

Pour avis public annonçant l'assemblée publique du 13 juin 2024

Le Conseil de la Ville de Magog a procédé à la révision de ses objectifs en matière d'aménagement, de planification et d'organisation de son territoire en adoptant un projet de plan d'urbanisme lors de la séance tenue le 21 mai 2024.

Cette décision du conseil municipal de réviser son plan d'urbanisme vise d'abord à actualiser les outils de développement pour mieux répondre aux enjeux actuels (habitation, mobilité, protection des milieux naturels, etc.). De plus, cette action permettra d'assurer la conformité aux grandes orientations, objectifs et normes du nouveau schéma d'aménagement et de développement durable (SADD 16-23) de la MRC de Memphrémagog.

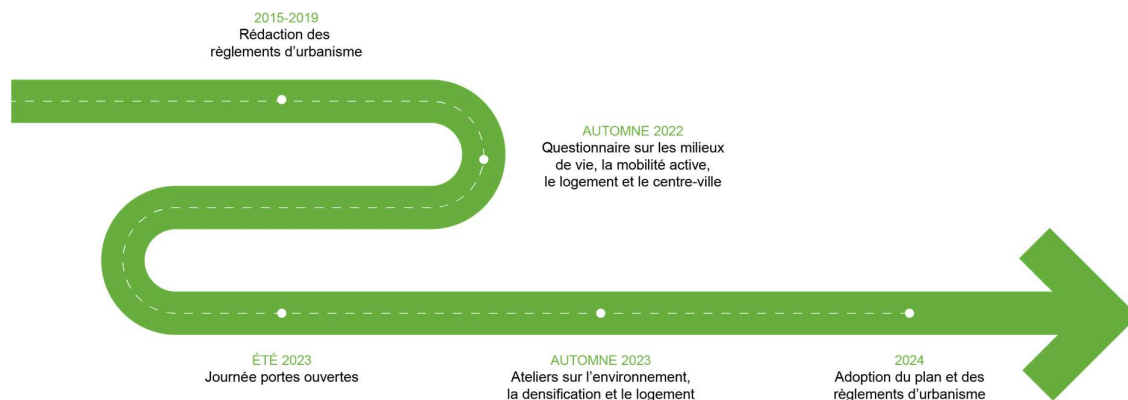
Le plan d'urbanisme constitue le principal outil de référence pour le développement des différents milieux de vie du territoire magogois. Ce plan propose une vision aussi innovante que rassembleuse, qui saura guider les élus dans la prise de décisions :

« 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. »

PRÉSENTATION DU PLAN ET DES GRANDES ORIENTATIONS

Le projet de plan d'urbanisme, déposé pour la consultation publique, se divise en neuf chapitres. Le premier chapitre vise à explorer le nouveau contexte de planification et l'utilité du plan d'urbanisme.

Le deuxième chapitre présente succinctement la démarche participative, qui a fait partie intégrante de l'élaboration de ce projet de plan d'urbanisme.



Les troisième et quatrième chapitres brossent un portrait-diagnostic du territoire. D'abord descriptifs quant à l'histoire de Magog, ils présentent ensuite les enjeux territoriaux plus contemporains en termes d'environnement, de paysages, de population, de logement, d'activité économique et de mobilité durable.



Le cinquième chapitre propose une série de huit orientations :

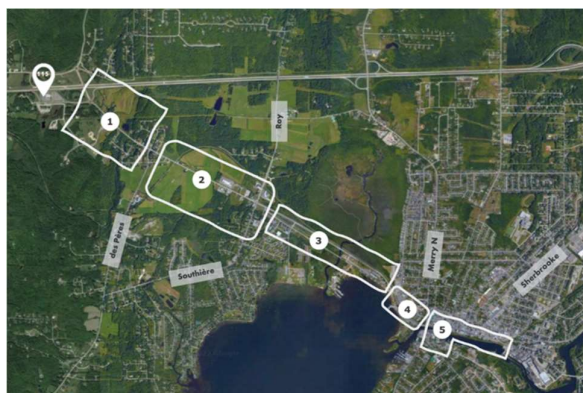
1	Favoriser la densification dans le périmètre urbain tout en favorisant la protection des milieux naturels d'intérêt écologique et limiter l'urbanisation hors du périmètre urbain
2	Diversifier l'offre d'habitation pour une meilleure mixité et inclusion sociale
3	Bâtir la résilience aux changements climatiques
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

Ces orientations sont accompagnées d'objectifs et de cibles mesurables.

Le sixième chapitre aborde la question centrale de la 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 à venir.

La rue Principale Ouest et son parcours expérientiel

1. Expérience champêtre
2. Expérience de la transition du rural vers l'urbain
3. Expérience de l'immersion dans l'urbain
4. Expérience commerciale et urbaine
5. Expérience de l'animation urbaine



La rue Sherbrooke, un parcours structurant à définir

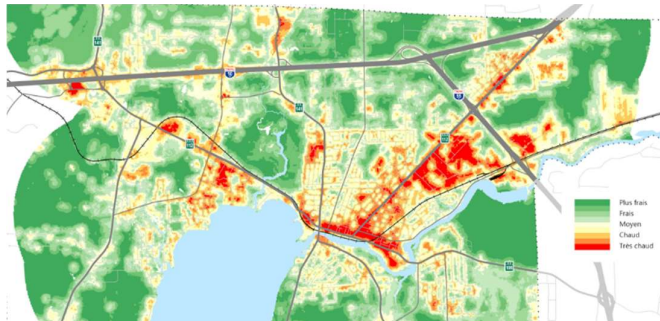
1. Mixité commerciale et résidentielle
2. Boulevard urbain
3. Transition
4. Hybride
5. Artériel et récréatif



Le quartier des Tisserands, un secteur à requalifier



Les îlots de chaleur urbains, répartis sur le territoire urbanisé



Les pôles de densification

1. Quatre-Fourches
2. Merry / Lacasse
3. Omerville
4. Sherbrooke
5. Friche industrielle



Le chapitre sept décrit le contrôle qui sera exercé sur le développement à l'extérieur du périmètre urbain afin de limiter les problèmes associés à l'étalement urbain, tout en répondant aux besoins de ceux et celles qui désirent vivre dans un milieu rural.

Le chapitre huit présente le concept d'organisation spatiale qui, de façon schématique, résume l'ensemble des vocations souhaitées du territoire par l'illustration des axes structurants et des relations entre les différents milieux. Par exemple, sont illustrés les corridors de connectivité écologique, les corridors riverains prioritaires, les liens à créer entre eux, de mêmes que les axes d'intérêt paysager et agrotouristique.

Le chapitre neuf décrit les treize affectations du sol. On y décrit les activités autorisées et la densité d'occupation du sol souhaitée. Ces grands milieux, généralement homogènes, serviront de guide au découpage en zone du territoire dans le projet de règlement de zonage et de lotissement. Les treize affectations du sol sont les suivantes :

- Urbaine
- Rurale
- Eau
- Milieu naturel
- Industrielle
- Champêtre et riveraine
- Périurbaine
- Résidentielle et touristique
- Agricole
- Îlot déstructuré
- Extraction (zone agricole)
- Traitement des matières résiduelles
- Commerces et services restreints

Pour plus de détails, veuillez consulter le projet de plan d'urbanisme complet et son résumé sur le site de la démarche Ensemble dessinons Magog :

ensembledessinonsmagog.com