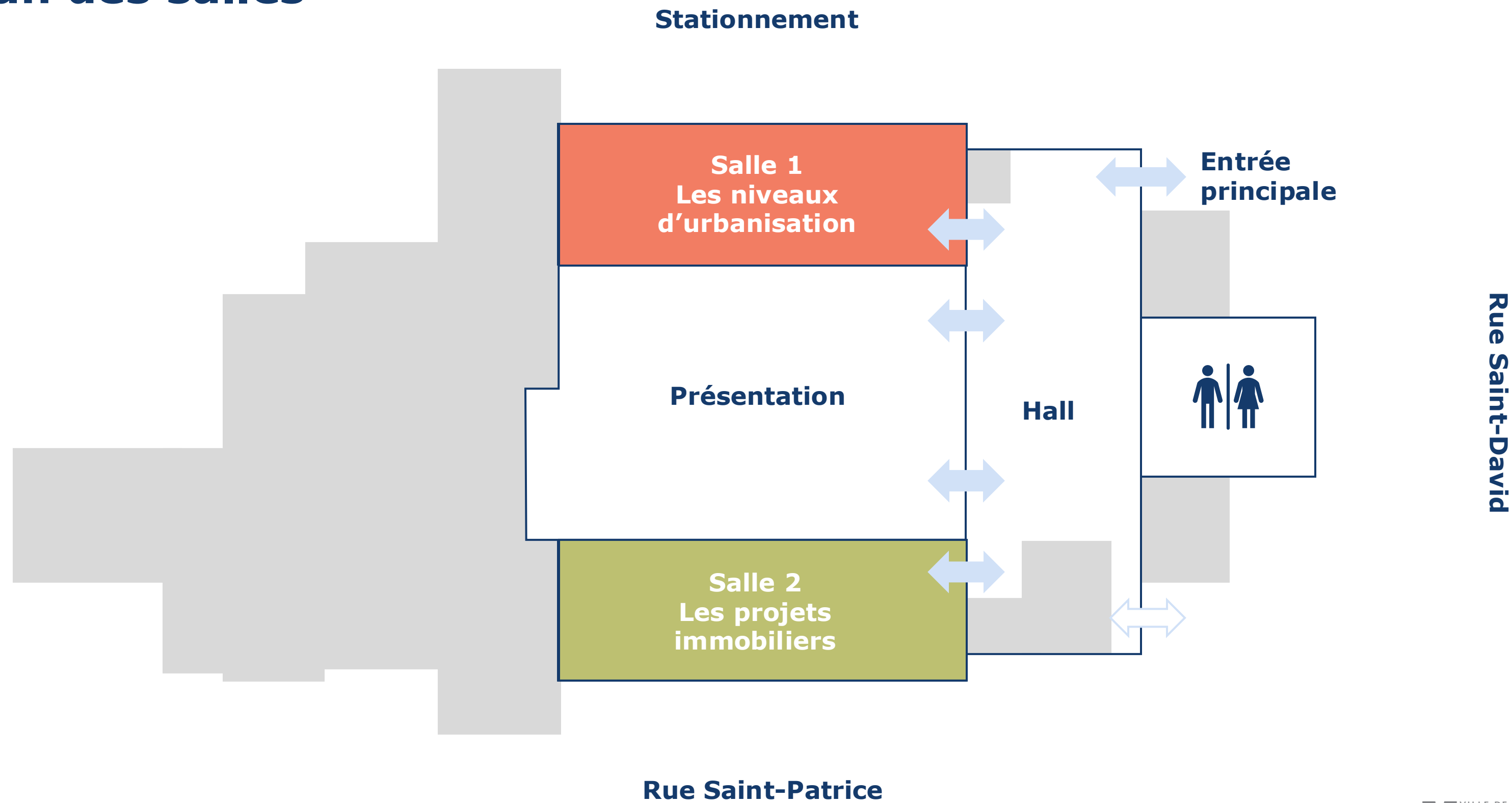
- Le projet concentre le développement dans les secteurs aménageables
- Conservation d'une importante proportion des espaces verts existants
- Création d'un véritable milieu de vie comprenant:
 - Jardins communautaires
 - Parc de jeux
 - Aire d'exercice
 - Aires de repos
 - Vastes espaces verts accessibles aux résidents
- Les bandes de protection riveraine sont maintenues et les contraintes naturelles sont prises en considération dans notre conception
- 66% d'espace vert
- Seulement 15% de surface minéralisée



Partie 2 – Stations et échanges en circulation libre

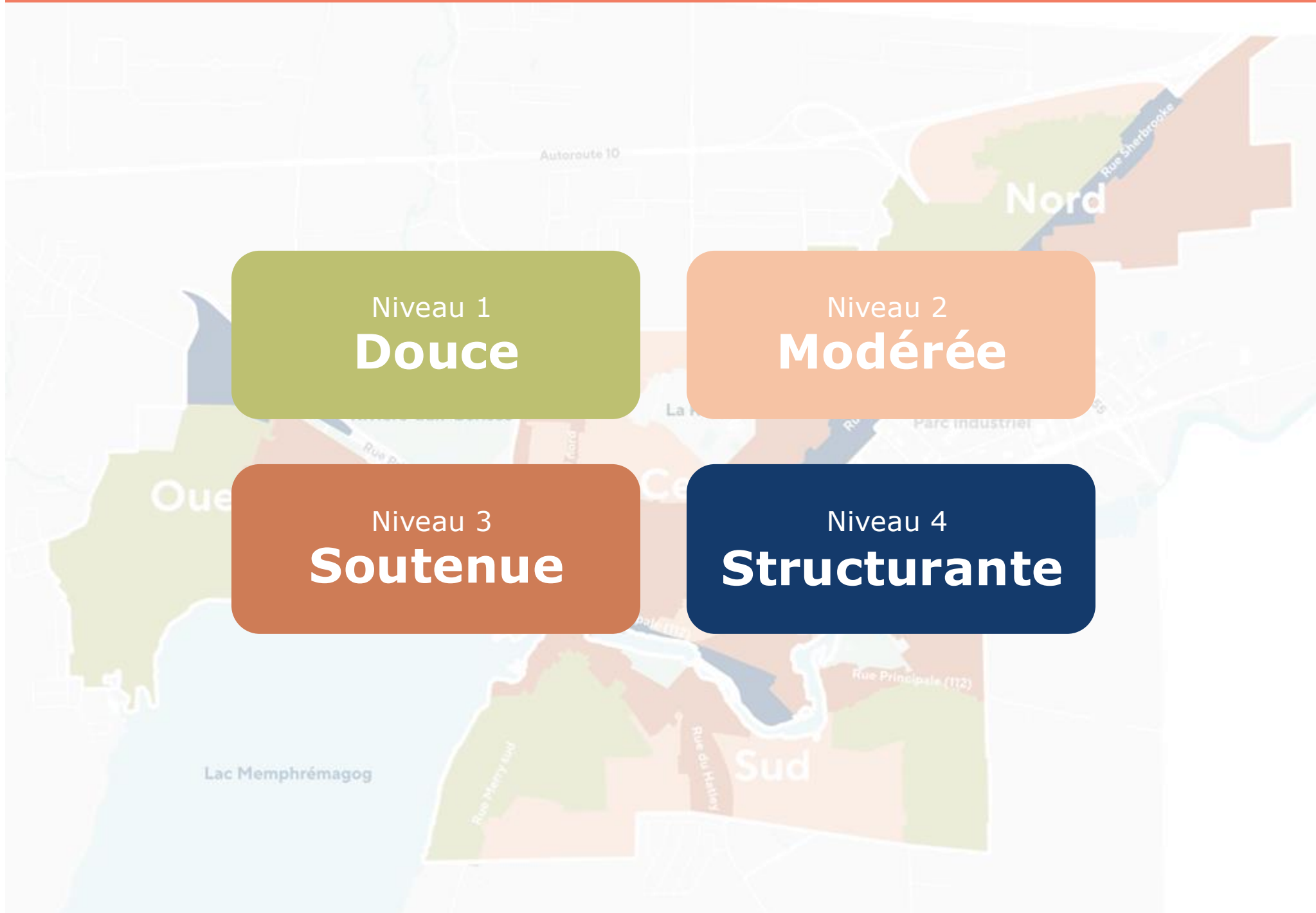
19h00 à 20h30

Plan des salles



Salle 1

Les niveaux d'urbanisation



Découpage des sous-secteurs et **propositions des niveaux d'urbanisation**

- Un guide pour encadrer les décisions
- Réponse à vos questions
- Recueil des commentaires
- Effets positifs et négatifs du niveau proposé

Salle 2

Les projets immobiliers

Thématique 1

Critère 1.1

Critère 1.2

Critère 1.3

Thématique 2

Critère 2.1

Critère 2.2

Critère 2.3

Thématique 3

Critère 3.1

Critère 3.2

Critère 3.3

Thématique 4

Critère 4.1

Critère 4.2

Critère 4.3

Tester la grille d'analyse proposée

- Une grille pour comprendre vos priorités
- Un test de l'analyse des projets avec la grille
- Recueil des commentaires
- Suggestions d'amélioration

*La grille est une version simplifiée et vulgarisée de l'outil en cours d'élaboration

Thématiques et critères	Oui	+/-	Non	Propositions d'amélioration	Importance du critère			4 critères les plus importants
Le quartier et les services					Selon vous			
Est-ce que les résidents pourront facilement accéder à pied ou à vélo aux commerces de proximité (épicerie, pharmacie, café, etc.) ?					++ +	++	+	
Est-ce que les résidents pourront facilement accéder à pied ou à vélo aux équipements publics et communautaires (parcs, bibliothèque, centre sportif, école) ?					++ +	++	+	
Est-ce que le projet s'intègre bien au quartier (hauteur, échelle, architecture) et crée une transition harmonieuse avec les voisins ?					++ +	++	+	
Les déplacements								
Est-ce que les déplacements en voiture, à pied ou à vélo seront faciles pour entrer et sortir du projet (connectivité aux réseaux existants)?					++ +	++	+	
Est-ce que le projet prévoit des aménagements confortables et sécuritaires pour la marche et le vélo ?					++ +	++	+	
Les logements								
Est-ce que le projet propose différents types de logements ? (unifamiliale, 3 1/2, 4 1/2, 5 1/2, etc.)					++ +	++	+	
Est-ce que le projet contribue à offrir des logements accessibles (aînés, mobilité réduite, accessibilité universelle) ?					++ +	++	+	
Est-ce que le projet contribue à offrir des logements plus abordables ?					++ +	++	+	
L'environnement et la qualité de vie								
Est-ce que le projet préserve une bonne partie des arbres et des espaces naturels existants et de qualité ?					++ +	++	+	
Est-ce que le projet crée ou améliore des espaces verts et des lieux de rencontre pour les citoyens (parcs, aires de repos, jardins collectifs, etc.) ?					++ +	++	+	
Est-ce que le projet limite les grandes surfaces de béton et d'asphalte au profit d'espaces verts ?					++ +	++	+	

Thématiques et critères	Oui	+/-	Non	Propositions d'amélioration	Importance du critère	4 critères les plus importants
Le quartier et les services					Selon vous	
Est-ce que les résidents pourront facilement accéder à pied ou à vélo aux commerces de proximité (épicerie, pharmacie, café, etc.) ?			✓		++ +	++ +
Est-ce que les résidents pourront facilement accéder à pied ou à vélo aux équipements publics et communautaires (parcs, bibliothèque, centre sportif, école) ?	✓				++ +	++ +
Est-ce que le projet s'intègre bien au quartier (hauteur, échelle, architecture) et crée une transition harmonieuse avec les voisins ?		✓			++ +	++ +
Les déplacements						
Est-ce que les déplacements en voiture, à pied ou à vélo seront faciles pour entrer et sortir du projet (connectivité aux réseaux existants)?					++ +	++ +
Est-ce que le projet prévoit des aménagements confortables et sécuritaires pour la marche et le vélo ?					++ +	++ +
Les logements						
Est-ce que le projet propose différents types de logements ? (unifamiliale, 3 1/2, 4 1/2, 5 1/2, etc.)					++ +	++ +
Est-ce que le projet contribue à offrir des logements accessibles (aînés, mobilité réduite, accessibilité universelle) ?					++ +	++ +
Est-ce que le projet contribue à offrir des logements plus abordables ?					++ +	++ +
L'environnement et la qualité de vie						
Est-ce que le projet préserve une bonne partie des arbres et des espaces naturels existants et de qualité ?					++ +	++ +
Est-ce que le projet crée ou améliore des espaces verts et des lieux de rencontre pour les citoyens (parcs, aires de repos, jardins collectifs, etc.) ?					++ +	++ +
Est-ce que le projet limite les grandes surfaces de béton et d'asphalte au profit d'espaces verts ?					++ +	++ +

Thématiques et critères	Oui	+/-	Non	Propositions d'amélioration	Importance du critère	4 critères les plus importants
Le quartier et les services					Selon vous	
Est-ce que les résidents pourront facilement accéder à pied ou à vélo aux commerces de proximité (épicerie, pharmacie, café, etc.) ?			✓		++ +	++ +1
Est-ce que les résidents pourront facilement accéder à pied ou à vélo aux équipements publics et communautaires (parcs, bibliothèque, centre sportif, école) ?	✓				++ +	++ +2
Est-ce que le projet s'intègre bien au quartier (hauteur, échelle, architecture) et crée une transition harmonieuse avec les voisins ?		✓			++ +	++ +3
Les déplacements						
Est-ce que les déplacements en voiture, à pied ou à vélo seront faciles pour entrer et sortir du projet (connectivité aux réseaux existants)?			✓		++ +	++ +4
Est-ce que le projet prévoit des aménagements confortables et sécuritaires pour la marche et le vélo ?		✓			++ +	++ +4
Les logements						
Est-ce que le projet propose différents types de logements ? (unifamiliale, 3 1/2, 4 1/2, 5 1/2, etc.)		✓			++ +	++ +3
Est-ce que le projet contribue à offrir des logements accessibles (aînés, mobilité réduite, accessibilité universelle) ?	✓				++ +	++ +3
Est-ce que le projet contribue à offrir des logements plus abordables ?			✓		++ +	++ +3
L'environnement et la qualité de vie						
Est-ce que le projet préserve une bonne partie des arbres et des espaces naturels existants et de qualité ?	✓				++ +	++ +2
Est-ce que le projet crée ou améliore des espaces verts et des lieux de rencontre pour les citoyens (parcs, aires de repos, jardins collectifs, etc.) ?	✓				++ +	++ +3
Est-ce que le projet limite les grandes surfaces de béton et d'asphalte au profit d'espaces verts ?		✓			++ +	++ +3

Thématiques et critères	Oui	+/-	Non	Propositions d'amélioration	Importance du critère selon vous	4 critères les plus importants
Suggestion de thématique						
Suggestion de critère	✓				++ + ++ +	
					++ + ++ +	
					++ + ++ +	
					++ + ++ +	
					++ + ++ +	
					++ + ++ +	
					++ + ++ +	
					++ + ++ +	
					++ + ++ +	
					++ + ++ +	
					++ + ++ +	

Plan des salles

