

Foire aux questions  
Les Berges d'Hatley  
6 juin 2022

**Combien de logements seront construits?**

Il y aura 16 bâtiments de 6 logements pour un total de 96 unités résidentielles (4 ½ et 5 ½) pour les familles de Magog. Il s'agit d'unités locatives.

**À quelle clientèle sont dédiés les logements construits?**

Il s'agit de logements intermédiaires locatifs dédiés aux familles et aux travailleurs. Ce ne sera pas des condos de luxe.

**Pourquoi construire 96 logements sur ce terrain?**

Il y a une pénurie de logements intermédiaires à Magog qui compte beaucoup de nouveaux résidents et travailleurs. Le terrain est dans la zone prioritaire de développement de Magog et est dédié au développement résidentiel. L'ajout de 16 bâtiments de 6 logements permet de faire de la densification urbaine à proximité des services.

**Est-ce que la piste cyclable municipale sera maintenue?**

Dans le projet actuel, le promoteur cède la piste cyclable à la Ville, aux fins de parcs, afin qu'elle demeure accessible pour les citoyens et les visiteurs. La piste cyclable sera bordée d'une bande boisée – séparant la piste cyclable des bâtiments - pour maintenir une expérience citoyenne agréable. Cette bande boisée, d'un minimum de 33 pieds, sera protégée via une servitude de non-déboisement. Les 16 bâtiments seront construits le plus loin possible de la piste cyclable. Il faut aussi noter qu'un nouveau tronçon cyclable pourrait être aménagé dans le projet domiciliaire pour permettre aux citoyens de se connecter à la piste cyclable en bordure de rivière via la rue Hatley ou le projet domiciliaire lui-même.

**Est-ce que les milieux humides seront détruits?**

Conformément à la réglementation, le promoteur a réalisé une étude de caractérisation des milieux naturels menée par la firme WSP et validée par la firme EnviroSol. Cette étude sera analysée par les autorités réglementaires compétentes, soit le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

Tous les milieux humides d'intérêt écologique élevé seront conservés à 100 %. D'ailleurs, le milieu humide à plus forte valeur écologique, le marécage, sera cédé en partie à la Ville de Magog via la contribution aux fins de parc.

### **Combien y aura-t-il de stationnements?**

Actuellement, les normes du secteur prévoient 2 stationnements par unité de logement. Le promoteur propose 1,5 stationnement par unité afin de réduire les îlots de chaleur et la minéralisation du site. Il y aura donc un total de 144 stationnements.

### **Pourquoi le promoteur cède des terrains à la Ville?**

La loi sur l'aménagement et l'urbanisme, encadrée par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, prévoit que le promoteur cède gratuitement une partie du site ou paye une contribution financière pour aider la municipalité à établir, agrandir et aménager des parcs ou des terrains de jeux ainsi qu'à protéger des espaces naturels. Cette contribution est habituellement de 10 % de la superficie ou de la valeur du site.

Conformément aux orientations du conseil municipal de Magog, le promoteur s'engage à céder l'équivalent de 11,5 % de la superficie de son terrain en espaces naturels de forte valeur écologique et économique. Ces espaces – d'une superficie totale de 5 015,4 m<sup>2</sup> - sont principalement la piste cyclable, une partie du marécage ainsi qu'une grande zone située à l'ouest du terrain en bordure de rivière.

### **Est-ce qu'il y aura de la coupe d'arbres sur le terrain?**

Il sera nécessaire de couper des arbres afin de construire les logements et les infrastructures urbaines (rue, stationnement, bassin de rétention). Toutefois, le couvert boisé sera maintenu dans les zones cédées à la Ville de Magog ainsi en bordure de piste cyclable via la servitude de non-déboisement. Ces zones favoriseront les îlots de fraîcheur.

Notons que les normes actuelles prévoient la conservation d'un minimum de 25 % de la superficie du terrain en couverture boisée. Le promoteur s'engage à respecter la norme actuelle et à faire le maximum pour conserver davantage de couvert boisé afin de créer un milieu de vie agréable pour les résidents.