RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

ENSEMBLE
DESSINONS
MAGOG.COM

Quels défis devons-nous relever en matière d'aménagement du territoire?

Comment favoriser un développement respectueux de l'environnement?

Qu'est-ce qui rend votre quartier unique?

COMPTE-RENDU

PORTES OUVERTES

Démarche consultative sur la révision du plan d'urbanisme

Préparé par : Atelier Urbain

Présenté à : Ville de Magog

Date : Juillet 2023

atelier urbain

VILLE DE Magog

MISE EN CONTEXTE

RÉVISION DU PLAN ET DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

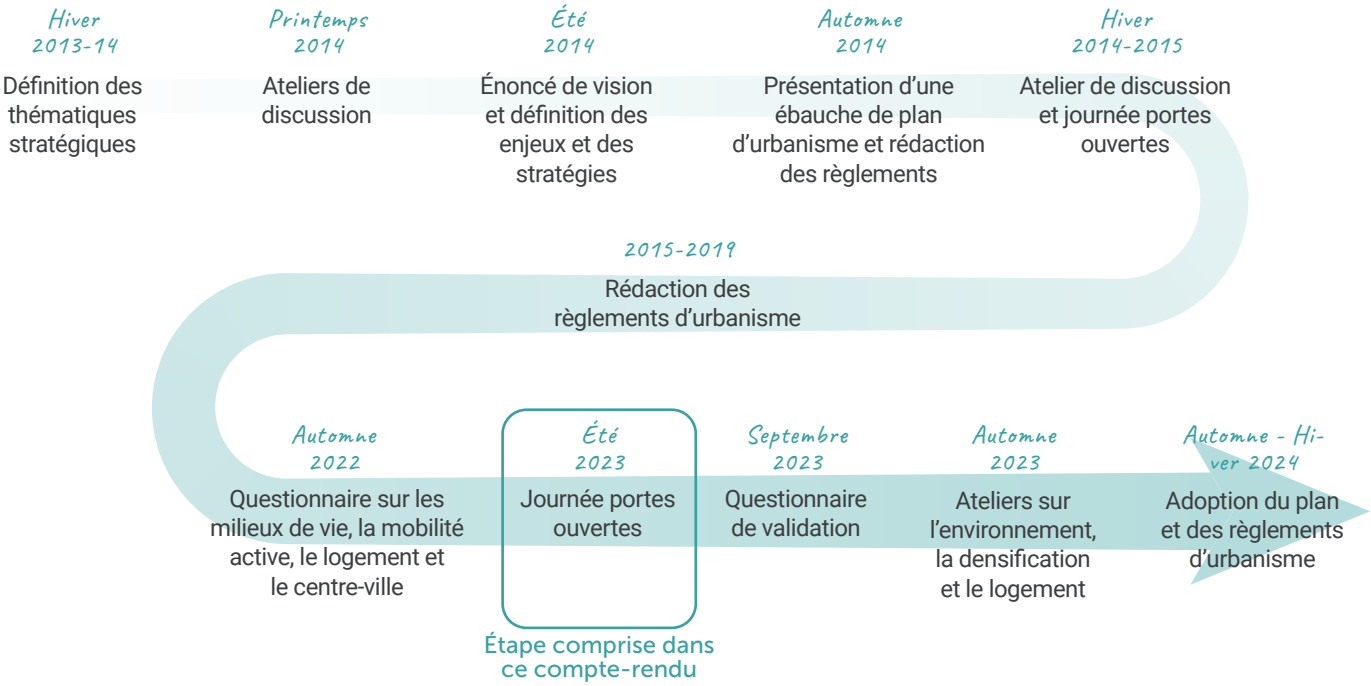
La Ville de Magog procède présentement à la révision de son plan d'urbanisme et de la réglementation qui en découle (zonage et lotissement, plan d'implantation et d'intégration architecturale, usages conditionnels). Le plan et les règlements d'urbanisme de Magog doivent respecter les objectifs et normes du Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Memphrémagog.

DÉMARCHE DE CONSULTATION

La firme Atelier Urbain a été mandatée afin d'organiser une démarche de consultation pour impliquer la population et les organisations communautaires dans le processus en vue d'adopter le plan et les règlements d'urbanisme de Magog. La démarche s'inscrivait dans un processus déjà entamé depuis plusieurs années, dans le cadre du projet *Ensemble, dessinons Magog* (voir les étapes ci-dessous).

Il est possible de suivre la démarche sur le site suivant : *ensembledessinonsmagog.com*

Les étapes du projet *Ensemble, dessinons Magog*



PORTES OUVERTES

EN RÉSUMÉ

Date
Mardi 27 juin 2023
17 h à 20 h

Lieu
Centre communautaire
(95, rue Merry Nord)

Objectifs
- Informer la population sur le projet de révision du plan et des règlements d'urbanisme.
- Valider la vision, les orientations stratégiques et le positionnement de la ville en matière d'aménagement et de développement.

Déroulement
La formule portes ouvertes a permis aux citoyens et citoyennes de se présenter à l'heure et pour la période qui leur convenait le mieux durant la plage horaire proposée. Un parcours a été créé à l'intérieur de la salle avec différents objectifs :

- **Informer :** 7 panneaux ont été disposés pour s'informer de manière autonome sur le projet de révision du plan et des règlements d'urbanisme, sur les résultats du questionnaire de 2022, puis sur le plan directeur de transport actif.
- **Imaginer :** Une table a été montée avec des activités pour faire participer les jeunes. Toutefois, aucune personne mineure n'est venue à l'activité.
- **Participer :** Des tables de discussion animées par des responsables de la Ville ont permis aux personnes participantes de contribuer aux réflexions entourant les quatre thématiques suivantes : aménagement du territoire, densification résidentielle, patrimoine culturel et naturel et protection de l'environnement.

Le matériel utilisé lors des portes ouvertes se trouve en annexe.

Participation

52
personnes
ont participé

Analyse
Aux tables de discussion, les responsables de la Ville ont pris des notes des commentaires et idées de la population, et il était aussi possible d'écrire sur des Post-its®. L'ensemble de ces résultats a été compilé.

Une synthèse des éléments qui en ressortent est présentée dans les pages suivantes. Les résultats sont classés en fonction des quatre grandes thématiques, et les sujets relatifs à la mobilité ont été regroupés avec l'aménagement du territoire.

Section «informer»

Section «participer»

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Priorité à la population locale

Pour plusieurs personnes consultées, la Ville devrait prendre des décisions en pensant d'abord à la population locale plutôt qu'aux touristes, et ce en matière de développement du territoire et de protection de l'environnement. Par exemple, les résultats du questionnaire de 2022 auraient pu distinguer les réponses des gens de l'extérieur par rapport aux besoins des résident(e)s permanent(e)s.

Participation publique

Selon quelques personnes consultées, les consultations viennent souvent trop tard alors que les décisions sont déjà prises. Il est proposé d'implanter une culture de la participation publique qui permet de favoriser les échanges avec la population avant de prendre les décisions liées à l'aménagement du territoire. Il est également souhaité que les résultats des consultations soient détaillés dans des rapports rendus publics.

Respect de la vision

Pour quelques personnes consultées, il est important que la Ville ait une vision claire de l'aménagement du territoire souhaité, puis surtout que cette vision soit accompagnée de leadership pour la faire respecter. Les dérogations mineures devraient être rares et se faire dans l'esprit de la loi prévue à cet effet.

Espaces publics et parcs

Pour les personnes consultées, il est important de préserver et créer de nouveaux parcs et espaces publics, avec beaucoup d'arbres. Il est souhaité qu'un accès public gratuit demeure pour les parcs de la baie de Magog, et que les projets privés soient évités (ex. projet de sauna au quai MacPherson). Il est aussi souhaité que les parcs comprennent des équipements adaptés aux différentes générations.

Connexion des quartiers

Pour les personnes consultées, il est important de s'assurer de faciliter la circulation au centre-ville, surtout lors des périodes de pointe en été et la fin de semaine. Un nouveau pont ou une passerelle piétonne serait utile afin de faciliter la circulation entre les deux rives de la rivière Magog.

Mobilité active

Le sujet de la mobilité est revenu lors de la consultation. Aucune table n'était prévue à cet effet puisqu'un plan directeur est déjà en vigueur. Toutefois, plusieurs personnes consultées ont souhaité rappeler l'importance de prioriser les déplacements actifs :

- Aménager des pistes multifonctionnelles le long de la rivière aux Cerises et du marais;
- Aménager des pistes cyclables larges d'un seul côté des routes principales;
- Assurer la sécurité avec des liens piétonniers et des trottoirs;
- Améliorer les accotements et les trottoirs existants, notamment sur la route 112;
- Mettre en place un service de vélo électrique en commun et développer un réseau de vélo-partage avec d'autres municipalités;
- Différencier les aménagements pour les piétons et les cyclistes;
- Réduire la vitesse des véhicules en rendant les rues plus étroites;
- Limiter la circulation des camions sur les rues résidentielles;
- Créer des corridors de marche près des écoles et des parcs.

DENSIFICATION RÉSIDENTIELLE

Respect des hauteurs

De manière générale, les personnes consultées souhaitent une densification responsable de Magog, qui permettrait de préserver le caractère pittoresque de Magog et de développer en harmonie avec les quartiers résidentiels existants. Pour ce faire, une certaine hauteur maximale serait à respecter, limitée à 3 étages selon plusieurs personnes.

Densification douce

Pour plusieurs personnes consultées, il serait préférable d'éviter l'étalement urbain et plutôt préférer la consolidation de quartiers déjà existants (ex. le long de la rue Sherbrooke). Cette stratégie permettrait de préserver les territoires encore naturels. Les unités d'habitation accessoires (UHA) et les logements intergénérationnels pourraient ainsi être autorisés dans toute la ville, permettant d'offrir des alternatives aux familles, aux personnes âgées et aux plus vulnérables.

Abordabilité et inclusivité

Pour plusieurs personnes consultées, il est important d'encourager la construction de logements abordables, que ce soit du logement social, des coopératives d'habitation ou des OSBL. Pour ce faire, la ville pourrait obliger l'intégration d'un certain pourcentage de logement abordable dans les nouvelles constructions (ex. 25 %), et s'assurer que l'abordabilité soit préservée sur le long terme.

Développement équilibré des quartiers

Un développement équilibré passerait selon les personnes consultées par la création de milieux de vie complets, comprenant des espaces verts et des commerces et services de proximité, notamment dans le cadre de la revitalisation du quartier des Tisserands. Pour le secteur du centre-ville, la fluidité de la circulation inquiète quelques personnes qui proposent d'évaluer les impacts sur les commerçant(e)s avant d'attirer trop de nouveaux résident(e)s dans le secteur.

Architecture et paysage

Les personnes consultées souhaitent que les arbres existants soient autant que possible protégés lors de nouvelles constructions. Pour une architecture de qualité, il est proposé d'encourager les pratiques de construction durables et l'utilisation de matériaux à l'image du caractère champêtre de la ville (ex. bois).

Planification à long terme

Selon quelques personnes consultées, la Ville doit développer une vision à long terme pour assurer un développement harmonieux de Magog, avec du logement abordable à long terme et des services de proximité accessibles. Un droit de préemption pourrait être prévu afin de prévoir le développement de sites sous-utilisés. Il a aussi été proposé d'adopter une planification basée sur la forme urbaine plutôt que le zonage traditionnel.

Les personnes consultées souhaitent que la population soit impliquée en amont dans le processus décisionnel des projets de développement. Ce processus participatif permettrait de répondre aux besoins réels de la population.

PATRIMOINE CULTUREL ET NATUREL

Conservation du patrimoine bâti

Pour la plupart des personnes consultées, il est important de conserver et mettre en valeur le cachet historique du centre-ville et des rues à proximité. Pour ce faire, la Ville devrait encourager la rénovation et l'entretien des bâtiments existants, et pourrait mettre en place un programme de subventions pour la préservation du patrimoine.

Lorsque les projets de construction impliquent des bâtiments patrimoniaux, quelques personnes consultées souhaiteraient que la population et les parties prenantes soient davantage consultées et impliquées. Par exemple, la société d'histoire pourrait contribuer à la mise en valeur des quartiers résidentiels et patrimoniaux.

Préservation du patrimoine naturel

Les personnes consultées ont identifié plusieurs éléments naturels d'intérêt à préserver : mont Orford, lac Memphrémagog et autres lacs, marais de la rivière aux Cerises, boisés, rivières et ruisseaux, entres autres. Il a été proposé de :

- Réglementer le cadre bâti pour préserver des vues significatives sur ces éléments;
- Interdire le projet de sauna flottant au quai MacPherson, qui va limiter l'usage public;
- Mieux protéger les bandes riveraines du lac et les frayères;
- Déplacer le tracé du chemin de fer du centre-ville pour qu'il longe les autoroutes afin de regagner des terrains près de la rivière Magog, mais aussi pour éviter les risques de catastrophe ferroviaire;
- Reconstruire les belvédères construits en béton avec d'autres matériaux plus naturels;
- Développer de nouveaux accès publics aux lacs et boisés d'intérêt.

Intégration esthétique et paysagère

Afin d'intégrer harmonieusement les nouvelles constructions, les personnes consultées ont formulé quelques propositions :

- Harmoniser les nouvelles constructions avec les bâtiments patrimoniaux;
- Encadrer l'architecture des bâtiments le long de la route 112 à l'aide d'un plan d'implantation et d'intégration architecturales (PIIA);
- Favoriser les petits commerces et le cachet ancestral dans les zones d'entrée de la ville;
- Enfouir les fils électriques et retirer les poteaux électriques qui nuisent aux vues.

Table de discussion sur le patrimoine culturel et naturel

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Protection des milieux naturels

Pour la plupart des personnes consultées, il est important de protéger la qualité des milieux naturels de Magog. Quelques propositions ont été formulées :

- Préserver tous les milieux humides sans en prioriser un plus que d'autres;
- Protéger et créer des corridors de biodiversité et des espaces verts;
- Ne pas permettre la destruction de boisés en périmètre urbain;
- Taxer les propriétaires de résidences secondaires et les entreprises pour financer les projets de protection de l'environnement;
- Végétaliser les cours d'école et les boulevards;
- Augmenter le pourcentage de conservation du couvert forestier et des milieux humides (plus de 30 %).

Qualité de l'eau

La dégradation de la qualité de l'eau, notamment sur le lac Memphrémagog, inquiète les personnes consultées. Pour améliorer la situation, il a été proposé de :

- Établir la bande riveraine minimale à 30 mètres pour les cours d'eau et les lacs;
- Limiter la longueur et la largeur des quais autorisés;
- Limiter la quantité de bâteaux à moteur autorisés sur les lacs (location de bâteau plutôt que propriété individuelle);
- Contrôler la création de grosses vagues dans les baies pour réduire l'érosion des berges;
- Assurer le respect des consignes pour le lavage des bâteaux;
- Favoriser une gestion écologique de l'eau de pluie et la création d'espaces de stationnement perméables et verdis;
- Capturer les sédiments provenant des bassins versants;
- Contrôler la circulation sur le ruisseau Castle.

Développement en harmonie avec la nature

Les personnes consultées ont manifesté plusieurs préoccupations en lien avec le développement domiciliaire et à ses impacts sur l'environnement. Il est donc proposé de :

- Contrôler l'urbanisation autour des lacs en limitant le déboisement et la taille des maisons autorisées;
- Suivre les recommandations du plan d'adaptation aux changements climatiques;
- Ne pas autoriser des projets qui vont à l'encontre de la Politique environnementale de la Ville de Magog.

Incitatifs et sensibilisation

Les personnes consultées ont formulé plusieurs propositions pour inciter les propriétaires à mieux protéger l'environnement :

- Encourager les propriétaires à protéger la biodiversité sur leurs terrains à l'aide de rétributions sur les bonnes pratiques;
- Promouvoir l'utilisation de toits blancs ou verts pour contrer les îlots de chaleur;
- Exiger la plantation d'arbres dans les nouveaux développements;
- Augmenter les amendes lorsqu'il y a des infractions de coupes d'arbres;
- Organiser des activités de plantation communautaires;
- Réduire la pollution lumineuse en favorisant une orientation des lumières vers le bas;
- Interdire l'utilisation des pesticides sur le territoire et sensibiliser aux autres solutions que le gazon (ex. plantation d'espèces indigènes).

PRIORITÉS

À la fin du parcours, les personnes consultées ont été invitées à écrire sur un Post-it® une idée à retenir à la suite des discussions de la soirée, en répondant à la question suivante :

Selon vous, quel est le projet prioritaire en matière de planification du territoire ?

Les idées récoltées se regroupent sous les quatre grands sujets suivants :

Protection de l'environnement et verdissement (14 occurrences)
Plusieurs personnes consultées souhaitent que la protection de l'environnement soit la priorité de la ville. Le lac Memphrémagog et ses ruisseaux et milieux humides connexes sont des éléments essentiels au cachet de la ville et à la fierté de sa population. Il s'avère important de les protéger pour les générations futures. En parallèle, les personnes consultées voudraient protéger le couvert végétal et s'assurer que de nouveaux arbres soient plantés pour réduire les îlots de chaleur.

Abordabilité et diversité des logements (11 occurrences)
Pour les personnes consultées, l'enjeu du logement est important. La Ville devrait s'assurer d'offrir à la population du logement abordable qui n'implique pas plus de 30 % du revenu des ménages. Pour combler les besoins en logement, il a été proposé de s'assurer de construire une diversité de logements (coopératives, HLM, UHA, maisons bigénérationnelles, etc.).

Développement harmonieux de la ville (5 occurrences)
Certaines personnes consultées souhaiteraient que le développement urbain soit réalisé harmonieusement. Les projets ne devraient pas privatiser l'accès aux abords de la baie de Magog. Par ailleurs, une image de marque pourrait être élaborée et consolidée pour l'entrée de ville.

Mobilité active et collective (4 occurrences)
Quelques personnes voudraient que les infrastructures piétonnes et cyclables soient améliorées, par exemple en différenciant le revêtement au sol entre la piste cyclable et le sentier piéton dans les espaces verts. De nouvelles pistes cyclables et un système de navettes sont aussi souhaités.