

Rapport de participation citoyenne

Soirée d'information

Projet de développement résidentiel
Le Boisé de la Rivière (phase 3)

10 septembre 2026

[Voir la soirée d'information en rediffusion >](#)

Sommaire

01 Contexte et participation >

02 Présentation du projet >

Historique, programmation résidentielle, mobilité, environnement et cadre réglementaire.

03 Questions et réponses >

Principales thématiques et réponses aux questions.

Contexte et participation

[◀ Retour au sommaire](#)

Contexte et objectifs

La rencontre s'inscrivait avant la conclusion de l'entente entre la Ville et le promoteur encadrant la réalisation des travaux.

01 Présenter

Le promoteur expose le projet, la Ville précise sa conformité et les prochaines étapes réglementaires.

02 Rendre accessible

Les citoyens disposent d'un même portrait du projet et de la démarche avant les décisions à venir.

03 Écouter

La période d'échanges permet de poser des questions, de soulever des préoccupations et de formuler des commentaires.

04 Éclairer la suite

Les éléments recueillis peuvent être considérés dans l'entente à venir entre la Ville et le promoteur.

Participation à la soirée

EN PERSONNE

32

personnes présentes
sur place

- Des personnes de plusieurs quartiers de Magog, avec une forte présence du quartier concerné et des secteurs voisins.

EN LIGNE, EN DIRECT

≈ 30

visionnements sur Facebook
et YouTube en direct

≈ 350

vues sur YouTube en redifféré

Présentation du projet par le promoteur

[◀ Retour au sommaire](#)

Le projet en bref

HISTORIQUE DU PROJET

2020

Acquisition des terrains par le promoteur

2022-2026

Réalisation des phases 1 et 2

Phase 3

Développement progressif des terrains du Boisé de la rivière

PHASE 3

103
nouvelles unités
résidentielles

CALENDRIER PROJETÉ

Avril 2027

Début des travaux d'ouverture de rues

Juillet 2027

Début des constructions

[Accéder à la présentation complète >](#)



Types d'habitations

103

nouvelles unités
résidentielles

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



Mobilité et environnement

MOBILITÉ ET CIRCULATION

Impacts faibles à terme

Conclusion de l'étude de circulation présentée

- Un second accès au quartier par la 16e Avenue est prévu lors des phases subséquentes.
- L'étude ne justifie pas l'ajout de feux de circulation.

ENVIRONNEMENT ET ESPACES VERTS

400 000 pi² d'espaces boisés conservés*

100 000 pi² de parc en bordure de la rivière*

* dans les phases subséquentes.

- Des bassins de biofiltration permettront de gérer les eaux pluviales.
- Une piste multifonctionnelle sera aménagée dans les nouvelles rues.

Cadre réglementaire

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Conforme

au plan d'urbanisme et au zonage
en vigueur

Aucun changement réglementaire
requis.

PROCHAINES ÉTAPES – Automne 2026

01 ✓

Approbation du PIIA

Plan d'implantation et d'intégration architecturale

Résolution adoptée le 5 octobre 2026

02

Signature de l'entente promoteur

Dernière étape avant la réalisation du projet

Questions et réponses

[◀ Retour au sommaire](#)

Questions en bref

≈ 10

interventions distinctes
en salle

9

questions ou commentaires
en ligne

≈ 40–50

questions individuelles
au total

PRINCIPALES THÉMATIQUES ET RÉCURRENCES

● Circulation et vitesse	9	● Bassins de biofiltration	3
● Bande boisée et déboisement	7	● Mobilité active	3
● Densité et types d'habitations	5	● Développement futur	2
● Déneigement	4	● Bruit des travaux	1
● Parcs et espaces verts	3		

Projet et cadre réglementaire

Foire aux questions

QUESTION

Le projet nécessite-t-il un changement de zonage?

Non. Il respecte le plan d'urbanisme et le zonage en vigueur.

QUESTION

Combien d'unités sont prévues dans la phase 3?

La phase 3 prévoit 103 unités résidentielles.

QUESTION

Des sixplex sont-ils prévus?

Oui. Leur implantation est conçue pour s'intégrer graduellement aux autres types d'habitations. L'objectif est de favoriser une diversité de types de logements, offerts à différents niveaux de prix.

Environnement et mobilité — 1/2

Foire aux questions

QUESTION

Un parc est-il prévu?

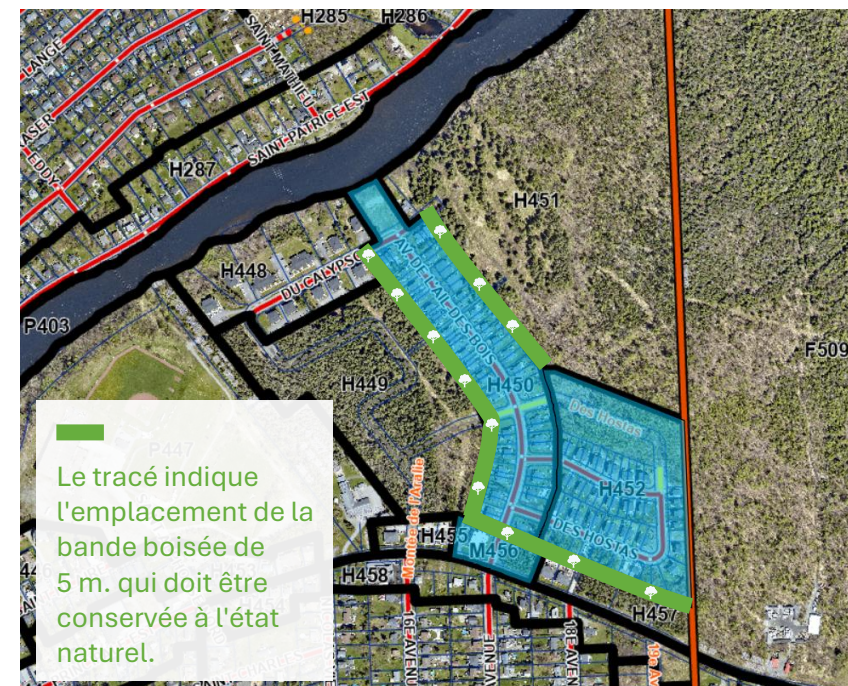
Oui. Un parc d'environ 100 000 pi² en bordure de la rivière est envisagé dans une phase ultérieure.

QUESTION

La bande boisée de 5 mètres sera-t-elle conservée?

Oui. L'obligation de conserver une bande boisée de 5 mètres demeure inscrite au règlement de zonage pour les secteurs déjà développés. Toutefois, cette exigence ne s'applique pas à la zone visée par le futur développement.

Bande boisée de 5 mètres



L'obligation de maintenir une bande de terrain de 5 m. à l'état naturel s'applique pour les zones H450, H452 et M456.

Environnement et mobilité — 2/2

Foire aux questions

QUESTION

Comment les eaux pluviales seront-elles gérées?

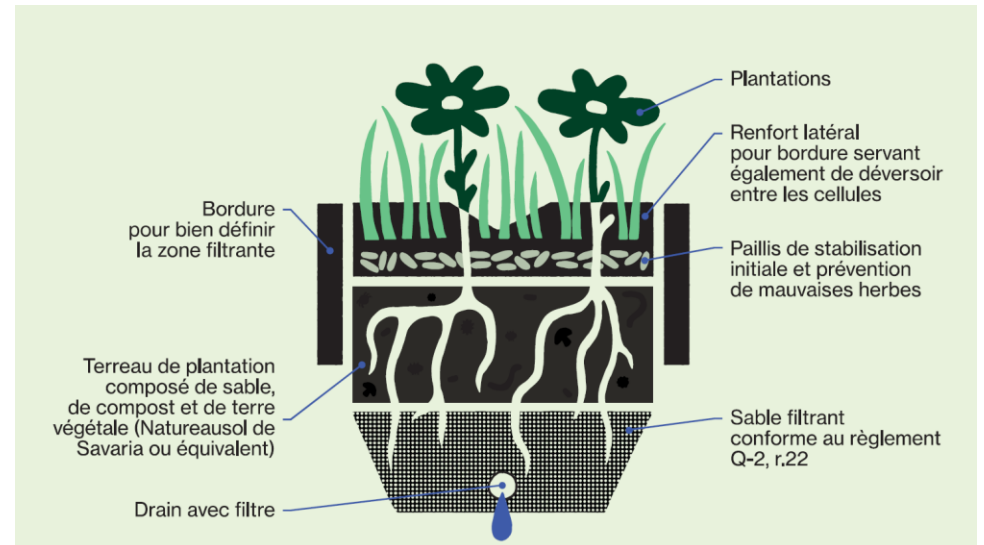
Des bassins de biofiltration retiendront les matières en suspension, ralentiront le ruissellement et amélioreront la qualité de l'eau.

QUESTION

L'étude relève-t-elle un problème majeur de circulation?

Non. Les impacts sont jugés faibles à terme et aucun feu de circulation n'est requis selon l'étude.

La biofiltration



Questions nécessitant un suivi — 1/2

01 **Comment limiter la hauteur des bancs de neige sur l'avenue de l'Ail-des-Bois?**

RÉPONSE / SUIVI

Les équipes concernées sont saisies du problème. Si une problématique est constatée durant l'hiver, les citoyens sont invités à communiquer avec le [Service GO](#).

02 **Quelle mesure concrète permettra de réduire la vitesse dans le quartier?**

RÉPONSE / SUIVI

Les équipes concernées ont été informées de cette problématique. Par ailleurs, une réflexion globale sur les limites de vitesse à l'échelle de la ville est prévue en 2027.

03 **Un lien cyclable vers la piste du boulevard du Belvédère est-il prévu?**

RÉPONSE / SUIVI

Les équipes concernées sont saisies de l'enjeu.

04 **Combien d'unités sont envisagées dans les phases 4 à 8?**

RÉPONSE / SUIVI

Pour le moment, aucun projet n'a été annoncé. Les citoyens sont invités à se tenir informés en consultant les canaux officiels de la Ville.

Environnement et mobilité — 2/2

Foire aux questions

QUESTION

Comment les eaux pluviales seront-elles gérées?

Des bassins de biofiltration retiendront les matières en suspension, ralentiront le ruissellement et amélioreront la qualité de l'eau.

QUESTION

L'étude relève-t-elle un problème majeur de circulation?

Non. Les impacts sont jugés faibles à terme et aucun feu de circulation n'est requis selon l'étude.

MERCI

à toutes les personnes qui ont participé à cette soirée d'information

Pour toute question concernant le projet immobilier, veuillez communiquer directement avec le promoteur :

boisedelariviere.com | 819 201-6431 | info@boisedelariviere.com

Pour toute question concernant la démarche de participation citoyenne ou les responsabilités de la Ville, veuillez consulter le site gomagog.com.

Pour en savoir plus sur la participation citoyenne à Magog : ville.magog.qc.ca/participation-citoyenne

