

Rapport de consultation

Séance d'information – Deux projets de construction près de l'intersection des rues Principale et Merry 12 juin 2023 de 18 h à 20 h 30



Une soirée d'information a eu lieu le lundi 12 juin à l'hôtel de ville concernant deux projets de construction près de l'intersection des rues Principale Ouest et Merry Nord. Environ 35 personnes ont participé à la rencontre.

Cet événement de participation citoyenne était organisé en amont de la démarche de modification réglementaire. À la suite des recommandations favorables du Comité consultatif d'urbanisme envers les projets, la Ville de Magog souhaitait permettre aux citoyens d'obtenir de l'information sur ces deux projets qui pourraient caractériser le développement du secteur ouest du centre-ville. Une période de questions était également prévue.

Selon les commentaires et les échanges obtenus, le conseil municipal décidera ensuite s'il entreprend, ou non, le processus de modification réglementaire requis pour que le projet puisse aller de l'avant.

Un résumé des questions et des commentaires reçus lors de la période d'échanges a été colligé dans ce rapport de consultation.

Réglementation

En ouverture, Madame Mélissa Charbonneau, directrice par intérim de la Direction de la planification du développement et du territoire, a exposé les aspects réglementaires concernant les deux projets puisqu'il y a eu de nombreuses modifications apportées aux règlements ces dernières années dans le secteur du centre-ville. Cet aperçu portait plus précisément sur les règlements relatifs au PIIA, au PPCMOI et à la location à court terme.

En ce qui concerne le PIIA du centre-ville, il est précisé qu'une consultation citoyenne a été organisée en 2022 pour recueillir les opinions sur la vision de ce secteur. Il en est ressorti un attachement fort à l'architecture traditionnelle entre les rues Merry et Sherbrooke. Le conseil municipal actuel a donc mis en place un nouveau règlement de PIIA très strict pour cette zone, afin d'assurer que les détails architecturaux distinctifs soient préservés dans les projets. Cependant, les projets qui sont présentés lors de la séance d'information ne font pas partie du PIIA spécifique du centre-ville. Ils sont plutôt soumis au règlement de PIIA existant qui s'applique à cette zone de transition caractérisée par une marge de recul plus importante, la présence de végétation et des bâtiments non contigus.

Madame Charbonneau mentionne également qu'en 2021, le règlement de PPCMOI a été modifié afin de permettre l'ajout d'un 4^e étage avec retrait de 2,5 mètres pour certains. L'objectif était d'assurer une distinction au niveau de l'architecture et de la linéarité, favorisant ainsi un traitement vertical des bâtiments plutôt qu'horizontal. Le terrain spécifiquement visé par ce règlement est celui de Place du Parc. La demande de PPCMOI vise à permettre l'ajout d'un 4^e étage avec une hauteur de bâtiment de 13,5 mètres alors que le règlement permet une hauteur maximale de 12 mètres. Le projet de Ralph Espace Condo quant à lui ne fait pas partie du PPCMOI autorisant l'ajout d'un 4^e étage. Le PPCMOI a pour objectif de permettre une hauteur de bâtiment de 13,85 mètres plutôt que 12 mètres, une réduction de la marge latérale gauche pour le bâtiment et les balcons ainsi que l'autorisation de l'usage de fabrication de bières.

En ce qui concerne la location à court terme, une récente modification réglementaire a été mise en place au centre-ville. Celle-ci permet à la fois la construction de nouveaux bâtiments ou la transformation d'unités existantes en locations court terme, avec un maximum de 100 unités. À ce jour, il y a 89 unités, y compris le projet de Place du Parc, si ce dernier va de l'avant.

Projet Ralph Espace condos

Architecture et construction

Lors de la période de questions, des inquiétudes ont été exprimées par un citoyen en lien avec le déclin utilisé pour le revêtement extérieur et sa durabilité ainsi que sa tendance à rouiller. L'architecte du projet indique que ce matériel a spécifiquement été sélectionné pour sa durabilité et qu'il ne nécessite peu ou pas d'entretien lorsque l'installation est réalisée correctement.

Concernant l'architecture et l'implantation du bâtiment, des citoyens sont d'avis qu'il aurait été important de créer un lien et une intégration avec la Maison Merry, alors que d'autres trouvent que l'architecture et l'implantation du bâtiment proposées s'insèrent bien dans le contexte de ce tronçon de la rue Principale Ouest.

L'envergure de ce projet pour une ville de la taille de Magog a été discutée. Un citoyen était d'avis que la proposition est trop massive par rapport au cadre bâti existant et que celle-ci ne correspond pas aux attentes des touristes et des citoyens quant à l'image de Magog.

Environnement et paysages

Des préoccupations quant à l'appropriation irréversible d'une vue sur le lac ont été soulevées. Au contraire, un autre citoyen souligne qu'il n'y a pas d'enjeu quant à la protection de la vue sur le lac à partir de la rue Principale Ouest à cet endroit puisqu'elle est inexistante.

La conservation des arbres matures existants sur le site a fait l'objet de discussions. Certains ont des craintes quant à l'abattage de ces arbres d'importance au centre-ville. Dans un même ordre d'idées, l'importance de la plantation de nouveaux arbres a été soulignée. Le promoteur indique que chacun des arbres abattus serait systématiquement replanté.

Circulation

Certains citoyens ont partagé leurs inquiétudes en lien avec les problèmes de circulation dans le secteur, principalement pendant la période estivale. Un autre citoyen mentionne qu'il n'est pas inquiet de cet aspect compte tenu du nombre anodin de véhicules ajoutés par rapport au débit journalier et qu'il s'agit d'une question d'habitude pour les utilisateurs de la route. La Ville mentionne que les 75 cases de stationnement supplémentaires (pour les deux projets) auront un impact négligeable aux heures de pointe sur le feu de circulation de la rue Principale Ouest et de l'intersection Merry. En 2021, une étude de circulation a été réalisée et a fait ressortir un débit journalier de 7 000-8 000 véhicules.

Habitation

Plusieurs citoyens ont exprimé leurs préoccupations quant à l'abordabilité des logements proposés. Ils dénoncent que ce projet ne comblera pas les besoins des personnes en situation de vulnérabilité (aînés, moins bien nantis, etc.) et souhaiteraient que ce type de projet prévoie une mixité sociale. Le promoteur et son architecte élaborent à ce sujet en indiquant qu'une politique de logements abordables est en cours de conception par l'administration municipale, qu'il est possible que des logements soient libérés pour une offre de logements diversifiée, qu'il y a peu de subventions accessibles pour les promoteurs à l'heure actuelle en ce qui concerne les logements abordables et que l'autofinancement est difficilement envisageable pour des projets de cette envergure.

D'autres voient d'un œil positif que des logements ont été privilégiés plutôt que des unités de location à court terme, que ces logements attireront une clientèle professionnelle contribuant à la main-d'œuvre locale et profitable pour l'économie du centre-ville.

Microbrasserie

Un citoyen souhaitait savoir si la microbrasserie prévue à cet endroit est une entreprise déjà existante sur le territoire magogois et si la distribution de produits était prévue. Le promoteur a indiqué que le projet comprend une nouvelle microbrasserie et que la fabrication de la bière sera consommée sur place seulement, accessoirement à de la restauration.

Projet Place du Parc

Architecture et construction

Bien que de nombreux citoyens soient favorables à la densification, certains ont exprimé leur préoccupation quant à la taille imposante du bâtiment proposé. Il a été suggéré de retirer le 4^e étage afin d'obtenir un bâtiment de taille plus modeste. Un autre citoyen a également fait remarquer que le retrait de 2,5 mètres pour le 4^e étage n'était pas suffisant. Des inquiétudes ont été soulevées concernant la modification du Règlement de PPCMOI pour permettre le 4^e étage en retrait, ainsi que la cohérence de ce projet avec les plans élaborés il y a quelques années.

Un autre commentaire a été exprimé concernant la présence de balcons le long des rues Principale et Merry Nord. Le citoyen s'est interrogé sur la compatibilité de cette caractéristique avec le tissu urbain du centre-ville, se demandant si cela n'allait pas à l'encontre de la vision de celui-ci d'autoriser des balcons sur rue.

Un citoyen a exprimé sa déception quant à l'absence d'intégration architecturale entre le bâtiment proposé et la Maison Merry. Selon lui, des efforts auraient dû être faits pour établir un lien visuel entre les deux bâtiments. En réponse, le promoteur et l'architecte ont expliqué que la couleur blanche utilisée dans le projet étant un rappel de la Maison Merry. Cependant, ils ont souligné que le projet était principalement axé sur les caractéristiques distinctives du centre-ville, tel que les bâtiments en brique et à vocation commerciale.

Le voisin immédiat du projet a exprimé sa préoccupation concernant la taille considérable du bâtiment et sa proximité avec sa propriété. Il est préoccupé par la perte de luminosité, qui affectera notamment cinq fenêtres et deux solariums de sa résidence. De plus, le 4^e étage sera à la hauteur de sa chambre à coucher, ce qui le préoccupe quant aux éventuels bruits provenant des équipements mécaniques installés sur le toit. Il est convaincu que ce projet aura une incidence sur la valeur de sa propriété. La valeur patrimoniale de son bâtiment limite les acheteurs potentiels et la proximité du projet risque de réduire davantage sa valeur de revente. Un autre citoyen a également souligné sa préoccupation concernant le fait qu'il n'y a pas eu de discussion entre le promoteur et le voisin lors de la conception du projet.

Environnement et nuisances

Un citoyen a exprimé ses préoccupations quant au fait que le projet soit situé sur un terrain contaminé en raison de son utilisation précédente en tant que garage et station-service. En réponse à ce citoyen, le promoteur a assuré que le terrain avait été décontaminé avant son acquisition et que tous les rapports étaient disponibles.

Un autre citoyen a également fait part de ses inquiétudes concernant les nuisances sonores et visuelles potentielles causées par les thermopompes ou autres équipements mécaniques qui pourraient affecter les propriétés voisines.

Location court terme

Plusieurs citoyens ont exprimé leur inquiétude concernant la location à court terme dans ce projet. Un citoyen a fait mention d'une pétition signée par de nombreux résidents permanents à proximité du centre-ville, s'opposant à la location. La Ville a informé ce citoyen que la location à court terme est déjà autorisée à cet endroit et qu'elle n'est pas considérée comme un élément de dérogation. Le promoteur a également mentionné que, selon lui, il existe peu ou pas d'hébergement de qualité à court terme au centre-ville. Par conséquent, c'est ce qu'il désire offrir avec ce projet.

D'autres citoyens sont préoccupés par les nuisances liées à la location à court terme, telles que le bruit et la circulation. Un citoyen a également demandé combien d'unités de location à court terme étaient autorisées au centre-ville et combien il en reste de disponibles. En réponse, la Ville a indiqué qu'il y a actuellement 89 unités à court terme sur les 100 prévues, incluant le projet présenté lors de la soirée. Certains citoyens estiment que la Ville devrait attendre la fin des deux projets en cours au centre-ville avant de permettre d'autres locations à court terme, afin de pouvoir évaluer l'impact de ce type d'usage.

D'autres citoyens ont souligné que la densification du centre-ville est nécessaire, mais qu'elle se faire principalement par le biais de la location à long terme plutôt que de la location à court terme. Ils estiment que la Ville a besoin de plus de logements à long terme. Dans un autre ordre d'idée, un citoyen a mentionné que ce projet est une excellente opportunité pour attirer davantage de touristes. Il mentionne qu'il existe une demande pour la location à court terme de qualité au centre-ville, ce qui fait de ce projet une excellente initiative.

Circulation et stationnement

De nombreux citoyens ont exprimé des préoccupations quant à la circulation des automobiles et aux espaces de stationnement. Ils soulignent que la Ville est déjà confrontée à des problèmes de circulation et que l'ajout de ces deux projets aggravera la situation. Les citoyens estiment que la Ville devrait approfondir l'analyse du problème de circulation et mettre à jour l'étude réalisée en 2021.

Par ailleurs, les citoyens étaient aussi préoccupés par l'offre des places de stationnement. En réponse à ces inquiétudes, le promoteur a indiqué qu'il y aurait 15 places de stationnement intérieures disponibles, ainsi que 20 places supplémentaires sur le terrain qu'ils ont acquis de l'autre côté de la rue (50-52, rue Merry Nord). Il est également mentionné que des vélos seront mis à disposition des locataires des condos, et les déplacements à vélo ou à pied seront privilégiés. En ce qui concerne les stationnements, il y a des options dans les rues environnantes et des stationnements privés à proximité. Le promoteur souligne que ce projet n'est pas différent des autres commerces du centre-ville qui n'offrent pas de stationnement pour leur clientèle. Par contre, les citoyens présents demeurent incertains quant à cette solution, car certains jugent que la rue Principale n'est pas adaptée aux cyclistes et que la plupart des touristes souhaitent découvrir la région et utiliser leur voiture plutôt que d'opter pour des modes de transport actifs.

De plus, un citoyen s'est renseigné sur la présence éventuelle de bornes de recharge dans les espaces de stationnement. Le promoteur a indiqué qu'il était prévu d'installer des bornes de recharge.

Autres

Parmi les autres questions soulevées, les participants ont demandé quels commerces seraient installés au rez-de-chaussée et quel est le mode de location et de gestion des condos. Le promoteur a répondu qu'il y a la possibilité d'aménager trois locaux commerciaux, mais qu'aucun n'est encore confirmé à ce stade. Quant au mode de gestion des condos, ils seront vendus individuellement et une société de gestion se chargera de la location à court terme. De plus, aucune unité n'a été vendue.

La question du phénomène touristique en constante augmentation a également été abordée. Étant donné que le projet comprend 23 unités de location à court terme, certains citoyens ont souligné l'importance de prendre en considération l'accueil de la communauté envers les touristes. Il a été proposé d'améliorer l'accès aux services tels que l'eau et les toilettes pour les touristes, car la Ville n'est pas actuellement aménagée pour faire face à cette affluence.

Document complémentaire reçu le 13 juin 2023

Une communication complémentaire à la séance d'information a été reçue de la part d'un citoyen. Celui-ci exprime sa surprise face à la demande de passer de trois à quatre étages sur la rue Principale Ouest. Il souligne que la majorité des bâtiments de cette rue compte seulement deux ou trois étages, à l'exception d'un seul bâtiment de quatre étages, créant un contraste visuel inapproprié. Il met en évidence l'insuffisance du retrait demandé pour réduire l'impact visuel de cet étage supplémentaire et le risque de dévaluation des propriétés voisines. De plus, il souligne que l'ajout de ces étages entraînerait une augmentation de la circulation déjà problématique à l'intersection des rues Merry Nord et Principale Ouest. Le citoyen affirme que les résidents n'en bénéficieraient pas, mais subiraient plutôt des inconvénients en termes de circulation. Il souligne également l'importance de la protection des bâtiments patrimoniaux à proximité et, plus particulièrement, la Maison Merry pour laquelle la Ville a investi.