

Le conseil municipal de la Ville de Magog confirme ses intentions de densifier le territoire

Magog, le 17 octobre 2023 – Le conseil municipal de la Ville de Magog considère qu’il est à la croisée des chemins en matière de développement de son territoire. Les élus désirent sensibiliser les résidents de Magog à l’importance de repenser les façons de faire pour mieux répondre aux besoins de logements et aux défis d’occupation du territoire. Pour ce faire, les élus confirment leurs intentions de densifier de façon intelligente le territoire dans le périmètre urbain, en harmonie avec le milieu environnant et en assurant la protection de l’environnement.

Cette prise de position de la part des élus de la Ville de Magog vise à agir concrètement pour contrer la crise du logement qui sévit partout au Québec. Le conseil municipal souhaite aussi répondre aux exigences de la Politique nationale de l’architecture et de l’aménagement du territoire adoptée par le gouvernement du Québec en juin 2023. Les principes énoncés dans cette Politique doivent servir de cadre de référence pour toutes les municipalités du Québec. L’invitation qui est faite aux villes et aux MRC est de moderniser leurs pratiques et de faire preuve d’audace, comme de créativité, dans leur vision de développement. On demande notamment de créer des milieux de vie à échelle humaine, de prioriser la consolidation des secteurs bénéficiant déjà de réseaux d’infrastructures et d’un patrimoine bâti, d’accroître l’offre de logements, d’élever la qualité architecturale des constructions puis de réduire la durée des déplacements et les distances entre les lieux de résidences, de travail et de loisirs.

En parallèle à la mise en œuvre de la Politique nationale de l’architecture et de l’aménagement du territoire du gouvernement du Québec, la Ville de Magog finalise le processus de révision de son plan d’urbanisme. Ce qui l’amènera, en 2024, à une refonte complète des règlements, normes et critères d’évaluation encadrant les constructions et l’usage des bâtiments et des terrains sur son territoire. Cette refonte est réalisée en tenant compte des enjeux actuels et futurs qui touchent, entre autres, la densification résidentielle, la protection de l’environnement et la mise en valeur du patrimoine. Une fois l’exercice complété, la Ville de Magog pourra poursuivre le développement de son territoire selon une vision d’ensemble, adaptée aux nouvelles réalités.



D'ici à ce que la révision de son plan d'urbanisme soit terminée, la Ville de Magog reçoit et analyse les projets qui lui sont soumis en ayant le souci de respecter les nouvelles normes du Gouvernement et en s'inspirant des meilleures pratiques de développement du territoire. Elle souhaite également honorer le récent engagement qu'elle a pris en adoptant, en septembre dernier, sa première Politique d'habitation. La Ville de Magog s'est fixé comme objectif de passer de 125 à 220 nouveaux logements par année, soit environ 100 portes additionnelles annuellement.

« Le statu quo n'est plus une option en matière de développement du territoire », affirme la mairesse de la Ville de Magog, M^{me} Nathalie Pelletier. « Les modèles sont en train de changer et nous devons nous adapter. Nous devons poser des actions concrètes pour contrer la crise du logement qui sévit partout au Québec. La densification devient une solution essentielle pour répondre à la demande croissante en logements et offrir des milieux de vie conviviaux et durables en cohérence avec les besoins de la communauté. »

Une telle rupture avec les façons de faire plus traditionnelles demande une acceptabilité sociale qui peut se faire lentement. M^{me} Pelletier reconnaît que le changement crée de l'incertitude. « On comprend qu'il peut y avoir de la réticence lorsque des projets répondant à des critères de densification sont déposés. Particulièrement quand cela touche notre voisinage. Les quartiers de maisons unifamiliales sur de grands terrains feront toujours partie du paysage magogois, mais il ne s'agit pas du modèle de développement souhaité pour l'avenir. La population doit accepter qu'on ne peut plus se permettre de développer comme nous le faisons auparavant. Nous devons freiner l'étalement urbain et nous attaquer à la crise du logement qui touche toutes les régions du Québec. C'est pourquoi la Ville doit encourager la diversification des types d'habitations construites pour combler les besoins en logements. La diversité des types d'habitation dans un quartier favorise la mixité sociale, intergénérationnelle et permet d'accroître le sentiment d'appartenance à la communauté. »

Poursuite des procédures pour le projet de développement résidentiel Les Jardins de la Falaise

Pour appuyer leur volonté de densifier l'occupation du territoire, les élus de la Ville de Magog ont unanimement convenu de poursuivre les procédures concernant le projet de développement résidentiel Les Jardins de la Falaise. Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) a été adopté à la séance du conseil municipal du lundi 16 octobre. Les procédures d'adoption d'une résolution



de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) se poursuivront dans les prochaines semaines. Une assemblée publique de consultation à laquelle les citoyens pourront assister sera organisée en 2024, comme le prévoit la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La date n'est pas encore connue. Des éléments comme la hauteur du bâtiment et le nombre de portes, ainsi que des plans d'aménagement seront présentés. À la suite de cette consultation, les personnes des zones concernées et contiguës pourront demander la tenue d'un registre si elles le désirent. Plus de détails sur le projet, le processus de consultation et l'échéancier sont disponibles au ville.magog.qc.ca/jardins-falaise.

Malgré les craintes soulevées par certains résidents du secteur, les élus considèrent que ce projet offre une densification douce et qu'il assure une bonne intégration architecturale avec le milieu environnant. Avec un potentiel d'unités d'habitation variant entre 16 et 20 unités, le projet maintient, sur le plan environnemental, une grande proportion de couverture boisée. La présence d'un bassin de rétention récupérera également les eaux de pluie. Si elle va de l'avant, la construction des unités d'habitation maintiendra la quiétude et la sécurité des lieux demandées par certains voisins puisqu'elle assurera le maintien du cul-de-sac sur la rue Sergent-Arthur-Boucher et évitera la circulation de transition. Le débit journalier moyen annuel sur cette rue démontre un volume de circulation peu élevé avec 129 véhicules par jour dans les deux directions.

Rappelons que deux événements d'information et de consultation ont déjà été organisés en 2023 par la Ville de Magog concernant ce projet. Une soirée portes ouvertes organisée le 4 avril, en dehors du cadre réglementaire, lors de laquelle le promoteur est venu présenter son projet et répondre aux questions des citoyens. Le 26 septembre, une assemblée publique de consultation requise par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme a eu lieu concernant la modification du règlement de PIIA.

- 30 -

Source et information :

Direction des communications, technologies et services aux citoyens
Ville de Magog
819 843-3333, poste 444

