



Rapport de consultation citoyenne
Hauteur des bâtiments et location à court terme au centre-ville
2 février 2021

Le mardi 2 février 2021 avait lieu la quatrième consultation citoyenne virtuelle organisée par la Ville de Magog dans le cadre de sa Politique de participation citoyenne. Les objectifs de la soirée étaient :

- D'informer les Magogois.ses de la proposition de modification au règlement de zonage en vigueur concernant la hauteur des bâtiments et la location à court terme au centre-ville, sur la portion de la rue Principale Ouest, qui se situe entre les rues Sherbrooke et Merry;
- De permettre aux Magogois.ses d'adresser leurs questions aux intervenants concernés;
- De recueillir les commentaires des citoyens.ne.s afin d'enrichir les réflexions du conseil municipal, notamment en lien avec certains aspects des modifications réglementaires.

Afin d'atteindre ces objectifs, des membres de l'équipe-ville, dont M^{me} Vicki-May Hamm, mairesse de Magog, et M. Réal Girard, directeur Planification et développement du territoire, se sont entretenus avec les personnes présentes. Certains conseillers municipaux, le directeur général et la directrice générale adjointe étaient également présents en tant qu'observateurs. La firme Conscience urbaine a assuré la préparation et l'animation de cette soirée de consultation. Le présent rapport synthèse rend compte de l'ensemble des échanges.

À la suite de l'accueil des participants.tes, les animatrices ont invité Madame la Mairesse à mettre en contexte la proposition de modification au règlement de zonage qui s'inscrit dans le processus de revitalisation du centre-ville. La réflexion de modification a été déclenchée par le dépôt d'un projet concernant l'immeuble de l'ancien Rossy. Les citoyen.ne.s ont été invités à s'exprimer par rapport à la proposition de modifications réglementaires. Il a été précisé que les questions concernant l'intégration architecturale viendraient dans une seconde étape et que la location à court terme avait déjà fait l'objet de réflexions, notamment, concernant son usage illégal dans les quartiers résidentiels.

Afin d'alimenter les échanges, une présentation préparée par M. Réal Girard, a permis d'en apprendre plus sur le règlement actuel et les modifications envisagées, dont les effets ont notamment été illustrés à travers un projet-type. Suite à cette présentation, les questions des citoyens.nes formulées dans le clavardage ont été relayées aux représentants de la Ville par les animatrices. Cette formule, suivie d'une plénière à micro ouvert, a permis aux intervenants.es de répondre aux questions et aux citoyens.ne.s d'exprimer ouvertement leur point de vue.

Bien que portant sur la même proposition de modification au règlement de zonage, la consultation a mis en évidence la diversité des enjeux soulevés. Les sections qui suivent couvrent ainsi, dans



un premier temps, les enjeux liés à la hauteur des bâtiments, et dans un second temps, les enjeux liés à la location à court terme.

MODIFICATION DE LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS

La Ville de Magog propose une nouvelle approche pour la hauteur des bâtiments sur la rue Principale Ouest (entre les rues Sherbrooke et Merry) en révisant la façon de la déterminer et en uniformisant la hauteur.

- **Le règlement actuel autorise :**
 - Des bâtiments d'une hauteur maximale variant selon les zones de 9 à 15 mètres (calcul fait à partir de la hauteur moyenne du terrain);
 - Des bâtiments d'un maximum de deux ou trois étages variant selon les zones.
- **Les modifications suivantes sont souhaitées :**
 - Faire passer la hauteur maximale des bâtiments à :
 - 12 mètres pour les bâtiments de trois étages;
 - 13,5 mètres pour les bâtiments de quatre étages.
 - Calculer la hauteur à partir du trottoir, face aux bâtiments.
 - Exiger un retrait d'au moins 2,5 mètres par rapport au 3e étage pour les bâtiments de quatre étages.

IMPACT VISUEL

Augmentation de la hauteur des bâtiments

Une dizaine de citoyen.ne.s ont témoigné de leurs préoccupations au sujet de l'impact visuel que peut provoquer une augmentation trop importante de la hauteur des bâtiments. La constatation d'un citoyen que les bâtiments font tous moins de 12 mètres, sauf l'Hôtel Union, et la même demande d'au moins cinq citoyen.ne.s sur cet aspect de hauteurs maximales, soulignent cette préoccupation. La possibilité d'un effet trop contrastant avec d'autres types de bâtiments a été soulevée. Trois citoyen.ne.s ont demandé des précisions sur le type d'intégration projeté en lien avec les bâtiments voisins. Pour ces citoyen.nes, ce contraste créerait alors un effet de décalage indésirable.

Un.e citoyen.ne nuance et précise que l'uniformisation de la hauteur maximale à 12 m. pour 3 étage et 13,5 m. pour 4 étage, est une hauteur moins élevée que ce que permet le règlement actuel en vigueur (hauteur maximale de 15 m.) De son point de vue, l'impact visuel ne sera donc pas significatif.



Étages et retrait

La possibilité de l'ajout d'un 4ème étage a suscité également une préoccupation concernant l'impact visuel écrasant que cela pourrait engendrer. Au moins cinq citoyen.ne.s ont questionné les conséquences de cet impact visuel, notamment, concernant la vue à partir de la rive opposée de la rivière. Ces mêmes citoyen.ne.s souhaiteraient ainsi avoir plus de précisions sur l'impact visuel de la modification réglementaire à partir de la rue Merry et à partir de la rive opposée de la rivière. De plus, quatre citoyen.ne.s au moins n'étaient pas certains que le retrait de 2,5 m atténuerait la vision, pour eux déjà massive, de l'ajout d'étage à l'entrée de la ville. Deux citoyen.ne.s ont également relevé l'utilisation du retrait comme terrasse ou pergola. Une spécification plus précise des règles sur l'aspect et l'occupation du retrait a été demandée par trois citoyen.ne.s.

Des demandes de précisions ont été émises par neuf citoyen.ne.s sur les motifs de l'augmentation à un 4ème étage, la capacité de logement prévus pour l'étage en retrait ainsi qu'une préoccupation du type d'occupation d'un 3ème et 4ème étage. Un citoyen se questionne, par exemple, sur la possibilité d'occuper un 3ème et 4ème étage par un bar ou un restaurant. À noter que la Ville a précisé que c'est bien le rez-de-chaussée qui sera alloué comme espace commercial.

Un.e citoyen.ne au moins considère, au contraire, que l'ajout du 4ème étage ainsi que le retrait proposé est une proposition pertinente concernant les enjeux de densification.

Patrimoine et intégration dans le paysage urbain historique

Quatre citoyen.ne.s ont exprimé une préoccupation de la mise en valeur du patrimoine historique. En effet, ils se questionnaient sur l'éventuel impact visuel trop surplombant sur les bâtiments historiques. On retrouve également la préoccupation d'une intégration harmonieuse avec les bâtiments voisins ainsi que la valorisation du cachet de la rue principale. La Ville a toutefois précisé que l'intégration architecturale serait assurée par le PIIA.

Une modification progressive

Les citoyen.ne.s ne sont pas défavorables à une modification de la hauteur des bâtiments et, en générale, plutôt favorable au développement du centre-ville et fiers de celui-ci. Ils semblent souhaiter une modification plus progressive. Deux citoyen.nes suggèrent de considérer les modifications au cas par cas. Les deux même citoyen.ne.s sont, par exemple, favorable à la modification suivante : 12 m. et 3 étages avec une dérogation pour un 4ème étage, dans un second temps. Six autres citoyen.ne.s ont exprimé un avis favorable à cette proposition.

Nous noterons que parmi les différents enjeux mentionnés, au moins un.e citoyen.ne. était favorable à l'ensemble des modifications.



LOCATION À COURT TERME

La discussion concernant la possibilité d'offrir de la location à court terme pour les logements du centre-ville a fait ressortir des points de vue divergents de la part des citoyen.ne.s. ainsi que de trois propriétaire.s de gîte et de deux commerçant.e.s.

Accessibilité aux logements

Deux citoyen.ne.s ont exprimé leur préoccupation quant à la possibilité que l'adoption de la location à court terme entraîne une élimination ou une réduction des logements disponibles ainsi que des chambres et de pension dans le centre-ville, entraînant un déséquilibre de l'aspect locatif. Deux citoyen.ne.s se sentent concernés par une éventuelle augmentation des prix de la location réduisant ainsi l'accès à des logements abordables au centre-ville. Une demande d'éclaircissement concernant les prix et le format des unités locatives envisagées a été émise par deux citoyen.ne.s à deux reprises. Au moins six citoyens.nes ont réagi à cet effet potentiel de la modification règlementaire espérant que la possibilité de location à court terme n'entraînera pas une plus grande précarisation des locataires. La demande d'une prise en compte des besoins en logements sociaux a été émise par ces mêmes six citoyen.nes, mentionnant que l'adoption de mesures en faveur du logement social favoriserait la mixité dans le secteur. Une proposition citoyenne a également soutenu l'utilisation de la taxation "commerciale" sur les logements à court-terme afin de créer un fond pour la construction de logements sociaux.

Un citoyen commerçant nuance, en soulignant que ce secteur ne connaît pas de manque actuellement concernant les logements et que d'autres espaces peuvent être envisagés pour le développement des logements sociaux.

TOURISME

Un propriétaire de gîte et une citoyenne ont souligné l'impact négatif que pourrait avoir la location à court terme pour les gîtes et les B&B, surtout en basse saison (octobre à mai). Une intervention suggère de penser d'autres lieux et d'autres espaces pour favoriser le tourisme. La rue principale semble présenter, de ce point de vue, une offre suffisante pour les touristes.

Au contraire, cinq citoyen.ne.s au moins, dont un commerçant et deux propriétaires de gîte, ont souligné que la possibilité de location à court terme entraînerait une dynamisation du centre-ville le rendant plus attractif. L'augmentation de l'achalandage et l'apport d'une nouvelle génération de consommateurs favoriseraient le tourisme de proximité, le développement économique et la consommation locale. Une citoyenne souligne aussi l'avantage de la variation de l'offre et remarque que gîte, hôtel et location à court terme ne sont pas forcément en contradiction. Pour



quelques citoyens.nes, rendre une étude d'impact faisant un lien entre location à court terme, achalandage et revenus supplémentaires pour les commerçants serait à considérer.

Encadrement et réglementation : le cas Airbnb

L'absence de distinction au sujet des types de location à court terme semble avoir entraîné une compréhension limitée de cet aspect de la proposition. En effet, c'est le modèle de type Airbnb qui a mobilisé les discussions. Les positions exprimées par les citoyens.nes par rapport à ce volet de la proposition de modification au règlement ont ainsi référé essentiellement à certains enjeux et problématiques éventuelles découlant de ce modèle.

Plusieurs citoyens ont ainsi exprimé des inquiétudes concernant l'encadrement réglementaire en vue de contenir et d'encadrer les pratiques du modèle Airbnb (concurrence déloyale, perte de clientèle pour les autres types d'hébergement, perte de gains, expulsion des citoyens.nes locataires...). Deux citoyen.ne.s étaient préoccupés de l'achat massif d'unités court-terme en vue de faire l'exploitation de ce type d'hébergement et deux citoyen.ne.s ont demandé des précisions sur le nombre d'unités ou de pourcentage d'unités autorisées pour la location à court terme. Une suggestion formulée par un citoyen illustre également cette préoccupation : déléguer la gestion des locations à court terme par les hôtels qui pourraient offrir, à son sens, une gouvernance éclairée.

Par ailleurs, au moins quatre citoyen.ne.s, dont un propriétaire de gîte, sont favorables aux locations à court terme, également de type Airbnb. Mais ils émettent également le souhait d'un encadrement et d'une réglementation claire.

AUTRE CONSIDÉRATIONS

Ensoleillement

Quatre citoyen.ne.s ont soulevé les conséquences possibles de la hauteur des bâtiments proposés sur l'ensoleillement de la rue principale, surtout en hiver. À noter que la ville a mené à ce sujet des études ayant démontré que l'augmentation de la hauteur des bâtiments n'aurait aucun impact sur l'ensoleillement au niveau de la rue.

Impact sonore

Un.e citoyen.ne a relevé que la hauteur de bâtiment proposé pourrait étendre la portée du bruit au-delà du centre-ville et créer un possible inconvénient sonore. Un.e autre citoyen.ne. a fait remarquer que le retrait occupé par une terrasse pourrait occasionner du bruit dans le voisinage. Enfin, un.e citoyen.ne a souligné que la location à court terme pouvait elle aussi entraîner ce type de problématique pour le voisinage.



En terminant, afin de connaître l'appréciation des citoyens.nes en lien avec la soirée de consultation, les citoyens.nes ont répondu à un bref sondage. Ainsi, pour une majorité de citoyens, la soirée de consultation a permis de mieux comprendre la proposition, 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 2 février 2021, [cliquez ici](#). Le visionnement intégral vous permettra d'obtenir plus de détails concernant la proposition et le contenu des échanges.

ÉTAT DE LA PARTICIPATION

- 88 citoyen.ne.s se sont inscrit.e.s à la soirée de consultation citoyenne
- 44 citoyen.ne.s étaient présent.e.s pour la consultation
- 29 citoyen.ne.s ont commenté dans le clavardage dont 6 citoyen.ne.s à plusieurs reprises.
- 10 citoyen.ne.s, dont 9 faisant partie des citoyen.ne.s ayant déjà commenté dans le clavardage, ont pris la parole lors de la plénière à micro-ouvert. Concernant la hauteur des bâtiments, 9 citoyen.ne.s était partiellement favorable à la modification des hauteurs de bâtiments proposé et 1 citoyen.ne était favorable. Pour la location à court terme, 5 citoyen.ne.s était favorable, 5 défavorables.
- 34 citoyen.ne.s ont répondu au sondage-éclair en fin de séance

À la suite des quatre consultations organisées jusqu'à maintenant dans le cadre de sa Politique de participation citoyenne, la Ville de Magog réfléchit aux façons de rejoindre un nombre plus important de Magogois.es pour de prochains événements de consultation. Elle souhaiterait également faire une utilisation maximale des outils en place pour pouvoir obtenir l'opinion de tous les participants lors d'une rencontre.

ÉTAIENTS PRÉSENTS

Intervenants Ville de Magog

Vicki-May Hamm, mairesse

Réal Girard, directeur Planification et développement du territoire

Claudia Fortin, directrice communications et technologies de l'information

Conscience urbaine



Amélie Nadeau, Animatrice

Camille Trembley, co-animatrice