

Rapport de consultation citoyenne
Projet de construction de (2) immeubles résidentiels
à l'angle des rues François-Hertel et Lévesque
10 novembre 2020

Le mardi 10 novembre 2020 avait lieu une seconde consultation citoyenne virtuelle organisée par la Ville de Magog. Les objectifs de la soirée étaient :

- d'informer les Magogois.es des différents aspects du projet de construction de (2) immeubles résidentiels à l'angle des rues François-Hertel et Lévesque,
- de permettre aux Magogois.es d'adresser leurs questions aux intervenants concernés et
- de recueillir les commentaires des citoyens.nes pour enrichir les réflexions du conseil municipal, notamment en lien avec certaines demandes de modification au règlement.

Afin d'atteindre ces objectifs, deux porte-paroles de l'équipe projet étaient présents de même que plusieurs membres de l'équipe-ville, dont Vicki-May Hamm, mairesse de Magog, Jean-François D'Amour, directeur général, et certains certains conseillers municipaux. La firme Conscience urbaine a assuré la préparation et l'animation de cette soirée de consultation. De plus, des commentaires et questions supplémentaires ont été transmis par courriel à l'adresse communications@ville.magog.qc.ca. Le présent rapport synthèse rend compte de l'essentiel des échanges.

À la suite de l'accueil des participants.tes, les animatrices ont invité Madame la Mairesse à mettre en contexte le projet. Préalablement à la consultation du 10 novembre 2020, le projet de construction de (2) immeubles résidentiels à l'angle des rues François-Hertel et Lévesque a en effet été soumis et analysé par le conseil municipal. Le projet, qui exige des dérogations répond à certains défis de développement liés à la densification des secteurs à proximité des services dans le but d'éviter l'étalement urbain. Les dérogations concernent le nombre de logements par bâtiment, la hauteur maximale des bâtiments autorisés et le nombre de stationnements à prévoir par logement. Pour l'administration municipale, trois scénarios sont envisageables à l'issue de la consultation, soit : le projet est accepté tel quel; le projet est modifié à la suite d'enjeux soulevés par les citoyens.nes; l'absence d'acceptabilité sociale rend le projet impossible.

Afin d'alimenter les échanges, une présentation préparée par les membres de l'équipe projet a permis d'en apprendre plus sur les principaux volets du projet. Suite à cette présentation, les questions des citoyens.nes, formulées dans le clavardage, ont été relayées aux représentants de la Ville ou aux porte-paroles de l'équipe projet par les animatrices. Cette formule, suivie d'une plénière à micro ouvert, a permis aux intervenants.es de répondre efficacement aux questions des citoyens.nes. Les sections qui suivent couvrent l'essentiel des enjeux associés au projet qui ont été abordés pendant la consultation.

Densification

La densification induite par les dérogations inquiète les citoyens riverains du projet. Ces derniers ont exprimé le souhait de comprendre la cohérence de la densification intensive à cet emplacement et proposé d'évaluer la possibilité d'implanter le projet dans un autre secteur de la ville. Les lots voisins sont en effet occupés par des bâtiments de 6 unités, respectant la réglementation en vigueur. Certains trouvent par ailleurs injuste s'être soumis en tous points à la réglementation lors de la construction de leur propriété et de perdre leur qualité de vie à la suite d'importantes dérogations accordées pour l'implantation d'un projet de densification intensive sur le lot voisin au leur. Les citoyens sont aussi inquiets des effets que ce précédent entrainera sur la suite du développement de leur milieu de vie et soulignent l'importance d'avoir une vision et un plan pour encadrer le développement des différents secteurs de la ville. Pour plusieurs participants, la construction de deux bâtiments de 18 logements ne cadre pas avec l'entrée de ville « qui mène à notre majestueux Lac Memphrémagog qui fait notre fierté » et le caractère de villégiature propre à Magog.

Circulation

Un enjeu identifié en lien avec la densification est l'augmentation de la circulation. À ce sujet, les citoyens questionnent la viabilité du projet, considérant notamment la présence d'une piste cyclable très passante à proximité. Pour les citoyens, l'augmentation de la circulation dans le voisinage est perçue comme une nuisance qui présente des dangers pour les cyclistes. À ce sujet, les promoteurs soulignent que l'entrée du stationnement a été planifiée sur la rue Lévesque dans le but d'atténuer les impacts.

Espaces verts

Les citoyens, malgré la conservation d'un certain nombre d'arbres matures en bordure du terrain, craignent de voir la densification s'étendre sur les autres terrains de la rue et empiéter sur le boisé dont la présence contribue à la qualité de vie du secteur. Les promoteurs se montrent favorables à l'intégration de plus de mesures de verdissement, dont des écrans de verdure, notamment sur les terrasses. Aussi, les citoyens souhaitent savoir comment garantir que les arbres matures seront conservés.

Intimité, accès à la vue et luminosité

Bien que le projet ne déroge pas aux normes concernant les vues sur les propriétés voisines inscrites au Code civil, la hauteur et l'important volume que les 2 bâtiments prévoient occuper dans le secteur risquent d'obstruer la vue sur la montagne tout en engendrant une ombre portée qui réduira

l'ensoleillement de certaines propriétés voisines. L'élévation du bâtiment, l'orientation de la fenestration et des balcons, et la présence d'une terrasse à l'étage supérieur, avec des vues sur les cours arrière et sur l'intérieur des résidences, pourraient engendrer une diminution de l'intimité et de la quiétude pour le voisinage immédiat.

Conformité règlementaire

En plus des dérogations exigées par le projet, les règlements municipaux sont évoqués en lien avec les installations nécessaires à la gestion des matières résiduelles et à la circulation des véhicules d'urgence. En réponse à ces préoccupations, la division de l'environnement a vérifié la proposition du projet en termes de gestion des matières résiduelles et celle-ci est conforme. La grande proximité des conteneurs avec le lot voisin et les désagréments liés aux odeurs, particulièrement l'été, a aussi été évoquée. D'autre part, le projet est conforme aux normes de protection incendie pour ce qui concerne l'accès véhiculaire.

Plus spécifiquement, les 3 dérogations demandées pour la réalisation du projet sont les suivantes :

- Hauteur maximale de la construction (passant de 12 à 15 mètres)
- Nombre de logements par bâtiment (passant de 6 à 18 logements)
- Nombre de stationnements par unité (passant de 2 à 1,5 stationnements/unité)

Notons qu'une seconde consultation, faisant suite à la première phase de consultation et à l'analyse du projet, à la lumière des commentaires entendus et au dépôt d'un 1^{er} projet de résolution de PPCMOI, adressera méticuleusement les aspects règlementaires du projet.

Stationnement

En ce qui a trait au nombre de cases de stationnement, la ville souligne que la dérogation demandée pour la réalisation du projet (1,5 stationnement par logement, contre 2 actuellement en vigueur) sera la norme du futur plan d'urbanisme, applicable à l'ensemble du territoire de la municipalité. Cette modification inquiète les citoyens, puisque le stationnement sur la rue François-Hertel est interdit et que les besoins en stationnement des nouveaux résidents et de leurs visiteurs risquent d'entraîner l'augmentation du stationnement sur la rue Lévesque qui est très étroite. Les citoyens soulignent que la piste cyclable et d'autres attraits augmentent déjà la fréquentation et que les problèmes de stationnement sont déjà existants.

Développement durable

Les citoyens soulignent aussi l'importance d'encourager les initiatives favorisant le développement durable et cherchent à connaître les retombées positives du projet pour la population magogoise, notamment en lien avec la création d'emploi. Le promoteur souligne à ce sujet que le projet, situé à



conscience urbaine



proximité de la piste cyclable, favorisera la mobilité durable.

Autres considérations

À Magog, la demande est grandissante pour des logements, et l'offre est faible, particulièrement pour des logements neufs. Les citoyens soulignent que les résidents actuels sont majoritairement des propriétaires ayant fait des investissements pour s'installer dans le quartier. Aussi, ils remettent en question le choix du secteur pour l'implantation d'un projet locatif d'une telle envergure.

En terminant, afin de connaître l'appréciation des citoyens en lien avec la soirée de consultation, l'équipe de Conscience urbaine a demandé aux citoyens.nes de répondre à un bref sondage. Les résultats montrent que, pour une majorité de citoyens, la soirée de consultations a permis de mieux comprendre le projet, d'atteindre les objectifs fixés et de favoriser la participation citoyenne. Cependant, pour une majorité de citoyens, la soirée n'a pas modifié leur perception du projet.

Pour en savoir plus sur les prochaines étapes de cette consultation publique, [cliquez ici](#). Pour accéder à la captation vidéo de la soirée de consultation publique du 10 novembre 2020, [cliquez ici](#). Le visionnement intégral vous permettra d'obtenir plus de détails concernant le projet et les échanges. Pour les questions et commentaires supplémentaires, veuillez écrire à l'adresse : communications@ville.magog.qc.ca.

Étaient présents :

Un maximum de 30 citoyens et citoyennes

Équipe projet - Promoteurs et entrepreneurs

William Belval, promoteur

Francis Desrosiers, Conceptions Desrosiers, Entrepreneur général

Intervenants Ville de Magog

Vicki-May Hamm, Mairesse

Jean-François D'Amour, Directeur général

Réal Girard, Directeur Planification et Développement du territoire

Claudia Fortin, Directrice communications et technologies

Conscience urbaine

Amélie Nadeau, Animatrice

Camille Trembley, co-animatrice