

**POUR VOUS,  
AVEC VOUS.**

PARTICIPATION CITOYENNE



Que souhaitons-nous pour le  
développement de notre centre-ville?



# Rapport de consultation : Vision de développement du centre-ville de Magog

Consultation tenue en deux étapes en février et mars 2022

Rapport déposé à la ville de Magog  
le 8 avril 2022

VILLE DE  
**Magog**

 **Gotta**  
PARTICIPATION

## Table des matières

**Introduction**

**1. Faits saillants**   **2. Méthodologie**

**3. Résumé des discussions : atelier**

**4. Sondage en ligne : analyse**

**Conclusion**

## Introduction

Ce rapport rend compte de l'exercice participatif tenu en février et mars 2022, par la Ville de Magog. Comme le prévoit sa Politique de participation citoyenne, la Ville a sollicité de plusieurs manières la participation de ses citoyens pour recueillir la vision de développement qu'ils ont pour le centre-ville.

La zone à l'étude comprend la rue Principale Ouest, entre les rues Sherbrooke et du Lac. Les thématiques suivantes étaient au cœur de la réflexion :

- Le cachet distinctif du centre-ville (architecture et patrimoine);
- La hauteur et la densité;
- L'hébergement commercial (location à court terme ).

Le détail des activités participatives est présenté à la section « 2. Méthodologie » du présent rapport. Les échanges et les réponses obtenues lors des activités participatives, et rapportées ici, guideront les membres du conseil municipal dans la prise de décisions éclairées, ancrées dans une vision cohérente. L'exercice participatif doit également aider le Conseil à évaluer si des modifications doivent être apportées à la réglementation d'urbanisme, pour mettre en œuvre cette vision.

# 1

Faits saillants : atelier  
du 22 février 2022 et  
sondage

# 1. Faits saillants: Atelier et sondage

L'opinion des participants concernant les trois grandes thématiques abordées durant la consultation publique du 22 février et dans le sondage peuvent se résumer ainsi:

## Thème 1 : cachet distinctif du centre-ville

L'attachement au style architectural ancien de Magog est très fort, autant pour les participants à l'atelier, autant pour les répondants au sondage. La plupart souhaitent un cachet qui tend plus vers le traditionnel et moins vers le contemporain. Le fait d'intégrer les caractéristiques du style architectural propre au centre-ville de Magog, ou de simples rappels, est très important pour beaucoup de participants : matériaux nobles dont la brique, les appareillages de briques typiques du style géorgien, la fenestration, les fenêtres en saillie, les corniches, notamment. Intégrer un style plus moderne est possible, en autant qu'il rappelle certains détails architecturaux typiques du milieu d'insertion.

# 1. Faits saillants : Atelier et sondage

## Thème 2 : hauteurs et densité

Les participants à l'atelier et les répondants au sondage pourraient envisager un 4<sup>e</sup> étage, mais à la condition d'y mettre un retrait. Certains ont également nommé des conditions supplémentaires comme: les règles d'insertion : ne pas avoir un écart de plus d'un étage entre deux bâtiments adjacents. C'est plus une question de respect du milieu et de qualité architecturale que de nombre d'étages à proprement dit.

Dans le sondage, les répondants ont à la fois marqué un intérêt pour la croissance du centre-ville, et la prévention par la Ville d'interventions de transformation contemporaine des bâtiments. La difficulté est donc de croître, notamment par la densification, mais sans nuire au patrimoine. Ainsi, la préoccupation pour l'intégration des projets était essentielle pour la presque totalité (95 %) des répondants. Si une telle approche complexifie la densification, elle ne l'interdit pas absolument.

# 1. Faits saillants : Atelier et sondage

## Thème 3 : hébergement commercial (locations à court terme)

Malgré plusieurs craintes concernant les nuisances attendues, qui sont essentiellement de deux types :

- Le bruit, les fêtes qui se prolongeraient dans la nuit;
- La circulation et surtout, le stationnement qui seraient plus difficiles au centre-ville;

On peut dire que les participants à l'atelier de consultation publique et les répondants au sondage sont d'accord avec la location à court terme mais avec contingentement. Certaines conditions sont également proposées afin de mitiger les nuisances :

- La présence des propriétaires sur les lieux (propriétaires résidents);
- L'encadrement important des nuisances par les propriétaires, à l'intérieur des bâtiments;
- Le contrôle strict des stationnements rattachés aux unités de location court terme et l'encouragement à se déplacer à pied pour les touristes;
- Le durcissement (restriction plus importante) du contingent de locations court terme permises en ville ou au centre-ville, au moins jusqu'à ce qu'un portrait du phénomène ait été fait.

## 2. Méthodologie

### Processus de consultation et détails des activités

- **L'atelier du 22 février a attiré en moyenne 116 participants et était organisé en deux temps :**
- Une période d'information générale
- Trois blocs de discussion. Avant de lancer la discussion en sous-groupe qui animé par une personne neutre et avec un maximum de dix citoyens par groupe, la Ville rappelait l'information pertinente pour la thématique. Les trois thématiques étaient :
  - **Le cachet distinctif** (dont l'architecture et le patrimoine),
  - **La hauteur et la densité**
  - L'hébergement commercial (**locations à court terme**).
- **Le sondage**, administré du 25 février au 11 mars, **reprenait essentiellement ces 3 thématiques** sous l'angle d'un sondage court (10 questions de contenu).





# 3

Résumé des  
discussions : atelier du  
22 février 2022

### 3. Résumé des discussions : atelier du 22 février 2022

#### Thème 1 : cachet distinctif du centre-ville

*Nota bene : aucun résultat quantitatif direct ne peut être inféré du résumé des tables de discussion. L'annexe 1 du présent rapport présente les discussions de façon complète.*

Plusieurs sujets et préoccupations sont revenus dans une majorité des tables :

- L'attachement au style architectural ancien de Magog est très fort. Il revient dans la majorité des commentaires. Plusieurs participants étaient en mesure de nommer le style « Queen Anne » ou géorgien, et certains ont même fait le lien entre cette architecture et l'héritage de la Nouvelle-Angleterre en Estrie.
- Le fait d'intégrer les caractéristiques de ce style, ou de simples rappels, est très important pour beaucoup de participants : matériaux nobles dont la brique, les appareillages de briques typiques du style géorgien, la fenestration, les fenêtres en saillie, les corniches, notamment.
- Certains autres mentionnent que l'on peut aussi intégrer un style plus moderne mais qui rappelle certains détails architecturaux typiques du milieu d'insertion.

### 3. Résumé des discussions : atelier du 22 février 2022

#### Thème 1 : cachet distinctif du centre-ville

- De manière générale, il y a un clivage entre tenants d'une approche exclusivement patrimoniale, qui s'inspirent de vieilles villes hautement protégées comme le vieux Québec ou le vieux Montpellier (en France), et d'autres, qui pensent que l'on peut redévelopper le centre-ville en mariant harmonieusement l'ancien et le contemporain.
- La condition *sine qua none* de ce mariage est, très souvent, le développement d'une signature architecturale de qualité, notamment par un rôle renforcé du Comité consultatif d'urbanisme et, pour certains, par la consultation auprès de la population pour chaque proposition de remplacement ou de construction neuve dans ce secteur.
- Le cachet vient aussi d'autres éléments évidemment complémentaires de la question patrimoniale :
  - Commerces de un à deux étages de haut, milieu à échelle humaine, petites surfaces;
  - Ambiance conviviale, agrément pour les piétons et cyclistes, milieu propice à la flânerie;
  - Offre culturelle (cinéma, librairies), restaurants, bars, musique de rue (ne fait pas consensus, quelques uns trouvent la musique de rue insupportable);
  - Quartier vivant avec des résidents permanents (l'importance de leur offrir les services adéquats est revenue plusieurs fois);
  - Vues vers la rivière à préserver et accroître, contact au paysage et à la nature en général, vues variées.

## 3. Résumé des discussions : atelier du 22 février 2022

### Thème 1 : cachet distinctif du centre-ville

- Les craintes concernent surtout :
  - La dénaturation du style architectural du centre-ville par des insertions contemporaines maladroites;
  - Le bris de l'harmonie du gabarit des bâtiments par l'insertion de bâtiments plus hauts;
  - Le manque de transparence du processus et l'imposition de projets qui défigurent le secteur.
- Le parc des Braves est revenu plusieurs fois dans les échanges, plutôt pour indiquer son aspect sous-exploité, déconnecté, peu invitant, monotone en termes de plantations, et pour faire des propositions de réaménagement.
- La mobilité et la densité urbaine sont les deux sujets incontournables pour les citoyens lorsqu'ils parlent du centre-ville :
  - La densité, la hauteur conditionnent l'expérience, la sensation en se promenant sur la rue Principale : ensoleillement, perspectives, sensation d'étouffement;
  - La mobilité affecte aussi l'expérience par la présence visuelle des stationnements sur rue, qui est déplorée par plusieurs, et par la présence de la circulation automobile. Plusieurs ont indiqué qu'ils souhaitaient la piétonnisation ponctuelle de la rue, notamment pour des événements d'été, ainsi que, dans une moindre mesure, la conversion des stationnements sur rue pour des stationnements souterrains ou à étages.

### 3. Résumé des discussions : atelier du 22 février 2022

#### Thème 2 : hauteurs et densité

Sur cette thématique, les participants avaient de nombreuses réactions, dont plusieurs étaient liées avec les deux autres thématiques :

- Sur la hauteur elle-même, certaines tables avaient un fort consensus contre toute autorisation d'une hauteur plus importante que 12 m, alors que d'autres comptaient quelques participants qui étaient pour un 4<sup>e</sup> étage. Ces derniers évoquaient souvent le fait que le 4<sup>e</sup> étage est en retrait lorsqu'autorisé, et qu'il a donc peu ou pas d'impact visuel.
- Le lien entre la densification et les deux autres thématiques est revenu naturellement de la part des participants :
  - La majorité ne veulent de la densification que pour amener des résidences à long terme, ou à la rigueur, des projets commerciaux de qualité. Souvent, ils excluent d'emblée la densification en hauteur pour de la location à court terme (ou « *AirBNB* »). Certains ont même nommé le logement social comme le seul usage acceptable pour permettre une sur-hauteur.
  - La qualité architecturale est importante, la définition d'un fil conducteur stylistique pour le secteur, de lignes directrices pour l'intégration des nouveaux projets et une application rigoureuse des règles d'intégration, comme les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), par la Ville de Magog sont indissociables de la densification.

### 3. Résumé des discussions : atelier du 22 février 2022

#### Thème 2 : hauteurs et densité

- (...) Dans le même ordre d'idées, certains ont nommé les règles d'insertion : ne pas avoir un écart de plus d'1 étage entre deux bâtiments adjacents. L'idée de densifier en dehors d'une zone patrimoniale qui serait sur la rue Principale revient aussi, ayant déjà été évoquée avec le thème 1.
- Pour certains, la densification pourrait se faire autrement qu'en hauteur.
- Certains ramenaient la question à la hauteur physique des bâtiments (en mètres ou pieds), non à leur nombre d'étages. Pour eux, il est généralement important que la hauteur soit limitée à 12 m, mais ils ne sont pas nécessairement attachés à une limite de nombre d'étages. Il s'agit surtout d'une question d'insertion, de respect du milieu et de qualité architecturale.
- Certains ont aussi évoqué l'importance de laisser des endroits non-bâtis, surtout du côté de la rivière, et de considérer en faire des accès au littoral (même de simples accès visuels).
- La saisonnalité du tourisme, les difficultés du centre-ville en hiver était un argument supplémentaire pour amener des résidents permanents par la densification.
- L'écologie en général, et la transition en mobilité en particulier, était un motif pour être favorable à la densification pour quelques uns. À l'opposé, les difficultés de circulation et de stationnement étaient craints de plusieurs.

### 3. Résumé des discussions : atelier du 22 février 2022

#### Remarque générale : références et connaissances des participants

On remarque au passage que certains participants ont des notions plus avancées que la moyenne de la population en matière d'urbanisme, d'architecture, de connaissance fine du patrimoine bâti. Plusieurs étaient en mesure de justifier leur position en référant à des avantages pour la collectivité, et non pas à des préférences personnelles, pour certains outils : règlements de PIIA, règlements d'insertion, et dans une certaine mesure, politiques publiques limitant l'étalement urbain, le stationnement sur rue, favorisant la mobilité active. Plusieurs étaient aussi en mesure de nommer les styles nouveau-Queen Anne et géorgien, ce qui dénote une bonne connaissance du patrimoine local.

Le fait que de nombreux exemples et contre-exemples aient été évoqués provenant d'autres endroits, démontre aussi cette curiosité particulière pour l'architecture, l'urbanisme, le patrimoine, le paysage, l'environnement. Les exemples provenaient d'ailleurs au Québec (vieux Montréal, le quartier Rosemont, les règles d'insertion à plus ou moins un étage présentes notamment dans les arrondissements centraux de Montréal, le village de ski de Mont-Tremblant, le Dix-30, la Rive-Sud de Montréal en général) voire, d'ailleurs dans le monde (Montpellier en France). Cette capacité conceptuelle citoyenne peut être mise à profit dans la conversation que la Ville de Magog entretient avec ses citoyens en matière d'urbanisme, de patrimoine, d'architecture, de paysage.

Une certaine critique des processus d'approbation des projets était perceptible, certains exprimaient la déception des démolitions récentes de bâtiments patrimoniaux, banalisés lors de la reconstruction. La sensibilité de certains pour le patrimoine est ainsi exacerbée, ce qui les rend méfiants lorsqu'on parle de densification.

## 3. Résumé des discussions : atelier du 22 février 2022

### Thème 3 : hébergement commercial (locations à court terme)

L'ajout de locations à court terme suscite globalement des craintes plus claires dans l'esprit des participants.

- La question la plus sensible est celle des nuisances attendues, qui sont essentiellement de deux types :
  - Le **bruit**, les fêtes qui se prolongeraient dans la nuit;
  - La **circulation** et surtout, le **stationnement** qui seraient plus difficiles au centre-ville;
- Certains craignent que ce phénomène soit amplifié et que l'on encourage les « rénovictions » si l'on concentre les locations court terme dans un seul quartier, soit le centre-ville. Quelques uns pensent, au contraire, que cet usage ne devrait être permis qu'au centre-ville, par exemple pour « concentrer les nuisances potentielles ».
- Fort de l'expérience de villes voisines, on craint que les autorités municipales soient débordées s'il y a beaucoup de locations, notamment si elles sont accaparées par des groupes et que les propriétaires ne sont pas résidents.
- Les participants pouvaient tout de même nommer quelques avantages : la diversité des clientèles par rapport aux autres modes d'hébergement, le développement économique, l'attrait des visiteurs, la rencontre des autres cultures. Quelques uns ont nommé les locations à court terme comme une solution intérimaire pour certains futurs résidents, en rapportant des anecdotes de nouveaux résidents qui ont décidé de s'établir à Magog après avoir été accueillis ainsi par des Magogois.



## 3. Résumé des discussions : atelier du 22 février 2022

### Thème 3 : hébergement commercial (locations à court terme)

Les conditions auxquelles les locations court terme seraient acceptables pour les participants sont relativement homogènes d'un groupe à l'autre :

- La présence des propriétaires sur les lieux (propriétaires résidents);
- L'encadrement important des nuisances par les propriétaires, à l'intérieur des bâtiments;
- Le contrôle strict des stationnements rattachés aux unités de location court terme et l'encouragement à se déplacer à pied pour les touristes;
- Le durcissement (restriction plus importante) du contingent de locations court terme permises en ville ou au centre-ville, au moins jusqu'à ce qu'un portrait du phénomène ait été fait;
- L'exigence de la séparation d'usages avec les résidences à long terme : qu'il soit impossible d'inclure des locations à court terme dans des immeubles occupés par des locataires à long terme;
- Dans une moindre mesure, l'exigence de compensations ou d'inclusion de logement social ou abordable.

# 4

## Sondage en ligne : analyse

## 4. Sondage en ligne : quelques statistiques

Un sondage en ligne, comportant 18 questions, s'est déroulé du 25 février au 11 mars sur le site Internet de la Ville. 587 participants, hommes et femmes représentés également, ont répondu aux questions avec un taux d'achèvement de 94 %. Les 60 ans et plus sont fortement représentés (40 %). Les catégories entre 30 et 59 ans sont représentées à peu près également (de 15 % à 19 %). Les 21-29 ans sont assez peu représentés (6 %) et les plus jeunes sont fortement sous-représentés (moins de 1 %).

De ces 587 participants, 88 % d'entre eux n'avaient pas participé à la consultation publique du 22 février en soirée. 89 % vivent ou possèdent une résidence secondaire à Magog et 46 % fréquentent les commerces du centre-ville.

## 4. Sondage en ligne : faits saillants

Bien devant les autres raisons, 90 % des participants au sondage évoque les commerces et les services comme principal motif de fréquentation du centre-ville de Magog. La culture et le divertissement suivent à 55 %.

Les trois grandes thématiques abordées durant la consultation publique du 22 février ont été répondues de la façon suivante par les participants au sondage :

### Thème 1 : cachet distinctif du centre-ville

Les répondants souhaitent un cachet qui tend plus vers le traditionnel et moins vers le contemporain.

### Thème 2 : hauteurs et densité

Les répondants ont répondu positivement à la possibilité d'un 4<sup>e</sup> étage, mais à la condition d'y mettre un retrait.

### Thème 3 : hébergement commercial (locations à court terme)

Les répondants sont d'accord avec la location à court terme, mais avec contingentement.

## Thème 1 : cachet distinctif du centre-ville

La principale caractéristique du centre-ville est son attrait touristique (46 %), suivie à peu près également (de 29 % à 37 %) par toutes les autres caractéristiques (animation, authenticité, patrimoine et histoire, accessibilité, convivialité, attractivité, échelle humaine), sauf son aspect sécuritaire qui se limite à 23 %.

- Près de la moitié des répondants (49 %) privilégient la présence d'espaces publics invitants et sécuritaires;
- L'ambiance et le dynamisme du centre-ville sont priorisés par plus de la moitié des répondants (55 %);
- Un peu plus de la moitié des répondants (51 %) ne priorisent pas la mise en valeur des témoins du passé (bâtiments, panneaux d'interprétation, etc.) en hommage à ce secteur historique important de Magog;
- 47 % des répondants ne priorisent pas l'attractivité touristique du centre-ville, alors que 34 % le priorisent.

L'esprit de communauté, créé principalement par ceux qui y vivent et y travaillent n'est pas priorisé par plus de la moitié des répondants (55 %). On remarque ici une contradiction avec ce que les participants de l'atelier rapportaient : plusieurs croyaient à l'importance du maintien d'une communauté au centre-ville, notamment par la préservation et la promotion du logement à long terme au centre-ville.

## Thème 1 : cachet distinctif du centre-ville

- 83 % des répondants considèrent que la Ville devrait favoriser l'animation de la rue pour bonifier l'expérience de ses différents utilisateurs (achats dans les commerces, marche, etc.);
- 59 % des répondants considèrent que la Ville devrait favoriser la croissance de son centre-ville (plus de logements, plus d'espaces de bureau, etc.);
- 56 % des répondants considèrent que la Ville devrait éviter toute transformation contemporaine modifiant l'apparence des bâtiments (matériaux, fenestration, etc.);
- 95 % des répondants considèrent que la Ville devrait assurer une bonne intégration des nouvelles constructions au milieu environnant (le « nouveau » avec « l'ancien »);
- 89 % des répondants considèrent que la Ville devrait conserver et mettre en valeur les bâtiments d'intérêt historique / patrimonial.

## Thème 2 : hauteur et densité

Une majorité des répondants (63 %) sont préoccupés par les défis que pourrait poser la densification de ce secteur.

- 50 % des répondants sont plutôt préoccupés par la circulation et le stationnement des véhicules, alors que 31 % ne le sont pas;
- Une majorité des répondants (66 %) ne sont pas préoccupés que la densification pose un défi pour la sécurité et le sentiment de communauté;
- Les préoccupations sur la pression financière et le prix des logements sont assez partagées (45 % non préoccupés, 34 % préoccupés);
- 45 % ne sont pas préoccupés par les nuisances (par exemple, l'augmentation du bruit), alors que 39 % sont préoccupés;
- 70 % des répondants sont préoccupés par la perte de cachet du centre-ville.

## Thème 2 : hauteur et densité

- 48 % des répondants pensent que la hauteur devrait être limitée à 12 m, trois étages, la même proportion des répondants (48 %) pense qu'elle devrait excéder trois étages;
- Dans une proportion de 38 %, les répondants pensent qu'elle devrait être limitée à 13,5 m, quatre étages;
- 30 % des répondants favorisent un recul supplémentaire de la façade au quatrième étage (règle actuellement en place).

55 % des répondants sont d'avis qu'il faudrait déposer une demande de projet particulier et obtenir l'approbation du conseil municipal préalable à l'émission d'un permis de construction (en vertu du règlement de PPCMOI de la Ville de Magog).



## Thème 3 : hébergement commercial (locations à court terme)

Une majorité des répondants (53 %) pensent qu'il est souhaitable d'autoriser la location d'hébergement commercial à court terme de type « résidence de tourisme » au centre-ville de Magog.

Et selon les conditions suivantes :

- La moitié des répondants (50 %) suggèrent de limiter le nombre d'unités en location court terme pour l'ensemble du centre-ville;
- 39 % des répondants suggèrent de ne pas autoriser, dans un même immeuble, des logements en location à court terme et des logements en location à long terme.

## Thème 3 : hébergement commercial (locations à court terme)

Et voici les perceptions qui ressortent du sondage :

- 58 % des répondants perçoivent que permettre la location à court terme au centre-ville pourrait entraîner une augmentation importante des nuisances au centre-ville (bruit, circulation automobile, etc.), 42 % pensent le contraire;
- 65 % des répondants perçoivent que permettre la location à court terme au centre-ville pourrait entraîner une réduction de l'offre de logements pour les résidents permanents;
- 66 % des répondants perçoivent que permettre la location à court terme au centre-ville pourrait entraîner une augmentation du prix des loyers pour les résidents permanents;
- 78 % des répondants perçoivent que permettre la location à court terme au centre-ville pourrait avoir un impact positif pour les commerces du centre-ville;
- 65 % des répondants perçoivent que permettre la location à court terme au centre-ville pourrait entraîner la diversification de l'offre d'hébergement touristique à Magog;
- 52 % des répondants sont d'avis que le fait de permettre la location à court terme au centre-ville aurait un impact sur l'expérience des usagers, alors que 48 % de ceux-ci pensent le contraire.

# C

## Conclusion

## Conclusion

Cet exercice faisait appel à une variété d'activités. Les Magogois ont démontré, tout au long de la démarche, un grand intérêt pour leur centre-ville, son patrimoine et son architecture.

Collectivement, les nombreux participants, tant au sondage qu'à l'atelier en ligne, ont :

- Démontré une importante connaissance du patrimoine, et des idées claires sur l'architecture à développer pour bien intégrer les nouveaux projets. La plupart souhaitent un cachet qui tend plus vers le traditionnel et moins vers le contemporain. Ils souhaitent également que soient rappelés des éléments architecturaux de « l'ancien centre-ville »;
- Exprimé, en forte proportion, l'idée que les hauteurs de bâtiments ne devraient pas dépasser la hauteur actuellement permise de trois étages ou 12 m. Toutefois, un nombre significatif de participants ont également exprimé l'idée contraire à l'effet que la hauteur pourrait être plus importante. En ce sens, une telle augmentation de la hauteur permise serait acceptable si un projet respecte plusieurs conditions (PPCMOI, PIIA...);
- Échangé sur la question des locations touristiques, pour qu'elles soient mieux encadrées et cohabitent bien avec les autres usages présents au centre-ville.

Cet exercice aura donc permis de tirer des conclusions importantes pour la suite de la planification urbanistique de Magog. Ce rapport consigne l'essentiel des résultats de ce travail citoyen, à l'usage de la Ville de Magog, mais aussi, des citoyens eux-mêmes. Il s'agit d'un des outils qui sera utilisé par le conseil municipal pour prendre une décision éclairée quant au développement du centre-ville.

**POUR VOUS,  
AVEC VOUS.**

PARTICIPATION CITOYENNE



VILLE DE  
**Magog**

 **Gotta**  
PARTICIPATION

**Mathieu Déborbe**, urbaniste, consultant en participation publique  
**Sonia Dumont**, consultante senior en participation publique