



ENSEMBLE DESSINONS MAGOG.COM

RAPPORT DÉMARCHE CONSULTATIVE

Révision du plan et des règlements
d'urbanisme de la Ville de Magog

Quels défis
devons-nous
relever en matière
d'aménagement
du territoire?

Comment favoriser
un développement
respectueux de
l'environnement?

Qu'est-ce qui
rend votre
quartier unique?



Préparé par : Atelier Urbain
Présenté à : Ville de Magog
Date : Novembre 2023



TABLE DES MATIÈRES

FAITS SAILLANTS	3
SECTION 1. LA DÉMARCHE	8
Mise en contexte	9
Portes ouvertes	10
Questionnaire de validation	11
Atelier sur la densification	12
Atelier sur l'environnement et le patrimoine	13
SECTION 2. LES RÉSULTATS	14
Portes ouvertes	15
Aménagement du territoire	16
Densification résidentielle	17
Patrimoine culturel et naturel	18
Protection de l'environnement	19
Priorités	20
Densification	21
Résultats du questionnaire	21
Différents potentiels de transformation	23
1. Ajout mineur	24
2. Reconstruction	26
3. Redéveloppement	28
4. Nouveau quartier	31
Bonnes pratiques	33
Compensation	34
Priorisation	35
Environnement et patrimoine	36
Résultats du questionnaire	36
Thème 1 : Patrimoine culturel	39
Thème 2 : Paysages d'intérêt	42
Thème 3 : Milieux naturels	44
Thème 4 : Aménagement durable et stationnements	46
Thème 5 : Verdissement et agriculture urbaine	49
ANNEXES	51

FAITS SAILLANTS

UNE DÉMARCHE EN 4 ÉTAPES

Portes ouvertes



52 personnes ont participé

Questionnaire de validation



350 personnes ont répondu

Atelier densification



35 personnes ont participé

Atelier environnement et patrimoine



25 personnes ont participé

PORTE OUVERTES

Plusieurs sujets abordés en lien avec les 4 thématiques suivantes :

1. Aménagement du territoire
2. Densification résidentielle
3. Patrimoine culturel et naturel
4. Protection de l'environnement

À la fin du parcours, les personnes consultées ont été invitées à écrire sur un Post-it® une idée à retenir à la suite des discussions de la soirée, en répondant à la question suivante :

Selon vous, quel est le projet prioritaire en matière de planification du territoire ?

Protection de l'environnement et verdissement

Plusieurs personnes consultées souhaitent que la protection de l'environnement soit la priorité de la ville. Le lac Memphrémagog et ses ruisseaux et milieux humides connexes sont des éléments essentiels au cachet de la ville et à la fierté de sa population. Il s'avère important de les protéger pour les générations futures. En parallèle, les personnes consultées voudraient protéger le couvert végétal et s'assurer que de nouveaux arbres soient plantés pour réduire les îlots de chaleur.

Abordabilité et diversité des logements (11 occurrences)

Pour les personnes consultées, l'enjeu du logement est important. La Ville devrait s'assurer d'offrir à la population du logement abordable qui n'implique pas plus de 30 % du revenu des ménages. Pour combler les besoins en logement, il a été proposé de s'assurer de construire une diversité de logements (coopératives, HLM, UHA, maisons bigénérationnelles, etc.).

Développement harmonieux de la ville

Certaines personnes consultées souhaiteraient que le développement urbain soit réalisé harmonieusement. Les projets ne devraient pas privatiser l'accès aux abords de la baie de Magog. Par ailleurs, une image de marque pourrait être élaborée et consolidée pour l'entrée de ville.

Mobilité active et collective

Quelques personnes voudraient que les infrastructures piétonnes et cyclables soient améliorées, par exemple en différenciant le revêtement au sol entre la piste cyclable et le sentier piéton dans les espaces verts. De nouvelles pistes cyclables et un système de navettes sont aussi souhaités.

ATELIER SUR LA DENSIFICATION

Les personnes consultées ont pu se prononcer sur les différents types de densification.

Ajout mineur

Les personnes consultées ont soulevé plusieurs avantages à l'ajout mineur, dont la construction de logements intergénérationnels et la transformation de bâtiments secondaires en logements. Les inquiétudes soulevées concernent principalement la création de logements inabordables et l'impact sur la circulation automobile. Les bonnes pratiques recommandées incluent une simplification administrative, la conception intergénérationnelle et la conception universelle ainsi que des mesures de mobilité durable. Il est souhaité que l'architecture des quartiers soit respectée et que les milieux naturels soient protégés.

Reconstruction

Selon les personnes consultées, la reconstruction offre divers avantages, tels que la rénovation de bâtiments existants et l'augmentation du nombre de logements dans les quartiers multifamiliaux. Cependant, elle peut entraîner la démolition du cadre bâti existant, avec le risque de ne pas respecter l'identité des quartiers. Pour une reconstruction réussie, il est souhaitable de privilégier l'intégration architecturale, de réduire les normes de stationnement, de mettre en place des critères préalables à la démolition, et de protéger le patrimoine. Favoriser la mixité des usages, promouvoir les logements sociaux et abordables, et adopter des pratiques durables figurent également parmi les bonnes pratiques soulevées.

Redéveloppement

Selon les personnes consultées, le redéveloppement urbain offre des opportunités telles que la création de quartiers diversifiés, l'intégration de commerces et de bureaux, et la densification des petits commerces locaux. Cependant, il peut poser des défis, notamment en matière de stationnement et d'embourgeoisement. Pour réussir, il est essentiel d'améliorer l'accessibilité, de repenser les déplacements piétons, et d'encourager la mobilité durable. La promotion de la mixité des typologies de logements, la création de milieux de vie basés sur l'entraide, et l'ajout d'espaces végétalisés communs sont autant de bonnes pratiques à envisager pour un redéveloppement équilibré et durable. La gestion des hauteurs, en privilégiant une approche variée et graduée, est également cruciale pour une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.

Nouveau quartier

Selon les personnes consultées, le développement d'un nouveau quartier à Magog présente des occasions favorables pour l'expansion des services, mais il est également assorti de préoccupations concernant le respect des bonnes pratiques urbanistiques, la déforestation, les nuisances sonores, et la congestion routière. Pour réussir, une planification urbaine réfléchie et diversifiée est essentielle selon les personnes consultées. Celle-ci doit favoriser la préservation de la nature, la diversification architecturale, et la mise en place de mécanismes pour prévenir les développements non conformes. L'intégration harmonieuse de la nature, des options de transport en commun, et la gestion des hauteurs des bâtiments sont autant de bonnes pratiques à envisager pour un nouveau quartier équilibré et durable.

ATELIER SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE

Les personnes consultées ont pu se prononcer sur différents enjeux en lien avec l'environnement et le patrimoine.

Thème 1 : Patrimoine culturel

Que devrait faire la Ville de Magog pour poursuivre ses efforts dans la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti sur son territoire?

- Reconnaissance du patrimoine de Magog
- Densification stratégique
- Renforcement de la protection du patrimoine à travers la réglementation
- Une attention particulière au quartier des Tisserands

Que devrait faire la Ville pour protéger et mettre en valeur notre patrimoine archéologique?

- Protection des paysages
- Sensibilisation et communication
- Gestion et mise en valeur des découvertes archéologiques

À quels endroits, de quelle façon et pourquoi limiteriez-vous le développement urbain en lien avec les paysages de Magog?

- Limitation de la hauteur et localisation des constructions
- Préservation des vues
- Aménagements urbains de mise en valeur des paysages

Thème 2 : Paysages d'intérêt

À quel endroit autour du lac Memphrémagog, la Ville devrait-elle aménager un site de suivi de l'évolution du paysage?

- Plusieurs sites ont été proposés. Pour les personnes consultées, la mise en valeur des paysages d'intérêt englobe également les propriétés privées, ainsi que les paysages ruraux de la ville de Magog

Est-ce que nous devrions prioriser la protection des arbres ou la protection des vues à partir de ces routes panoramiques?

- Préservation de vues panoramiques stratégiques

Que pourrait faire la Ville de Magog pour aider les agriculteurs dans le maintien des paysages?

- Diversification des pratiques agricoles pour le maintien des paysages
- Soutien financier, compensation et réglementation
- Sensibilisation

Thème 3 : Milieux naturels

Comment la Ville peut-elle protéger ses milieux humides et naturels?

- Préservation des milieux naturels et humides
- Collaboration et transparence
- Accessibilité et respect de l'environnement

Considérant que la majorité de ces terrains privés appartiennent à plusieurs propriétaires, comment la Ville peut-elle participer à la préservation de corridors écologiques?

- Planification urbaine et réglementation
- Densification intelligente

Thème 4 : Aménagement durable et stationnement

Est-ce que la Ville devrait encourager la construction durable? Si oui, comment devrait-elle le faire?

Les personnes consultées ont majoritairement répondu que oui. Plusieurs propositions ont été soulevées en lien avec les éléments suivants :

- Énergies renouvelables
- Constructions durables et adaptées aux saisons
- Sensibilisation et éducation

Est-ce que la Ville devrait assouplir les mesures de verdissement en milieu urbain?

Les personnes consultées ont majoritairement répondu que oui. Plusieurs propositions ont été soulevées en lien avec les éléments suivants :

- Promotion du verdissement et de la biodiversité
- Conservation de la topographie et de l'environnement naturel
- Gestion des eaux

Pour bonifier l'aménagement des stationnements existants (ex. verdissement), que devrait faire la Ville?

- Solutions innovantes pour les stationnements durables
- Réduction des espaces de stationnement
- Soutien financier et sensibilisation

Thème 5 : Verdissement et agriculture urbaine

Est-ce que la Ville devrait être plus stricte avec les normes d'abattage et de plantation d'arbres?

Les personnes consultées ont majoritairement répondu que oui. Plusieurs propositions ont été soulevées en lien avec les éléments suivants :

- Normes d'abattage d'arbres
- Normes de plantation d'arbres

Est-ce que les toits verts (toiture végétalisée) devraient être obligatoires dans certaines circonstances?

Plusieurs éléments de réflexion ont été soulevés.

Poules urbaines : si oui, à quelles conditions? Si non, pourquoi?

La majorité des personnes consultées est favorable aux poules urbaines, à condition qu'il n'y ait pas de coq et que cela se limite à des terrains d'une superficie suffisamment grande (au-delà de 10 000 pi² en milieu urbain).

Apiculture : si oui, à quelles conditions? Si non, pourquoi?

La majorité des personnes consultées est favorable à l'apiculture, mais avec des restrictions sur le nombre de ruches, afin de ne pas concurrencer les bourdons et les abeilles indigènes qui sont essentiels à la biodiversité.

SECTION 1.

LA DÉMARCHE



MISE EN CONTEXTE

RÉVISION DU PLAN ET DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

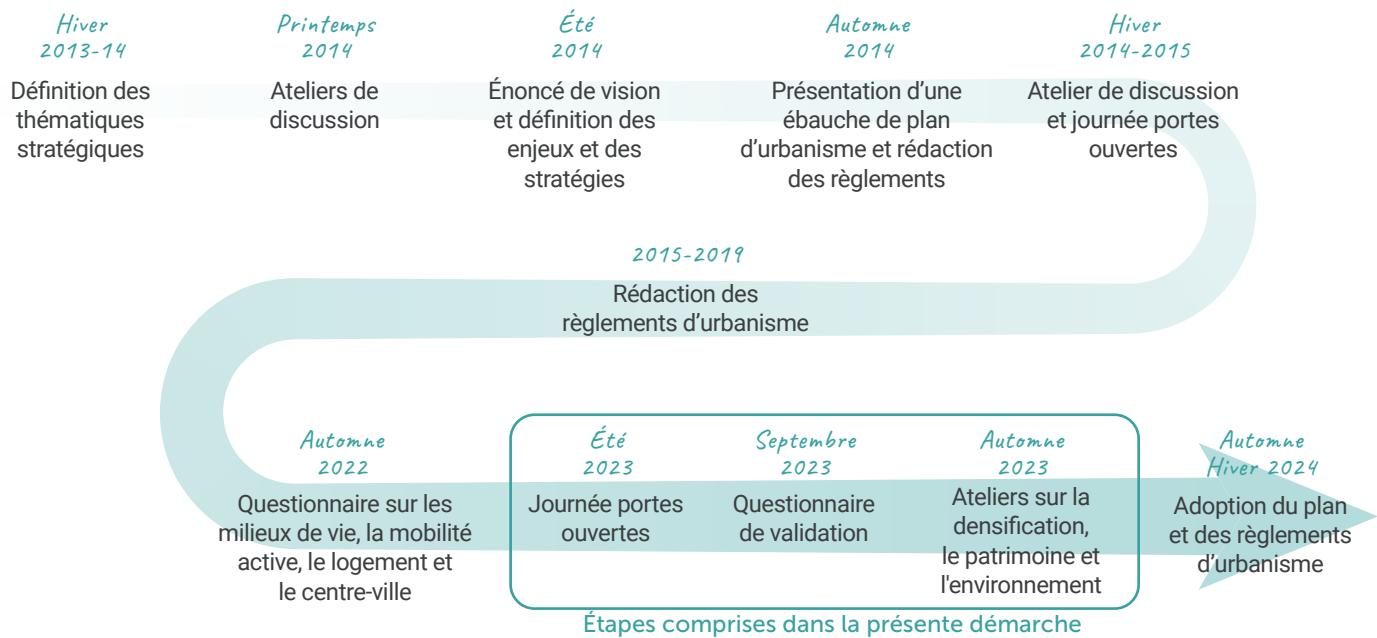
La Ville de Magog procède présentement à la révision de son plan d'urbanisme et de la réglementation qui en découle (zonage et lotissement, plan d'implantation et d'intégration architecturale, usages conditionnels). Le plan et les règlements d'urbanisme de Magog doivent respecter les objectifs et normes du Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Memphrémagog.

DÉMARCHE DE CONSULTATION

La firme Atelier Urbain a été mandatée afin d'organiser une démarche de consultation pour impliquer la population et les organisations communautaires dans le processus en vue d'adopter le plan et les règlements d'urbanisme de Magog. La démarche s'inscrivait dans un processus déjà entamé depuis plusieurs années, dans le cadre du projet *Ensemble, dessinons Magog* (voir les étapes ci-dessous).

Il est possible de suivre la démarche sur le site suivant : ensembledessinonsmagog.com

Les étapes du projet *Ensemble, dessinons Magog*



PORTE OUVERTES

Date

Mardi 27 juin 2023
17 h à 20 h

Lieu

Centre communautaire
(95, rue Merry Nord)

Objectifs

- Informer la population sur le projet de révision du plan et des règlements d'urbanisme.
- Valider la vision, les orientations stratégiques et le positionnement de la ville en matière d'aménagement et de développement.

Déroulement

La formule portes ouvertes a permis aux citoyens et citoyennes de se présenter à l'heure et pour la période qui leur convenait le mieux durant la plage horaire proposée. Un parcours a été créé à l'intérieur de la salle avec différents objectifs :

- **Informier** : 7 panneaux ont été disposés pour s'informer de manière autonome sur le projet de révision du plan et des règlements d'urbanisme, sur les résultats du questionnaire de 2022, puis sur le plan directeur de transport actif.
- **Imaginer** : Une table a été montée avec des activités pour faire participer les plus jeunes. Toutefois, aucune personne n'est venue à l'activité.
- **Participer** : Des tables de discussion animées par des responsables de la Ville ont permis aux personnes consultées de contribuer aux réflexions entourant les quatre thématiques suivantes : aménagement du territoire, densification résidentielle, patrimoine culturel et naturel et protection de l'environnement.

Le matériel utilisé lors des portes ouvertes se trouve en annexe.

Participation



52 personnes ont participé

Analyse

Aux tables de discussion, les responsables de la Ville ont pris des notes des commentaires et idées de la population, et il était aussi possible d'écrire sur des Post-its®. L'ensemble de ces résultats a été compilé.

Une synthèse des éléments qui en ressortent est présentée dans les pages suivantes. Les résultats sont classés en fonction des quatre grandes thématiques, et les sujets relatifs à la mobilité ont été regroupés avec l'aménagement du territoire.

QUESTIONNAIRE DE VALIDATION

Date

Septembre 2023

Lieu

En ligne

Objectifs

- Connaître les préférences et les besoins de la population afin d'affiner la compréhension du territoire et d'élaborer le plan d'urbanisme.

Déroulement

La questionnaire en ligne a permis de sonder les citoyens et citoyennes sur la densification résidentielle ainsi que sur l'environnement et le patrimoine.

Participation



350
personnes
ont répondu

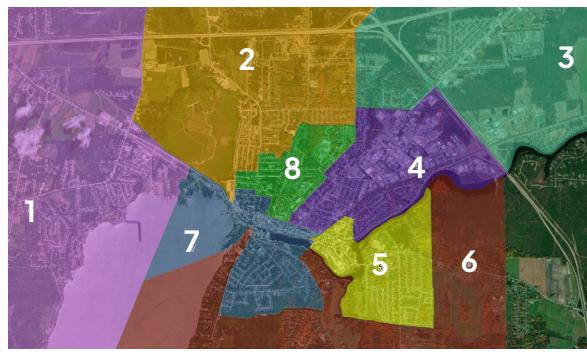
Analyse

Les résultats de chaque question sont présentés dans le présent rapport. Les résultats du questionnaire ont été regroupés dans les résultats des deux thématiques spécifiques des ateliers, soit la densification, puis l'environnement et le patrimoine.

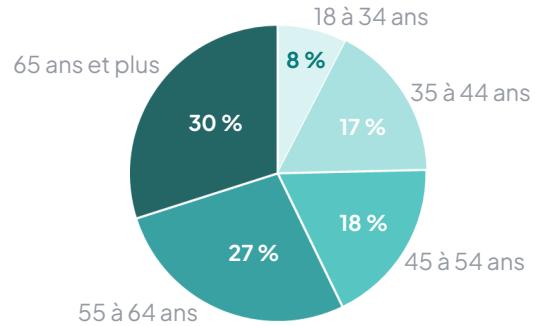
Profil sociodémographique des personnes ayant répondu

Provenance

District 1	39 %
District 2	13 %
District 3	5 %
District 4	4 %
District 5	10 %
District 6	10 %
District 7	12 %
District 8	6 %



Groupes d'âge



ATELIER SUR LA DENSIFICATION

Date

Mardi 3 octobre 2023
18 h 30 à 21 h 00

Lieu

Centre communautaire
(95, rue Merry Nord)

Objectifs

- Expliquer la définition d'une densification réussie.
- Recueillir les réflexions et idées des personnes consultées sur :
 - la densification douce des quartiers existants ;
 - la construction des nouveaux quartiers.
- Identifier des secteurs prioritaires pour la densification.
- Définir une vision commune de la densification à Magog.

Déroulement

L'atelier a permis aux citoyens et citoyennes de suivre une présentation illustrant différentes façons de densifier la Ville de Magog, ainsi que les enjeux et les bonnes pratiques de densification qui y sont associées. Par la suite, les personnes participantes ont été invitées à prendre part à des tables de discussion regroupant de 8 à 10 personnes, animées par l'équipe de l'Atelier Urbain et des représentants de la Ville. Les discussions avaient pour objectif de favoriser les échanges autour de la densification de leurs quartiers et de leurs milieux de vie, tout en encourageant le partage de préoccupations, de souhaits et d'idées.

Participation



35
personnes
ont participé

Analyse

Aux tables de discussion, l'équipe de l'Atelier Urbain et les représentants de la Ville ont pris des notes des échanges, et il était aussi possible d'écrire sur des Post-its®. L'ensemble de ces résultats a été compilé. Le matériel utilisé lors de l'atelier se trouve en annexe.

Une synthèse des éléments qui en ressortent est présentée dans les pages suivantes. Les résultats sont classés en fonction des différents gradients de densification (ajout mineur, redéveloppement, requalification et nouveau quartier), suivi des bonnes pratiques, des compensations et d'une priorisation des actions à entreprendre.

ATELIER SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE

Date

Mercredi 18 octobre 2023
18 h 30 à 21 h 00

Lieu

Centre communautaire
(95, rue Merry Nord)

Objectifs

- Recueillir vos réflexions et idées sur les bonnes pratiques environnementales.
- Définir une vision commune de la transition écologique à Magog.

Déroulement

L'atelier a permis aux citoyens et citoyennes de suivre une présentation expliquant les enjeux climatiques, la définition de la transition écologique, et différentes pratiques pour protéger l'environnement. Par la suite, les personnes participantes ont été invitées à prendre part à des tables de discussion regroupant de 8 à 10 personnes, animées par l'équipe de l'Atelier Urbain et des représentants de la Ville. Les discussions avaient pour objectif de favoriser les échanges autour des différentes thématiques entourant la protection du patrimoine et de l'environnement à Magog, tout en encourageant le partage de préoccupations, de souhaits et d'idées.

Participation



25 personnes ont participé

Analyse

Aux tables de discussion, l'équipe de l'Atelier Urbain et les représentants de la Ville ont pris des notes des échanges, et il était aussi possible d'écrire sur des Post-its®. L'ensemble de ces résultats a été compilé. Le matériel utilisé lors de l'atelier se trouve en annexe.

Les résultats sont classés en fonction des cinq thèmes ci-dessous :

1. Le patrimoine culturel
2. Les paysages d'intérêt
3. Les milieux naturels
4. L'aménagement durable et le stationnement
5. Le verdissement et l'agriculture urbaine

SECTION 2.

LES RÉSULTATS



PORTE OUVERTES



Section «informer»



Section «participer»

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Priorité à la population locale

Pour plusieurs personnes consultées, la Ville devrait prendre des décisions en pensant d'abord à la population locale plutôt qu'aux touristes, et ce en matière de développement du territoire et de protection de l'environnement. Par exemple, les résultats du questionnaire de 2022 auraient pu distinguer les réponses des gens de l'extérieur par rapport aux besoins des résident(e)s permanent(e)s.

Participation publique

Selon quelques personnes consultées, les consultations viennent souvent trop tard alors que les décisions sont déjà prises. Il est proposé d'implanter une culture de la participation publique qui permet de favoriser les échanges avec la population avant de prendre les décisions liées à l'aménagement du territoire. Il est également souhaité que les résultats des consultations soient détaillés dans des rapports rendus publics.

Respect de la vision

Pour quelques personnes consultées, il est important que la Ville ait une vision claire de l'aménagement du territoire souhaité, puis surtout que cette vision soit accompagnée de leadership pour la faire respecter. Les dérogations mineures devraient être rares et se faire dans l'esprit de la loi prévue à cet effet.

Espaces publics et parcs

Pour les personnes consultées, il est important de préserver et créer de nouveaux parcs et espaces publics, avec beaucoup d'arbres. Il est souhaité qu'un accès public gratuit demeure pour les parcs de la baie de Magog, et que les projets privés soient évités (ex. projet de sauna au quai MacPherson). Il est aussi souhaité que les parcs comprennent des équipements adaptés aux différentes générations.

Connexion des quartiers

Pour les personnes consultées, il est important de s'assurer de faciliter la circulation au centre-ville, surtout lors des périodes de pointe en été et la fin de semaine. Un nouveau pont ou une passerelle piétonne serait utile afin de faciliter la circulation entre les deux rives de la rivière Magog.

Mobilité active

Le sujet de la mobilité est revenu lors de la consultation. Aucune table n'était prévue à cet effet puisqu'un plan directeur est déjà en vigueur. Toutefois, plusieurs personnes consultées ont souhaité rappeler l'importance de prioriser les déplacements actifs :

- Aménager des pistes multifonctionnelles le long de la rivière aux Cerises et du marais;
- Aménager des pistes cyclables larges d'un seul côté des routes principales;
- Assurer la sécurité avec des liens piétonniers et des trottoirs;
- Améliorer les accotements et les trottoirs existants, notamment sur la route 112;
- Mettre en place un service de vélo électrique en commun et développer un réseau de vélo-partage avec d'autres municipalités;
- Différencier les aménagements pour les piétons et les cyclistes;
- Réduire la vitesse des véhicules en rendant les rues plus étroites;
- Limiter la circulation des camions sur les rues résidentielles;
- Créer des corridors de marche près des écoles et des parcs.

DENSIFICATION RÉSIDENTIELLE

Respect des hauteurs

De manière générale, les personnes consultées souhaitent une densification responsable de Magog, qui permettrait de préserver le caractère pittoresque de Magog et de développer en harmonie avec les quartiers résidentiels existants. Pour ce faire, une certaine hauteur maximale serait à respecter, limitée à 3 étages selon plusieurs personnes.

Densification douce

Pour plusieurs personnes consultées, il serait préférable d'éviter l'étalement urbain et plutôt préférer la consolidation de quartiers déjà existants (ex. le long de la rue Sherbrooke). Cette stratégie permettrait de préserver les territoires encore naturels. Les unités d'habitation accessoires (UHA) et les logements intergénérationnels pourraient ainsi être autorisés dans toute la ville, permettant d'offrir des alternatives aux familles, aux personnes âgées et aux plus vulnérables.

Abordabilité et inclusivité

Pour plusieurs personnes consultées, il est important d'encourager la construction de logements abordables, que ce soit du logement social, des coopératives d'habitation ou des OSBL. Pour ce faire, la ville pourrait obliger l'intégration d'un certain pourcentage de logement abordable dans les nouvelles constructions (ex. 25 %), et s'assurer que l'abordabilité soit préservée sur le long terme.

Développement équilibré des quartiers

Un développement équilibré passerait selon les personnes consultées par la création de milieux de vie complets, comprenant des espaces verts et des commerces et services de proximité, notamment dans le cadre de la revitalisation du quartier des Tisserands. Pour le secteur du centre-ville, la fluidité de la circulation inquiète quelques personnes qui proposent d'évaluer les impacts sur les commerçant(e)s avant d'attirer trop de nouveaux résident(e)s dans le secteur.

Architecture et paysage

Les personnes consultées souhaitent que les arbres existants soient autant que possible protégés lors de nouvelles constructions. Pour une architecture de qualité, il est proposé d'encourager les pratiques de construction durables et l'utilisation de matériaux à l'image du caractère champêtre de la ville (ex. bois).

Planification à long terme

Selon quelques personnes consultées, la Ville doit développer une vision à long terme pour assurer un développement harmonieux de Magog, avec du logement abordable à long terme et des services de proximité accessibles. Un droit de préemption pourrait être prévu afin de prévoir le développement de sites sous-utilisés. Il a aussi été proposé d'adopter une planification basée sur la forme urbaine plutôt que le zonage traditionnel.

Les personnes consultées souhaitent que la population soit impliquée en amont dans le processus décisionnel des projets de développement. Ce processus participatif permettrait de répondre aux besoins réels de la population.

PATRIMOINE CULTUREL ET NATUREL

Conservation du patrimoine bâti

Pour la plupart des personnes consultées, il est important de conserver et mettre en valeur le cachet historique du centre-ville et des rues à proximité. Pour ce faire, la Ville devrait encourager la rénovation et l'entretien des bâtiments existants, et pourrait mettre en place un programme de subventions pour la préservation du patrimoine.

Lorsque les projets de construction impliquent des bâtiments patrimoniaux, quelques personnes consultées souhaiteraient que la population et les parties prenantes soient davantage consultées et impliquées. Par exemple, la société d'histoire pourrait contribuer à la mise en valeur des quartiers résidentiels et patrimoniaux.

Préservation du patrimoine naturel

Les personnes consultées ont identifié plusieurs éléments naturels d'intérêt à préserver : mont Orford, lac Memphrémagog et autres lacs, marais de la rivière aux Cerises, boisés, rivières et ruisseaux, entre autres. Il a été proposé de :

- Réglementer le cadre bâti pour préserver des vues significatives sur ces éléments;
- Interdire le projet de sauna flottant au quai MacPherson, qui va limiter l'usage public;
- Mieux protéger les bandes riveraines du lac et les frayères;
- Déplacer le tracé du chemin de fer du centre-ville pour qu'il longe les autoroutes afin de regagner des terrains près de la rivière Magog, mais aussi pour éviter les risques de catastrophe ferroviaire;
- Reconstruire les belvédères construits en béton avec d'autres matériaux plus naturels;
- Développer de nouveaux accès publics aux lacs et boisés d'intérêt.

Intégration esthétique et paysagère

Afin d'intégrer harmonieusement les nouvelles constructions, les personnes consultées ont formulé quelques propositions :

- Harmoniser les nouvelles constructions avec les bâtiments patrimoniaux;
- Encadrer l'architecture des bâtiments le long de la route 112 à l'aide d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Favoriser les petits commerces et le cachet ancestral dans les zones d'entrée de la ville;
- Enfouir les fils électriques et retirer les poteaux électriques qui nuisent aux vues.



Table de discussion sur le patrimoine culturel et naturel

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Protection des milieux naturels

Pour la plupart des personnes consultées, il est important de protéger la qualité des milieux naturels de Magog. Quelques propositions ont été formulées :

- Préserver tous les milieux humides sans en prioriser un plus que d'autres;
- Protéger et créer des corridors de biodiversité et des espaces verts;
- Ne pas permettre la destruction de boisés en périphérie urbaine;
- Taxer les propriétaires de résidences secondaires et les entreprises pour financer les projets de protection de l'environnement;
- Végétaliser les cours d'école et les boulevards;
- Augmenter le pourcentage de conservation du couvert forestier et des milieux humides (plus de 30 %).

Qualité de l'eau

La dégradation de la qualité de l'eau, notamment sur le lac Memphrémagog, inquiète les personnes consultées. Pour améliorer la situation, il a été proposé de :

- Établir la bande riveraine minimale à 30 mètres pour les cours d'eau et les lacs;
- Limiter la longueur et la largeur des quais autorisés;
- Limiter la quantité de bateaux à moteur autorisés sur les lacs (location de bateau plutôt que propriété individuelle);
- Contrôler la création de grosses vagues dans les baies pour réduire l'érosion des berges;
- Assurer le respect des consignes pour le lavage des bateaux;
- Favoriser une gestion écologique de l'eau de pluie et la création d'espaces de stationnement perméables et verdis;
- Capturer les sédiments provenant des bassins versants;
- Contrôler la circulation sur le ruisseau Castle.

Développement en harmonie avec la nature

Les personnes consultées ont manifesté plusieurs préoccupations en lien avec le développement domiciliaire et à ses impacts sur l'environnement. Il est donc proposé de :

- Contrôler l'urbanisation autour des lacs en limitant le déboisement et la taille des maisons autorisées;
- Suivre les recommandations du plan d'adaptation aux changements climatiques;
- Ne pas autoriser des projets qui vont à l'encontre de la Politique environnementale de la Ville de Magog.

Incitatifs et sensibilisation

Les personnes consultées ont formulé plusieurs propositions pour inciter les propriétaires à mieux protéger l'environnement :

- Encourager les propriétaires à protéger la biodiversité sur leurs terrains à l'aide de rétributions sur les bonnes pratiques;
- Promouvoir l'utilisation de toits blancs ouverts pour contrer les îlots de chaleur;
- Exiger la plantation d'arbres dans les nouveaux développements;
- Augmenter les amendes lorsqu'il y a des infractions de coupes d'arbres;
- Organiser des activités de plantation communautaires;
- Réduire la pollution lumineuse en favorisant une orientation des lumières vers le bas;
- Interdire l'utilisation des pesticides sur le territoire et sensibiliser aux autres solutions que le gazon (ex. plantation d'espèces indigènes).

PRIORITÉS

À la fin du parcours, les personnes consultées ont été invitées à écrire sur un Post-it® une idée à retenir à la suite des discussions de la soirée, en répondant à la question suivante :

Selon vous, quel est le projet prioritaire en matière de planification du territoire ?

Les idées récoltées se regroupent sous les quatre grands sujets suivants :

Protection de l'environnement et verdissement (14 occurrences)

Plusieurs personnes consultées souhaitent que la protection de l'environnement soit la priorité de la ville. Le lac Memphrémagog et ses ruisseaux et milieux humides connexes sont des éléments essentiels au cachet de la ville et à la fierté de sa population. Il s'avère important de les protéger pour les générations futures. En parallèle, les personnes consultées voudraient protéger le couvert végétal et s'assurer que de nouveaux arbres soient plantés pour réduire les îlots de chaleur.

Abordabilité et diversité des logements (11 occurrences)

Pour les personnes consultées, l'enjeu du logement est important. La Ville devrait s'assurer d'offrir à la population du logement abordable qui n'implique pas plus de 30 % du revenu des ménages. Pour combler les besoins en logement, il a été proposé de s'assurer de construire une diversité de logements (coopératives, HLM, UHA, maisons bigénérationnelles, etc.).

Développement harmonieux de la ville (5 occurrences)

Certaines personnes consultées souhaiteraient que le développement urbain soit réalisé harmonieusement. Les projets ne devraient pas privatiser l'accès aux abords de la baie de Magog. Par ailleurs, une image de marque pourrait être élaborée et consolidée pour l'entrée de ville.

Mobilité active et collective (4 occurrences)

Quelques personnes voudraient que les infrastructures piétonnes et cyclables soient améliorées, par exemple en différenciant le revêtement au sol entre la piste cyclable et le sentier piéton dans les espaces verts. De nouvelles pistes cyclables et un système de navettes sont aussi souhaités.

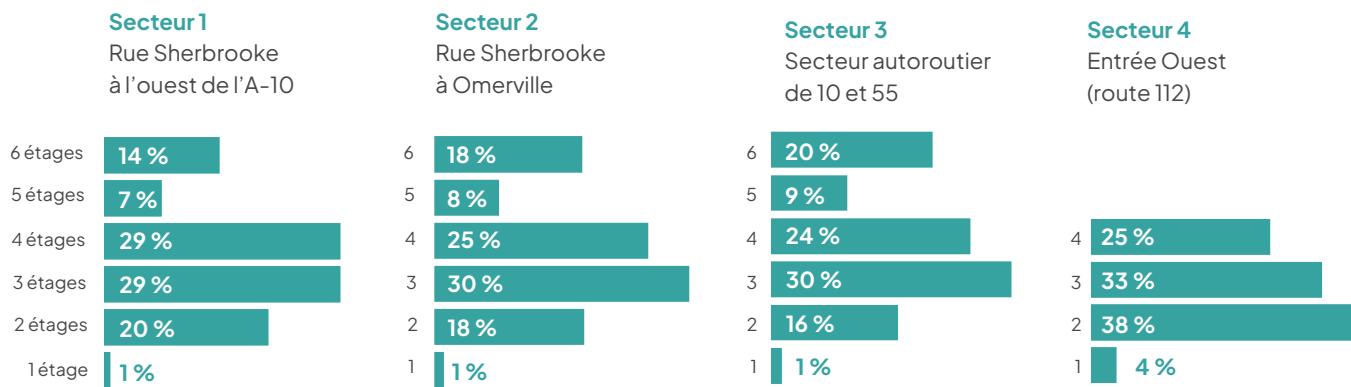
DENSIFICATION



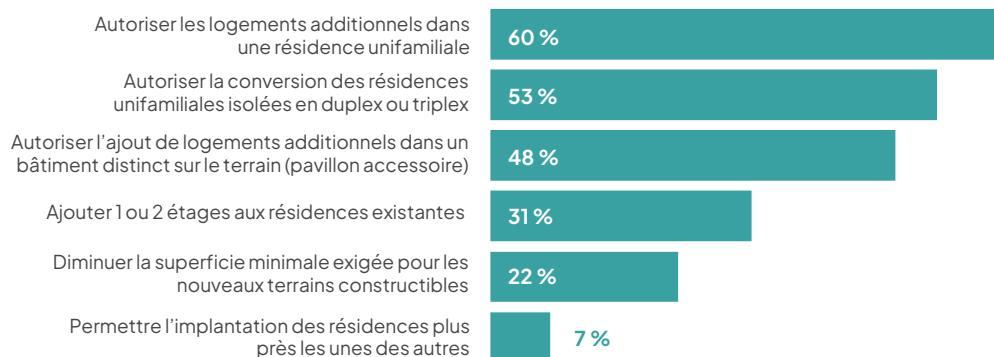
Photo prise lors de l'atelier sur la densification

RÉSULTATS DU QUESTIONNAIRE

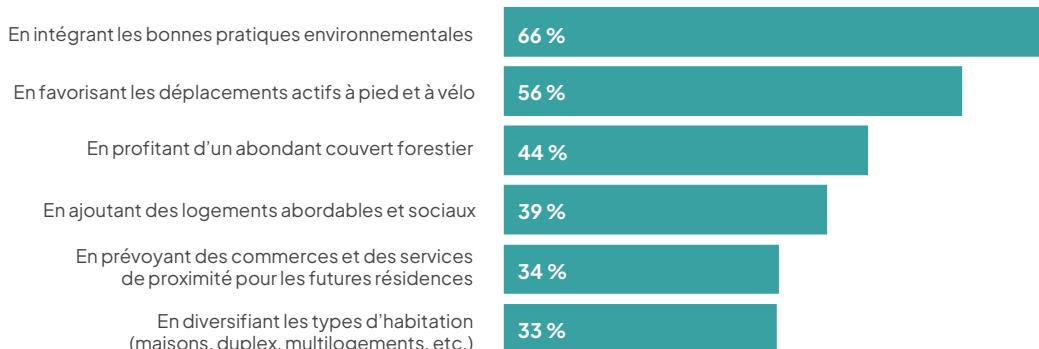
Nombre d'étages souhaités par secteur



Meilleures façons pour créer des logements dans les quartiers existants



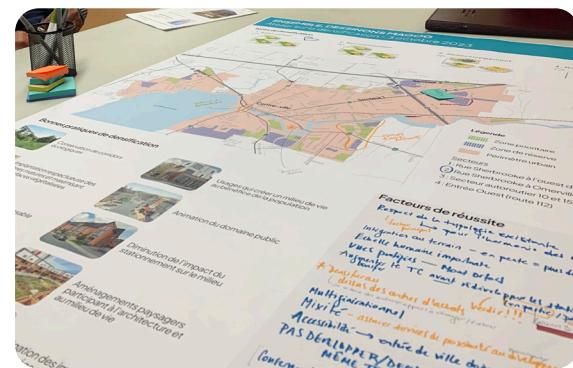
Encadrement souhaité du développement des nouveaux quartiers



Actions à prioriser pour assurer l'offre en logements abordables et sociaux



Photos prises lors de l'atelier sur la densification

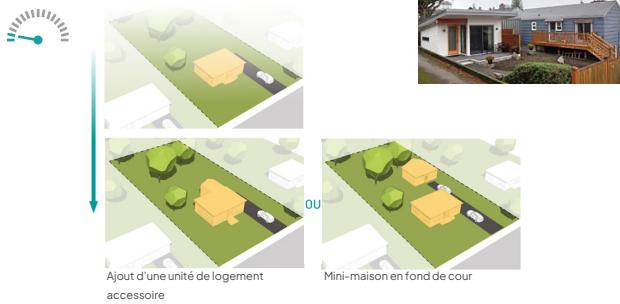


DIFFÉRENTS POTENTIELS DE TRANSFORMATION

Le gradient de densification

Ce qui est présenté dans les pages suivantes représente une synthèse des réflexions des personnes ayant participé aux discussions lors de la soirée portant sur les potentiels de densification. Les opinions et les considérations des personnes consultées sont essentielles pour orienter les décisions futures concernant le développement urbain de Magog. Les illustrations ci-dessous représentent les quatre types de densification abordés lors de l'atelier.

1. Ajout mineur



- Densification douce dans les secteurs de basse densité.
- Ajout d'un logement accessoire, soit un logement rattaché au logement existant.
- Ajout d'une mini-maison en fond de cour.

2. Reconstruction



- Densification douce dans les secteurs de basse densité.
- Démolition d'un logement existant.
- Conversion en duplex ou en plusieurs logements sur un même terrain.
- Subdivision du terrain.

3. Redéveloppement



- Redéveloppement sur des terrains sous-utilisés (exemple : stationnement de centre d'achat).

4. Nouveau quartier



- Nouveau développement sur un terrain vierge.

1. AJOUT MINEUR

Points saillants

Les personnes consultées ont soulevé plusieurs avantages à l'ajout mineur, dont la construction de logements intergénérationnels et la transformation de bâtiments secondaires en logements. Les inquiétudes soulevées concernent principalement la création de logements inabordables et l'impact sur la circulation automobile. Les bonnes pratiques recommandées incluent une simplification administrative, la conception intergénérationnelle et la conception universelle ainsi que des mesures de mobilité durable. Il est souhaité que l'architecture des quartiers soit respectée et que les milieux naturels soient protégés.

Opportunités/forces

- Augmentation du nombre de logements dans des bâtiments existants;
- Flexibilité en matière d'implantation (peut être attaché ou détaché du bâtiment existant);
- Potentiel pour la création de logements abordables et intergénérationnels;
- Économies sur l'hypothèque pour le propriétaire;
- Approche de densification douce qui n'a pas trop d'impact sur le cadre bâti existant;
- Transformation de bâtiments secondaires inutilisés ou peu utilisés (garage, abri de jardin, etc.) en logements.

Faiblesses/contraintes

- Inquiétude quant à la création de logements inabordables (ex. chalets de luxe);
- Risque de réduction de l'espace entre les bâtiments;
- Augmentation de la circulation automobile en raison de l'augmentation de la population;
- Insuffisance de l'offre en transports collectifs et actifs;
- Risque de déboisement pour accueillir les nouvelles constructions;
- Augmentation du tourisme et des locations AirBnB dans les secteurs résidentiels;
- Spéculation des loyers par le tourisme;
- Option qui ne s'applique pas sur tout le territoire;
- Historique de contestations de l'ajout mineur par l'Association des propriétaires de Southière-sur-le-Lac;
- Enjeu potentiel de déneigement sur les terrains privés qui deviennent la responsabilité des propriétaires;
- Étalement urbain loin des ressources (commerces et services);
- Diminution de l'intimité du voisinage;
- Atteinte potentielle au droit de vues;
- Perturbation du paysage existant.

Bonnes pratiques préconisées par la population

Simplification administrative et réglementation prévoyante et équitable

Réduire la bureaucratie et la complexité des procédures pourrait rendre l'ajout mineur plus accessible aux citoyen(ne)s. Une accélération des démarches par une réduction des délais est également souhaitée par les personnes consultées. En parallèle, une bonne application et un suivi du respect des réglementations en vigueur permettraient une réduction des abus potentiels. L'établissement de normes restrictives, telles que les règles

de sécurité incendie et les distances minimales à respecter, pourrait contribuer à prévenir la propagation du feu entre les bâtiments existants et les nouvelles constructions, assurant ainsi la sécurité. De plus, il est souhaité de garantir l'équité dans l'octroi de permis pour les ajouts mineurs dans toutes les zones du territoire.

Conception intergénérationnelle et accessibilité universelle

Selon les personnes consultées, encourager l'ajout de logements intergénérationnels répond aux besoins des personnes aînées tout en favorisant la mixité intergénérationnelle. De plus, une priorité accordée à la conception sans escalier faciliterait l'accès aux personnes à mobilité réduite et contribuerait à la diversité et à l'inclusion.

Mobilité durable

La bonification du transport collectif, la promotion du covoiturage et la mise en place de stationnements incitatifs sont des mesures contribuant à une mobilité durable qui permettraient d'accompagner la densification et de contrer l'augmentation potentielle de la circulation automobile à l'intérieur des quartiers existants.

Préservation et bonification de la végétation

La préservation des arbres existants et l'ajout de barrières végétales sont des bonnes pratiques pour préserver la qualité de l'environnement, respecter les droits de vue, tout en protégeant les corridors écologiques. Selon les personnes consultées, un pourcentage minimal d'espaces verts en cas d'ajout mineur permettrait de garantir du verdissement.

Intégration architecturale et respect du cadre bâti

La conception des nouvelles constructions, si elle est réalisée de manière à s'harmoniser avec l'environnement existant, pourrait contribuer à préserver l'identité distinctive des quartiers et leur caractère unique. Par exemple, des marges de recul minimales contribueraient à préserver l'intégrité du cadre bâti existant. L'utilisation et l'exploration d'outils tels que le Building Information Modeling (BIM) pourraient contribuer à structurer la planification urbaine de manière plus efficace sur le territoire. En outre, la proposition de réduire la superficie minimale requise pour la construction de maisons favoriserait une utilisation plus efficace de l'espace, tout en préservant l'intégrité des ensembles. Afin de faciliter l'acceptabilité sociale des ajouts mineurs, les personnes consultées ont proposé de fixer des hauteurs maximales acceptables, notamment en cas d'annexion, pour garantir une adaptation adéquate au contexte environnant, tout en préservant les droits de vue.

Protection des milieux de vie

Selon les personnes consultées, il faut veiller à ce que l'augmentation du nombre de logements n'encourage pas une utilisation commerciale ou des locations à court terme de type AirBnB. Une autre considération soulevée consiste à éviter la transformation des copropriétés indivises en copropriétés divisées, ce qui pourrait affecter la valeur des terrains. De plus, il serait opportun d'ajuster la taxation de manière à mieux refléter la valeur des propriétés (une taxe différenciée en fonction de la valeur). La mise en place d'outils et d'incitatifs fiscaux adaptés pourrait être envisagée pour parvenir à une taxation plus équitable.

2. RECONSTRUCTION

Points saillants

Selon les personnes consultées, la reconstruction offre divers avantages, tels que la rénovation de bâtiments existants et l'augmentation du nombre de logements dans les quartiers multifamiliaux. Cependant, elle peut entraîner la démolition du cadre bâti existant, avec le risque de ne pas respecter l'identité des quartiers. Pour une reconstruction réussie, il est souhaitable de privilégier l'intégration architecturale, de réduire les normes de stationnement, de mettre en place des critères préalables à la démolition, et de protéger le patrimoine. Favoriser la mixité des usages, promouvoir les logements sociaux et abordables, et adopter des pratiques durables figurent également parmi les bonnes pratiques soulevées.



Opportunités/forces

- Rénovation de bâtiments existants;
- Construction de logements intergénérationnels;
- Augmentation du nombre de logements dans les quartiers comprenant déjà des bâtiments multifamiliaux;
- Construction de duplex intégrés aux quartiers de maisons unifamiliales;
- Subdivision possible des terrains;

Faiblesses/contraintes

- Risque d'une perte du cadre bâti existant;
- Risque de reconstructions qui ne respectent pas l'identité et le caractère typique des quartiers existants.

Bonnes pratiques préconisées par la population

Intégration architecturale

Selon les personnes consultées, la conception des nouvelles constructions devrait viser une intégration harmonieuse avec l'environnement existant, préservant ainsi l'identité des quartiers et leur caractère distinctif. Il est souhaité de maintenir une échelle, une architecture et une typologie adaptées à chaque quartier, en évitant des conflits d'échelle. Une application stricte de Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) serait envisageable pour garantir une continuité architecturale dans les reconstructions.

Circulation et stationnements

La réduction des normes de stationnement en éliminant l'exigence d'au moins deux places de stationnement par logement pourrait être envisagée selon les personnes consultées. Elles soulignent qu'il faudrait alors favoriser les stationnements souterrains ou intégrés, dans le but de préserver l'apparence des quartiers. De plus, des analyses de circulation et de trafic préalables pourraient contribuer à maintenir une circulation fluide.

Démolition contrôlée

Pour une reconstruction réussie, des critères préalables pourraient être mis en place, exigeant que les terrains soient suffisamment grands pour une reconstruction afin de minimiser la démolition de maisons unifamiliales existantes. Selon les personnes consultées, la réalisation de l'évaluation de l'état des bâtiments visés avant toute démolition et avant de procéder à la construction d'un nouvel immeuble est souhaitable. De plus, dans le cas où la démolition ne conduirait pas à la création de nouveaux logements, il serait envisageable d'appliquer une pénalité ou de refuser un permis de démolition.

Protection du patrimoine

La préservation du patrimoine à travers l'établissement de zones de protection pour le patrimoine, notamment les secteurs patrimoniaux, pourrait être envisagée, accompagnée de programmes de subventions pour encourager cette initiative.

Mixité des usages

Selon les personnes consultées, afin d'améliorer la mixité des usages dans les quartiers, il serait pertinent d'envisager l'ajout de commerces dans les reconstructions, ce qui favoriserait un environnement urbain plus dynamique et complet. Le choix judicieux des types de commerces à intégrer (boulangerie, dépanneur, pharmacie, etc.) en fonction des besoins locaux contribuerait à répondre aux besoins des résident(e)s et à la viabilité des milieux de vie.

Logements sociaux et abordables

Il serait souhaitable d'établir des pourcentages minimaux de logements abordables dans les projets de reconstruction et d'instaurer un programme de subventions pour encourager leur construction.

Durabilité et verdissement

Une approche plus durable de la reconstruction pourrait viser l'utilisation de pavés perméables pour la gestion des eaux pluviales, la préservation des arbres matures, et la promotion de la végétalisation des espaces, tout en respectant les arbres existants. Selon les personnes consultées, des mesures telles que la limitation du déboisement et l'établissement d'un pourcentage minimal d'espaces verts pourraient être envisageables.

Planification urbaine

Pour une reconstruction réussie, les personnes consultées jugent qu'il serait prudent d'autoriser la reconstruction dans les quartiers multifamiliaux et les secteurs commerciaux, tout en évitant une autorisation généralisée qui pourrait entraîner une planification et une gestion inadéquates du développement. Il serait judicieux de faciliter la reconstruction au centre-ville de Magog et d'envisager des exceptions ailleurs, en tenant compte des spécificités locales. Pour accompagner la densification, des subventions municipales pourraient être mises en place, incitant les propriétaires à s'engager dans des projets de reconstruction.

3. REDÉVELOPPEMENT

Points saillants

Selon les personnes consultées, le redéveloppement urbain offre des opportunités telles que la création de quartiers diversifiés, l'intégration de commerces et de bureaux, et la densification des petits commerces locaux. Cependant, il peut poser des défis, notamment en matière de stationnement et d'embourgeoisement. Pour réussir, il est essentiel d'améliorer l'accessibilité, de repenser les déplacements piétons, et d'encourager la mobilité durable. La promotion de la mixité des typologies de logements, la création de milieux de vie basés sur l'entraide, et l'ajout d'espaces végétalisés communs sont autant de bonnes pratiques à envisager pour un redéveloppement équilibré et durable. La gestion des hauteurs, en privilégiant une approche variée et graduée, est également cruciale pour une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.

Opportunités/forces

- Création de quartiers plus diversifiés, comblant un manque à Magog;
- Intégration de commerces et de bureaux le long des grands axes;
- Potentiel de rentabilité des transports collectifs le long de l'axe Sherbrooke;
- Promotion de la cohabitation et d'un esprit de communauté;
- Augmentation des espaces partagés;
- Densification des petits commerces locaux;
- Remplacement des centres commerciaux obsolètes;
- Promotion d'un développement multigénérationnel et d'une mixité sociale, intégrant diverses ressources dans un même environnement;
- Réduction des vastes espaces de stationnement (le long de la rue Sherbrooke et dans le quartier des Tisserands).

Faiblesses/constraints

- Problème existant de stationnement au centre-ville;
- Risque d'embourgeoisement dans le quartier des Tisserands, en raison de la possibilité de suppression d'unités abordables due à l'attrait croissant du quartier;
- Préoccupation quant à la prédominance de condos de luxe;
- Inquiétude concernant la véritable abordabilité des logements dits abordables;
- Insuffisance de subventions pour les logements sociaux et abordables;
- Redéveloppement le long de la rue Sherbrooke risque de réduire l'espace des pistes cyclables déjà étroites;
- Appréhension de la transformation en un boulevard caractérisé par un aspect bétonné et commercial peu attrayant (ex. boul. Taschereau, Brossard).



Bonnes pratiques préconisées par la population

Accessibilité améliorée

Selon les personnes consultées, il serait souhaitable de repenser les déplacements piétons avec les reconstructions, en créant des corridors de marche par exemple, pour favoriser l'accessibilité aux commerces et aux nouvelles habitations. De plus, pour améliorer la mobilité, la mise en place de solutions de transport entre les projets, comme des pistes cyclables ou un tramway connecté au réseau d'autobus, pourrait être envisagée. Augmenter les ressources de transport en commun serait également une mesure bienvenue pour faciliter les déplacements.

Stationnements

Selon les personnes consultées, il pourrait être envisagé de mettre en place un système de stationnement payant pour les non-résident(e)s, incitant ainsi une utilisation plus efficace des espaces de stationnement. La priorité devrait être accordée aux stationnements souterrains pour préserver l'apparence des quartiers et favoriser une meilleure intégration urbaine.

Promotion de la mixité des typologies de logements

Pour favoriser une mixité plus importante dans les quartiers, les personnes consultées pensent qu'il serait pertinent d'inclure des logements adaptés aux personnes âgées, des logements conçus pour les familles nombreuses (3 à 5 enfants), ainsi que des logements réellement abordables. L'intégration de maisons de ville, qui conviennent particulièrement aux familles, pourrait être encouragée.

Création de milieux de vie basés sur l'entraide

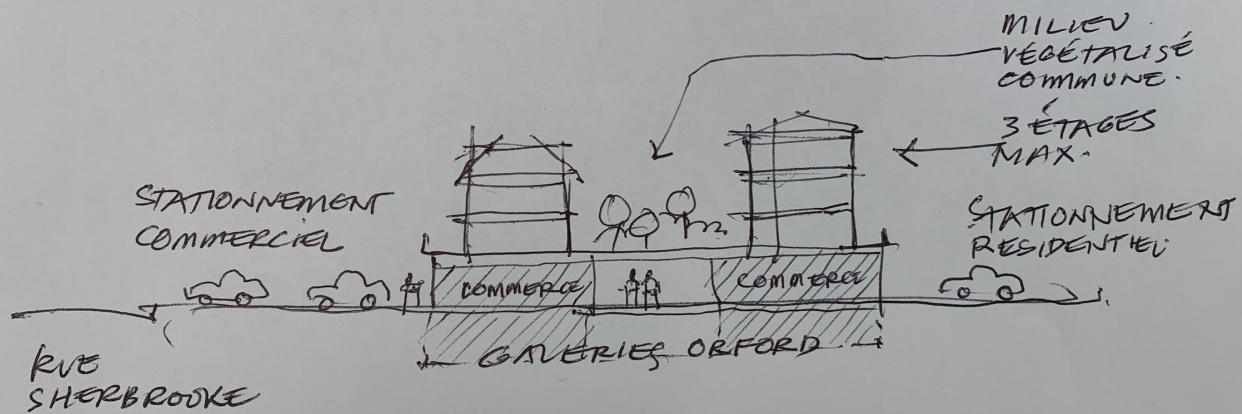
L'établissement de milieux de vie axés sur l'entraide pourrait être encouragé par la mise en place d'initiatives telles que des jardins collectifs, l'animation de l'espace public, et l'aménagement d'espaces de jeux ou de terrasses sur les toits des bâtiments commerciaux. Les personnes consultées sont d'avis que ces mesures viseraient à renforcer le tissu social de la communauté et à rehausser la qualité de vie.

L'avenir des centres d'achats

Les centres d'achats, en pleine transformation, pourraient être amenés à évoluer davantage. Il serait envisageable de construire par-dessus ces espaces pour optimiser l'utilisation du terrain et répondre aux besoins changeants de la population.

Espaces végétalisés communs

L'ajout de verdure avec les reconstructions pourrait être envisagé pour favoriser un environnement plus vert et durable. Il serait souhaitable que ces espaces verts soient communs et accessibles à tous. Une grande végétalisation des espaces urbains existants pourrait également être envisagée. Les personnes consultées soulignent également que l'utilisation de toits verts, à l'image de l'entreprise Lufa, pourrait être encouragée pour les bâtiments commerciaux, et l'ajout de plantes grimpantes sur les étages supérieurs des bâtiments pourrait être une option à considérer pour camoufler les murs extérieurs.



Croquis réalisé par une personne participante

Redéveloppement modeste

Afin de densifier, il est souhaité de donner la priorité au redéveloppement pour la ville de Magog tout en veillant à maintenir une échelle plus modeste, évitant ainsi une expansion similaire à celle de la ville de Sherbrooke. Le quartier des Tisserands présenterait l'opportunité de redévelopper l'ancien complexe industriel de la Dominion Textile tout en préservant le patrimoine et l'accès au bord de l'eau. De plus, la rue Sherbrooke se révélerait comme un emplacement idéal pour l'habitation, grâce à sa proximité avec les zones d'emploi et la mise en place éventuelle de moyens de transport collectifs. Les personnes consultées sont d'avis que pour maximiser son potentiel, il serait envisageable d'améliorer cet axe en intégrant des éléments de plantation et en augmentant la sécurité pour favoriser les déplacements actifs.

Hauteurs

Selon les personnes consultées, il pourrait être envisagé d'adopter une approche comprenant des hauteurs variées, avec une gradation des hauteurs et des étages en retrait pour favoriser une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant. Limiter la hauteur des bâtiments tout en garantissant un accès privé à chaque unité, à l'instar des tours de Versailles (251, rue Merry Sud), pourrait être une option à considérer. L'augmentation du nombre d'étages, permettant une plus grande diversité d'usages, pourrait être envisagée. Il serait également possible de redévelopper des espaces sous-utilisés, comme certains espaces de stationnement, en y construisant des bâtiments allant jusqu'à 2 à 3 étages au maximum, ou par l'ajout d'étages sur des bâtiments existants, par exemple au-dessus des Galeries Orford. Les personnes consultées pensent que prévoir l'ajout de bâtiments jusqu'à 4 étages le long des axes majeurs, tels que la rue Sherbrooke, pourrait être une solution. En ce qui concerne le quartier des Tisserands et le secteur des Galeries Orford, il pourrait être envisagé d'autoriser des bâtiments de plus de 4 étages. Cependant, au-delà de 5 étages, il faudrait se conformer aux exigences du Code du bâtiment, notamment en installant des ascenseurs, ce qui pourrait représenter un coût prohibitif pour les promoteurs.

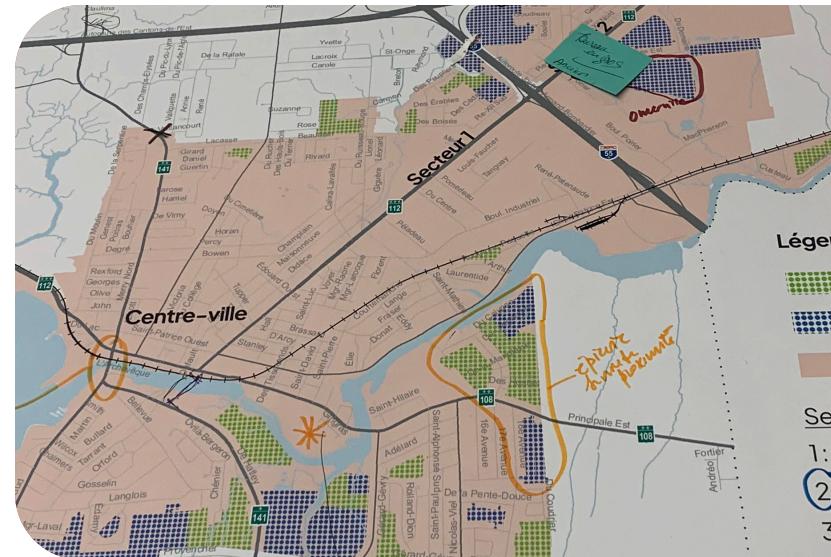
4. NOUVEAU QUARTIER

Points saillants

Selon les personnes consultées, le développement d'un nouveau quartier à Magog présente des occasions favorables pour l'expansion des services, mais il est également assorti de préoccupations concernant le respect des bonnes pratiques urbanistiques, la déforestation, les nuisances sonores, et la congestion routière. Pour réussir, une planification urbaine réfléchie et diversifiée est essentielle selon les personnes consultées.

Celle-ci doit favoriser la préservation de la nature, la diversification architecturale, et la mise en place de mécanismes pour prévenir les développements non conformes.

L'intégration harmonieuse de la nature, des options de transport en commun, et la gestion des hauteurs des bâtiments sont autant de bonnes pratiques à envisager pour un nouveau quartier équilibré et durable.



Opportunités/forces

- Accroissement des services.

Faiblesses/contraintes

- Préoccupations à l'effet que la Ville n'exige pas de bonnes pratiques urbanistiques aux promoteurs;
- Préoccupations concernant les pratiques des promoteurs consistant à payer des compensations ou des amendes pour la construction en infraction avec la réglementation;
- Risques de déforestation;
- Potentielles nuisances sonores liées à la proximité de plusieurs sites à développer avec les grands axes autoroutiers (ex. Omerville);
- Risque de congestion routière en raison de la forte densification;
- Appréhensions concernant l'esthétique des multiplex, qui pourraient dénoter et donner une impression d'encombrement (effet « cage à poules »);
- Certaines personnes de la communauté s'opposent à tout nouveau développement résidentiel à Magog;
- Diminution de la largeur des rues;
- Risque d'une problématique du ruissellement des eaux, nécessitant la création de bassins de rétention;
- Risque de ghettoïsation due à une densification excessive;
- Risque de perte de vues panoramiques;
- Appréhension qu'une augmentation de la densité puisse également entraîner une augmentation de la criminalité;
- Risque d'une production de déchets plus significative dans les quartiers densément peuplés.

Bonnes pratiques préconisées par la population

Planification urbaine et diversification architecturale

Selon les personnes consultées, une planification urbaine réfléchie devrait être au cœur de la conception des nouveaux quartiers, favorisant ainsi la diversification architecturale pour éviter la monotonie et dans le but de créer un véritable projet d'ensemble. Il serait préférable d'éviter la construction de logements à proximité des autoroutes et des voies ferrées, ce qui réduirait les nuisances liées à la pollution et au bruit. De plus, il est souhaitable de mettre en place des mécanismes pour prévenir les développements non conformes aux bonnes pratiques urbanistiques. Dans cette optique, il serait bénéfique de diversifier les types de bâtiments des nouveaux quartiers, en incluant des maisons unifamiliales, des multiplex, des maisons en rangée, le tout en favorisant des finitions en brique rouge de style «vieillot» plutôt que le vinyle, ce qui contribuerait à une esthétique plus harmonieuse. Les personnes consultées sont aussi ouvertes à la création d'un quartier de minimaisons.

Préservation et intégration de la nature

La préservation des espaces naturels et leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain devraient être des priorités selon les personnes consultées. Cela pourrait être fait en protégeant des éléments tels que les corridors verts, les sentiers en forêt, les lacs et les bandes riveraines. L'incorporation de toits verts et de plantes grimpantes sur les bâtiments favoriserait la conservation de la biodiversité tout en améliorant l'attrait visuel des quartiers. De plus, il serait bénéfique d'aménager des espaces verts et des terrains collectifs afin de permettre aux résident(e)s d'accéder à la nature, en particulier dans les quartiers densément peuplés, où les espaces extérieurs privés sont plus rares. Il serait également important de maintenir une couverture boisée plus substantielle que l'exigence réglementaire minimale actuelle.

Transport collectif

Afin d'améliorer l'accessibilité et de réduire la dépendance à l'automobile, les personnes consultées pensent qu'il serait judicieux d'ajouter des options de transport collectif, notamment des liaisons avec le réseau d'autobus de Sherbrooke.

Hauteurs des bâtiments et intégration harmonieuse

L'intégration harmonieuse des nouveaux quartiers avec les quartiers environnants devrait être visée selon les personnes consultées, tout en veillant à éviter une densification excessive. Des bâtiments de hauteurs variées, graduelles et en retrait, avec des hauteurs limitées et un accès privé à chaque unité, pourraient être privilégiés. Il serait recommandé d'éviter les constructions de plus de 4 étages pour maintenir la qualité de vie des résident(e)s. Toutefois, il serait envisageable d'autoriser des bâtiments plus hauts, par exemple jusqu'à 6 étages près des autoroutes ou dans des quartiers spécifiques comme Omerville, où la hauteur maximale pourrait être fixée à 6 étages.



BONNES PRATIQUES

Diversification architecturale dans le respect des typologies existantes

Dans le cadre d'une planification urbaine réfléchie, les personnes consultées sont d'avis qu'il serait souhaitable de favoriser la diversification architecturale pour éviter la monotonie et garantir une esthétique harmonieuse. Cette approche impliquerait le respect des typologies architecturales existantes, l'harmonisation à l'échelle humaine, une mixité des types de logements, ainsi qu'un équilibre dans la répartition des logements abordables sur l'ensemble du territoire. Il serait également important de tenir compte du désir de certaines personnes préférant un mode de vie unifamilial. De plus, il serait recommandé d'opter pour un développement progressif qui favorise une intégration en douceur des hauteurs des bâtiments. L'ajout de commerces dans les quartiers pourrait contribuer à désengorger le centre-ville, renforcer la proximité avec des attraits, des services, et des entreprises. Il demeure essentiel de mettre en place des mécanismes pour prévenir les développements non conformes aux bonnes pratiques urbanistiques. Il serait particulièrement important de ne pas développer ni densifier plusieurs secteurs en même temps pour favoriser la concentration des efforts et une croissance plus équilibrée et harmonieuse.

Protection de l'environnement et qualité de vie

Dans une perspective orientée vers la protection de l'environnement et l'amélioration de la qualité de vie, plusieurs mesures méritent d'être envisagées. Selon les personnes consultées, il serait pertinent d'envisager l'augmentation et la multiplication des amendes pour dissuader l'abattage d'arbres injustifié, contribuant ainsi à préserver la verdure urbaine. Pour réduire la pollution sonore et offrir un cadre de vie amélioré aux résident(e)s, il serait recommandé d'éviter la construction de logements à proximité des autoroutes et des voies ferrées. De plus, il serait judicieux de privilégier les terrains déjà défrichés pour de nouveaux développements, tout en garantissant la préservation des milieux humides, des vues pittoresques vers le mont Orford et la ville de Magog. Il serait également opportun de promouvoir des initiatives telles que la transformation d'espaces pavés en îlots végétaux, la création de jardins communautaires, d'îlots de fraîcheur et d'espaces publics. De plus, la mise en place de systèmes de gestion des eaux de pluie contribuerait à l'amélioration de la qualité de vie, tout en préservant l'environnement local. Ces mesures s'inscriraient dans une démarche de préservation de l'écosystème tout en offrant un cadre de vie plus agréable.

Mobilité durable et accessibilité

Dans le contexte d'une mobilité durable, il serait judicieux d'envisager un investissement préalable dans les transports collectifs avant de procéder à une densification urbaine. Les personnes consultées pensent que cette approche contribuerait à garantir l'efficacité et l'accessibilité du système de transport, tout en minimisant les éventuels problèmes de congestion. Par ailleurs, encourager l'utilisation de voitures électriques en mettant en place des bornes de recharge représenterait une initiative favorable à la mobilité durable. Il serait opportun de considérer la mise en place de projets de piétonnisation pour promouvoir des modes de déplacement actifs et favoriser un cadre de vie agréable. De plus, l'introduction d'un service de navettes avec des stationnements incitatifs pourrait constituer une incitation à la réduction de l'utilisation de véhicules personnels,

encourageant ainsi l'adoption d'alternatives en transport collectif. Ces mesures s'inscriraient dans une démarche visant à améliorer la mobilité durable et l'accessibilité, en tenant compte des enjeux environnementaux et de qualité de vie.

Projets intégrés et cohésion sociale

Selon les personnes consultées, il serait recommandé de créer des projets intégrés et des milieux de vie favorisant le vivre ensemble, en favorisant la cohésion sociale et la communication entre la ville, les promoteurs, et les résidents. L'implication des communautés vulnérables et d'organismes communautaires dans les consultations est essentielle pour créer des milieux de vie durables.

Stratégies de densification

Pour aborder la stratégie de densification, les personnes consultées sont d'avis qu'il serait souhaitable de donner la priorité au redéveloppement plutôt qu'à la création de nouveaux quartiers, en réservant cette dernière option comme ultime recours. Densifier au-dessus des centres d'achats serait une manière efficace d'utiliser l'espace disponible. En outre, l'exploration de solutions pour une densification progressive et respectueuse de l'environnement, incluant une intégration harmonieuse des hauteurs des bâtiments, serait fortement bénéfique.

COMPENSATION

Il serait souhaitable de trouver un équilibre dans le zonage incitatif, tout en explorant des mécanismes de compensation qui profitent non seulement aux promoteurs, mais également aux citoyen(ne)s. D'ailleurs, les incitatifs municipaux pour la rénovation des façades des logements existants en vue de créer davantage de logements sont également recommandés par les personnes consultées. Il est également souhaitable de prendre en considération des approches énergétiques, telles que la géothermie et d'autres solutions similaires, dans le cadre des incitatifs municipaux.

Les personnes consultées ont mis l'accent sur la nécessité de favoriser l'implication des organismes à but non lucratif (OBNL) dans le secteur du logement, notamment dans la création de logements abordables, ce qui pourrait rendre la densification socialement plus acceptable. La création de projets de minimaisons sur des terrains communautaires, avec des services appropriés, est suggérée comme une option pour développer des milieux de vie durables. La proposition de créer au moins 15 % de logements abordables lors de la construction de nouveaux logements est fortement soutenue par les personnes consultées.

↑≡ PRIORISATION

- Priorité au quartier des Tisserands, notamment le site de l'ancien complexe industriel de la Dominion Textile, pour favoriser la revitalisation de la ville de Magog;
- Investissement dans les transports en commun avant de mettre en œuvre tout projet de densification, tout en veillant à gérer de manière durable les défis liés aux transports et à la circulation automobile;
- Installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques;
- Promotion d'une diversité de types de logements tout en assurant une intégration architecturale réussie;
- Priorité donnée aux types de densification 1 à 3 (ajout mineur, reconstruction et redéveloppement) avant de lancer de nouveaux projets de développement de quartiers;
- Intégration d'espaces verts communs, tels que des parcs, des sentiers ou des jardins, dans les futurs quartiers résidentiels;
- Accent sur la végétalisation des espaces de stationnement existants et futurs.



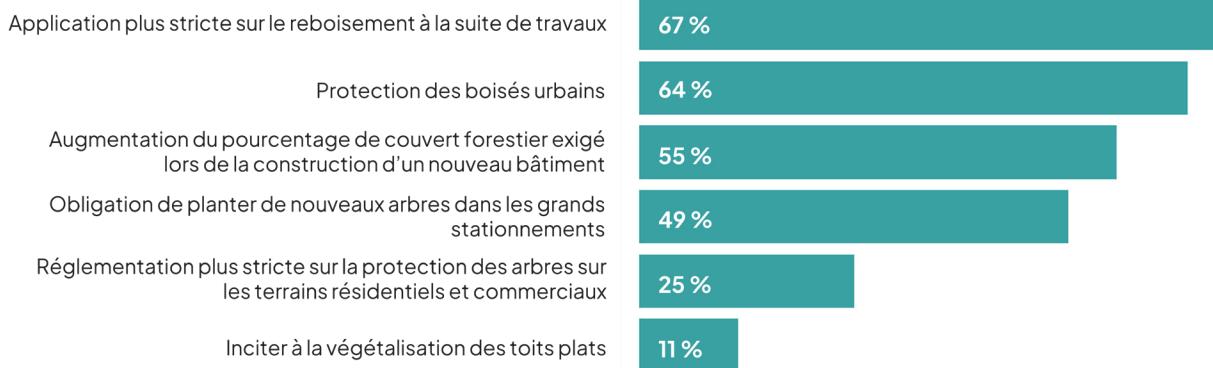
ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE



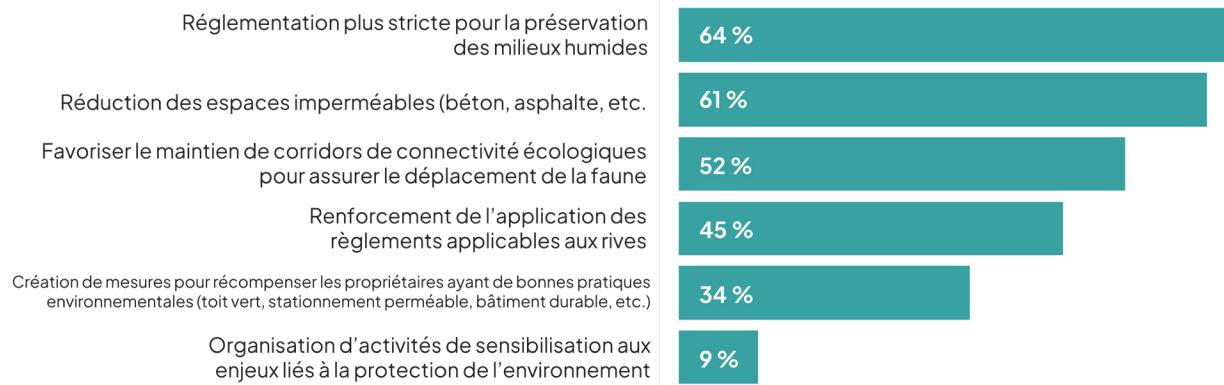
Photo prise lors de l'atelier sur l'environnement et le patrimoine

RÉSULTATS DU QUESTIONNAIRE

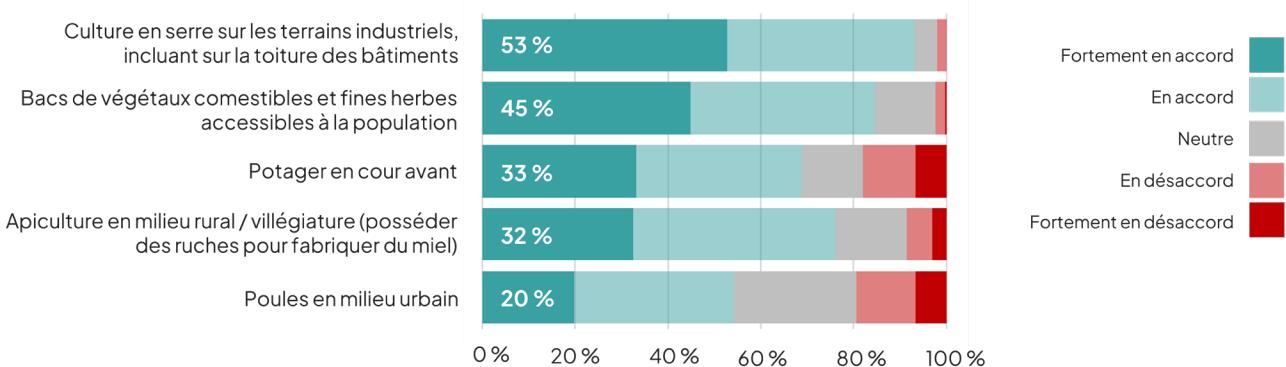
Actions à prioriser pour protéger et augmenter le couvert forestier



Actions à prioriser pour protéger les milieux naturels (forêts, boisés urbains, milieux humides et hydriques)



Degré d'accord en lien avec les mesures ci-dessous qui favorisent l'agriculture hors de la zone agricole



Actions à prioriser pour la protection du patrimoine culturel



Type de patrimoine culturel qui devrait être priorisé au plan d'urbanisme

Priorité 1 Paysages

Priorité 2 Patrimoine bâti

Priorité 3 Archéologie

Paysage culturel le plus emblématique de Magog

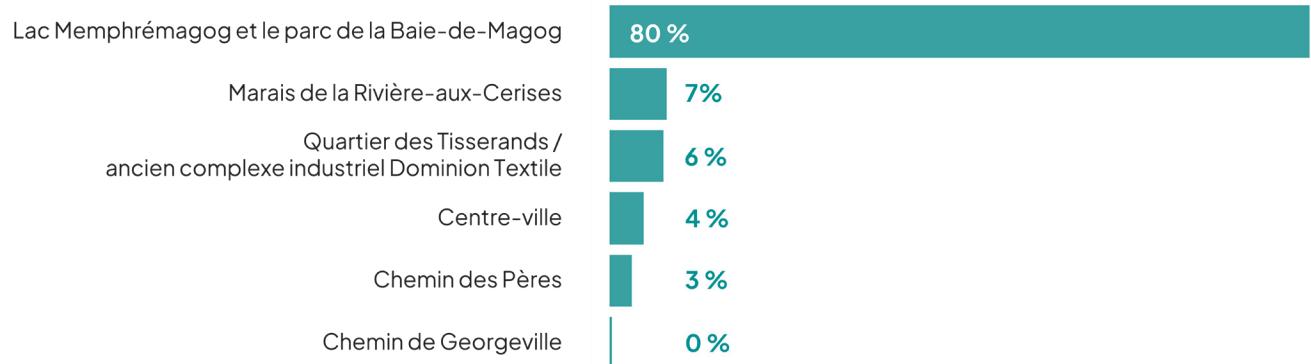


Photo prise lors de l'atelier sur l'environnement et le patrimoine

THÈME 1 : PATRIMOINE CULTUREL

PATRIMOINE BÂTI

Que devrait faire la Ville de Magog pour poursuivre ses efforts dans la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti sur son territoire?

Reconnaissance du patrimoine de Magog

- Préservation du cachet et de la signature architecturale de Magog;
- Reconnaissance de l'identité de Magog en tant que belle ville distincte.

Densification stratégique

- Définition d'une cible maximale de population à atteindre pour une densification réussie;
- Établissement de limites au développement;
- Favorisation de la construction en cohérence avec le patrimoine existant;
- Priorisation des maisons bigénérationnelles plutôt que de la densification en hauteur;
- Examen attentif des demandes de permis de construction par le comité consultatif en urbanisme.

Renforcement de la protection du patrimoine à travers la réglementation

- Établissement de normes pour la préservation des bâtiments, notamment en ce qui concerne l'intégration de stationnements dans les nouvelles constructions;
- Maintenir les inventaires à jour avec un suivi serré de la réglementation;
- Contrôle plus strict des dérogations aux règlements liés au patrimoine;
- Bonification de la liste des bâtiments d'intérêt particulier;
- Augmentation des amendes en cas d'infraction aux cibles patrimoniales;
- Examen attentif des bâtiments avant leur démolition;
- Préservation du cachet architectural en instaurant une charte des couleurs;
- Priorisation des styles architecturaux Queen Ann et Géorgien;
- Capacité de la Ville de Magog à recourir à l'expropriation plus fréquemment.

Une attention particulière au quartier des Tisserands

- Exploration de modèles européens pour le développement d'anciens secteurs industriels;
- Exploration de partenariats public-privé;
- Intégration de logements abordables;
- Maintien de la présence citoyenne dans le quartier des Tisserands en proposant des services de proximité modestes;
- Valorisation de la proximité de la rivière;
- Préservation de la tranquillité du quartier par l'adoption d'aménagements tels que des rues à sens unique;
- Reboisement des rues plus larges et promotion du verdissement du site;
- Conversion des bâtiments avant leur démolition;
- Mise en place de panneaux explicatifs pour mettre en lumière les bâtiments patrimoniaux;
- Partage des recommandations de l'étude réalisée par la firme La Boîte d'Urbanisme avec les citoyen(ne)s.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Que devrait faire la Ville pour protéger et mettre en valeur notre patrimoine archéologique?

Protection des paysages

- Limitation du développement urbain près de l'eau, par exemple près de la rivière (secteur de l'aréna);
- Imposition d'une obligation archéologique pour les promoteurs de nouveaux projets;
- Protection du potentiel archéologique de l'ancien complexe textile, similaire à l'exemple de Pointe-à-Callières, à Montréal.

Sensibilisation et communication

- Informer les citoyen(ne)s sur le potentiel archéologique de la région;
- Sensibiliser le public à l'importance de la préservation du patrimoine archéologique.

Gestion et mise en valeur des découvertes archéologiques

- Envisager des fouilles archéologiques en cas de découvertes sur des terrains privés, tels que dans les cimetières privés;
- Création d'une salle d'exposition pour exposer les découvertes archéologiques.
- Création d'un parc public ou d'un sentier pour valoriser le patrimoine archéologique.



PAYSAGES URBAINS

À quels endroits, de quelle façon et pourquoi limitez-vous le développement urbain en lien avec les paysages de Magog?

Limitation de la hauteur et localisation des constructions

- Limitation de la hauteur à 3 étages au centre-ville;
- Limitation de la hauteur des constructions à 2 étages sur le reste du territoire;
- Limitation de la hauteur sur la rue Principale;
- Limitation des constructions à certains endroits précis pour minimiser l'impact sur le paysage.

Préservation des vues

- Priorisation de la préservation du paysage;
- Conservation des percées visuelles sur le lac;
- Protection des percées visuelles aux entrées de la ville;
- Préservation des vues sur la montagne (rue du Moulin, rue Belvédère, chemin d'Ayer's Cliff, etc.).
- Préservation des vues vers le quartier des Tisserands.

Aménagements urbains de mise en valeur des paysages

- Création de trottoirs plus larges, inspirée par l'exemple de la ville de Granby;
- Suivi de l'exemple de Portland (OR, É.-U.) en aménageant des pistes cyclables mettant en valeur les vues;
- Création d'espaces publics pour les citoyen(ne)s et les touristes mettant en valeur les vues.

THÈME 2 : PAYSAGES D'INTÉRET

SITE DE SUIVI DE L'ÉVOLUTION DU PAYSAGE (MONITORING)

À quel endroit autour du lac Memphrémagog, la Ville devrait-elle aménager un site de suivi de l'évolution du paysage?

Pour les personnes consultées, la mise en valeur des paysages d'intérêt englobe également les propriétés privées, ainsi que les paysages ruraux de la ville de Magog.

Endroits proposés

- Rue Merry Nord
- Chemin des Pères
- Route 112 près de la Fabrique de Bagels Café Noir
- Rue Principale, près du supermarché Avril
- Cimetière sur la rue des Pins
- Île Charest
- Site de l'ancien complexe industriel de la Dominion Textile
- Chemin Couture
- Chemin Georgeville
- Chemin Gendron
- Baie de Magog
- Plage des Cantons
- Rivière aux Cerises
- Route 112

Aménagements proposés

- Piste cyclable
- Observatoire
- Halte routière
- Panneaux d'interprétation
- Passerelles



PROTECTION DES ARBRES VS PROTECTION DES VUES

Est-ce que nous devrions prioriser la protection des arbres ou la protection des vues à partir de ces routes panoramiques ?

Préservation de vues panoramiques stratégiques

Les personnes consultées reconnaissent l'importance des deux aspects, mais suggèrent de prioriser la protection des arbres dans les zones déjà développées tout en préservant les vues panoramiques dans des secteurs clés. Certaines recommandent également de compenser la coupe d'arbres en replantant ailleurs. La question de l'équilibre entre la protection des arbres et des vues reste au centre des débats.

Certaines personnes consultées estiment que la sensibilisation à la beauté du lac Memphrémagog dépend des vues dégagées, mais elles suggèrent de planter des arbres de moindre hauteur et de pratiquer l'émondage pour minimiser l'impact environnemental. D'autres soulignent l'importance de doser soigneusement la protection des arbres tout en préservant les rives et les paysages particuliers, tels que la chaîne de montagnes, le marais et le chemin des Pères. Certaines insistent sur le fait que la préservation des vues est essentielle, mais doit être réalisée avec soin, notamment en évitant de couper des arbres dans des zones où la forêt est déjà dense.

PAYSAGES AGRICOLES

Que pourrait faire la Ville de Magog pour aider les agriculteurs dans le maintien des paysages?

Diversification des pratiques agricoles pour le maintien des paysages

- Encouragement d'autres types de cultures que le maïs ou le soya;
- Transition de la culture annuelle vers une culture pérenne, bénéfique pour la qualité de l'eau et la préservation des paysages.

Soutien financier, compensation et réglementation

- Proposition d'une aide financière pour la rénovation des bâtiments agricoles;
- Mise en place de mesures pour garantir le maintien du même nombre d'agriculteurs;
- Compensation pour les agriculteurs en reconnaissance de leur rôle dans la préservation des paysages;
- Identification et répertoire des secteurs d'intérêt paysager, suivi de négociations avec les agriculteurs pour leur préservation;
- Assurer une autonomie financière des agriculteurs;
- Mise en place de réglementations spécifiques dans certaines zones pour protéger les paysages.

Sensibilisation

- Création de circuits de découverte des paysages pour sensibiliser la population à leur importance;
- Valorisation de l'architecture rurale dans les paysages de villégiature;
- Préservation des espaces boisés en milieu urbain;
- Promotion des différents types de cultures;
- Incitation des jeunes à s'impliquer dans l'agriculture et la préservation des paysages.

THÈME 3 : MILIEUX NATURELS

PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES ET NATURELS

Comment la Ville peut-elle protéger ses milieux humides et naturels?

Préservation des milieux naturels et humides

- Renforcement des règlements concernant les milieux humides et naturels;
- Respect des bandes riveraines d'au moins 10 m;
- Augmentation des zones de protection le long des rivières et cours d'eau;
- Intégration de zones tampons pour gérer les surplus d'eau en cas de débordements;
- Mise en place de fossés filtrants pour retenir l'eau avant qu'elle n'atteigne les milieux naturels;
- Exigence d'un couvert forestier minimal obligatoire;
- Augmentation des amendes pour dissuader les infractions environnementales;
- Surveillance accrue pour prévenir les coupes de bois ou travaux non conformes;
- Adoption du concept de zéro perte nette pour la création ou la restauration des milieux humides;
- Application rigoureuse de la réglementation environnementale.

Collaboration et transparence

- Établissement de partenariats avec des acteurs locaux pour renforcer la préservation;
- Proposition de compensations aux propriétaires respectant les normes environnementales;
- Création d'équipes techniques pour soutenir la lutte contre les espèces envahissantes sur les propriétés privées;
- Implication et sensibilisation de la population à la protection de l'environnement;
- Application de l'écofiscalité pour encourager la déminéralisation;
- Renaturalisation des terrains urbains;
- Utilisation d'analyses coûts-bénéfices dans le processus de prise de décision.

Accessibilité et respect de l'environnement

- Priorisation de l'accessibilité aux milieux naturels pour tous;
- Interdiction des activités nuisibles aux milieux naturels;
- Sélection de matériaux respectueux de l'environnement dans les projets de construction.

PRÉSÉRATION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ET DU COUVERT FORESTIER

Considérant que la majorité de ces terrains privés appartiennent à plusieurs propriétaires, comment la Ville peut-elle participer à la préservation de corridors écologiques?

Planification urbaine et réglementation

- Aménagement de ruelles vertes favorisant la connectivité écologique;
- Identification des zones d'intérêt naturel dans le plan d'urbanisme et de zonage pour assurer leur protection;
- Mise en place d'une réglementation plus stricte concernant l'abattage d'arbres;
- Prévision de la plantation d'arbres avec une taille minimale pour garantir une couverture boisée adéquate;
- Sensibilisation de la population à la cohabitation avec la faune;
- Aménagement de terrains respectant les corridors écologiques;
- Assurance d'une réglementation cohérente et uniforme sur l'ensemble du territoire;
- Interdiction des clôtures dans les zones de connectivités écologiques;
- Intégration de sentiers de connectivité dans les projets d'aménagement;
- Étude approfondie du territoire pour identifier les corridors de connectivité;
- Utilisation des zones agricoles pour intégrer les corridors de connectivité écologique;
- Incorporation de mesures d'atténuation dans les zones déjà urbanisées pour protéger les milieux naturels.

Densification intelligente

- Minimisation de l'étalement urbain;
- Connexions entre les milieux naturels identifiés et mis en valeur dans les nouveaux développements;
- Encouragement des propriétaires privés afin d'établir des servitudes en collaboration avec des organismes de préservation;
- Priorisation de la densification des quartiers existants pour éviter l'étalement urbain et protéger les milieux naturels.



THÈME 4 : AMÉNAGEMENT DURABLE ET STATIONNEMENT

CONSTRUCTIONS DURABLES

Est-ce que la Ville devrait encourager la construction durable? Si oui, comment devrait-elle le faire?

Les personnes consultées ont majoritairement répondu que oui.

Énergies renouvelables

- Encourager l'utilisation de sources d'énergie renouvelable, comme l'énergie solaire et éolienne, en favorisant l'installation sur les toits pour préserver les arbres;
- Offrir des incitatifs fiscaux pour les propriétaires investissant dans des énergies renouvelables.

Constructions durables et adaptées aux saisons

- Considérer l'obligation de pratiques de construction durable dans le code de construction de la Ville;
- Imposer des normes de construction saisonnières pour garantir des habitations adaptées aux conditions locales;
- Établir des normes d'isolation élevées pour réduire la consommation d'énergie, sans aller vers une isolation excessive;
- Offrir des subventions pour encourager les citoyen(ne)s à adopter des pratiques de construction durable, y compris l'installation de panneaux solaires;
- Fournir des incitatifs financiers pour l'isolation et d'autres améliorations écoénergétiques.
- Exiger des matériaux résistants au feu pour renforcer la sécurité des bâtiments, en particulier dans les zones à risque d'incendie élevé;
- Encourager la réutilisation et le recyclage des matériaux de construction en fournissant des installations de tri et de récupération lors de démolitions.

Sensibilisation et éducation

- Fournir des informations aux citoyen(ne)s sur la construction durable et les pratiques respectueuses de l'environnement;
- Établir une banque de données sur les produits durables pour faciliter le choix de matériaux respectueux de l'environnement.

AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Est-ce que la Ville devrait assouplir les mesures de verdissement en milieu urbain?

Les personnes consultées ont majoritairement répondu que oui.

Promotion du verdissement et de la biodiversité

- Promotion de l'utilisation de plantes indigènes du secteur et de la mixité des variétés pour encourager la biodiversité;
- Promotion de la diversité en façade (ex. jardins en façade), tout en veillant à un entretien adéquat;
- Promotion des cultures sur les marges avant des propriétés, mais avec un encadrement adéquat;
- Éducation des citoyen(ne)s sur les différents types de plantation et les différents types de couvre-sol.

Conservation de la topographie et de l'environnement naturel

- Limitation de la construction avec remblai des pentes, en faveur de la construction de rez-de-jardin pour préserver la topographie naturelle et pour maintenir un bon écoulement des eaux;
- Conservation du maximum d'arbres sur les lots et obligation de replanter le même nombre d'arbres que ceux ayant été abattus;
- Préservation des zones boisées dans le périmètre urbain;
- Limitation du pourcentage de gazon sur les terrains, en laissant les terrains aussi naturels que possible.

Gestion des eaux pluviales

- Établissement de normes plus strictes que celles de la MRC en ce qui concerne la gestion des eaux;
- Imposition de mesures de gestion des eaux pour l'ensemble des nouvelles constructions;
- Promotion de la mise en place de bassins de rétention.

STATIONNEMENTS

Pour bonifier l'aménagement des stationnements existants (ex. verdissement), que devrait faire la Ville?

Solutions innovantes pour les stationnements durables

- Mise en place de projets pilotes pour tester de nouvelles approches d'aménagement de stationnement durable;
- Imposition de réglementation exigeant l'utilisation de matériaux perméables dans les nouvelles constructions;
- Établissement d'une surtaxe pour les stationnements en asphalte dans certaines zones;
- Création de zones vertes entre les îlots de stationnements pour la gestion des eaux pluviales;
- Exigence de mesures de récupération des eaux de pluie;
- Végétalisation des stationnements.

Réduction des espaces de stationnement

- Diminution du nombre de places de stationnement, particulièrement dans les zones bien desservies par les transports collectifs;
- Encouragement des stationnements compacts et partagés.

Soutien financier et sensibilisation

- Offre de subventions pour le retrait de l'asphalte et l'installation de surfaces perméables;
- Création d'une banque de données d'entrepreneurs spécialisés dans les solutions de stationnement perméables;
- Organisation de séances d'information en personne, en ligne ou de campagnes d'informations (documents imprimés ou virtuels) pour sensibiliser le public aux avantages des stationnements écologiques.



THÈME 5 : VERDISSEMENT ET AGRICULTURE URBAINE

VERDISSEMENT

Est-ce que la Ville devrait être plus stricte avec les normes d'abattage et de plantation d'arbres?

Les personnes consultées ont majoritairement répondu que oui.

Normes d'abattage d'arbres

- Imposition de pénalités et amendes plus sévères en cas de non-conformité;
- Adoption d'une réglementation basée sur la superficie maximale d'abattage en mètres carrés;
- Protection des arbres centenaires.

Normes de plantation d'arbres

- Obligation de planter certains types d'arbres, comme des espèces indigènes ou feuillus;
- Diversification de la plantation pour encourager la variété d'arbres;
- Augmentation de la plantation d'arbres sur des terrains gazonnés lors de nouvelles constructions;
- Intégration de plus d'arbres dans les stationnements commerciaux et obligation d'ajout d'ilots de végétation;
- Utilisation des terrains municipaux pour promouvoir la biodiversité;
- Création de jardins communautaires sur les toits de bâtiments municipaux;
- Fourniture d'accompagnement pour encourager l'aménagement de toits verts, de murs de serres et d'autres initiatives de végétalisation.

TOITS VERTS ET BLANCS

Est-ce que les toits verts (toiture végétalisée) devraient être obligatoires dans certaines circonstances?

Toits verts

- Option de proposer les toits verts, mais pas d'obligation;
- Obligation conditionnelle des toits verts en fonction de la superficie du bâtiment;
- Encadrement strict pour garantir la sécurité des toits verts;
- Obligation en cas d'impact environnemental;
- Encouragement de l'aménagement de serres commerciales sur les toits des bâtiments commerciaux et industriels;
- Mise en place de projets pilotes avant d'imposer une obligation, en commençant par les toits municipaux.

Toits blancs (réfléchissant)

- Obligation pour les toits plats avec une pente de 2:12 ou moins;
- Priorisation accordée en raison de leur simplicité et efficacité.

AGRICULTURE URBAINE

Poules urbaines : si oui, à quelles conditions? Si non, pourquoi?

La majorité des personnes consultées est favorable aux poules urbaines, à condition qu'il n'y ait pas de coq et que cela se limite à des terrains d'une superficie suffisamment grande (au-delà de 10 000 pi² en milieu urbain). Les principales préoccupations concernent le risque de transmission de maladies aviaires, étant donné que les poules d'agrément ne sont pas vaccinées et ne font pas l'objet d'inspections du MAPAQ. De plus, il est important de veiller à ne pas nuire aux éleveurs de poules de la région.

Apiculture : si oui, à quelles conditions? Si non, pourquoi?

La majorité des personnes consultées est favorable à l'apiculture, mais avec des restrictions sur le nombre de ruches, afin de ne pas concurrencer les bourdons et les abeilles indigènes qui sont essentiels à la biodiversité. Cependant, il est important de noter que certaines personnes pourraient avoir des préoccupations liées aux piqûres.

Autres cultures?

Potagers et serres

Plusieurs personnes consultées soutiennent l'idée d'introduire des potagers dans diverses zones tout en prévoyant certaines restrictions pour les cours avant. Certaines suggèrent d'autoriser les serres dans les cours avant, mais uniquement dans les rues exposées au soleil. En outre, il est proposé de promouvoir l'achat de terrains municipaux en vue de créer des potagers communs et d'augmenter le nombre de jardins communautaires. Certaines personnes estiment que la valorisation du marché public pourrait être renforcée si les citoyen(ne)s étaient autorisés à pratiquer l'agriculture urbaine.

En ce qui concerne les serres, il est préconisé de privilégier celles dotées d'étangs pour maintenir l'humidité, tout en plaidant en faveur de la construction de serres sans les inclure dans le quota maximal de bâtiments accessoires autorisés. De plus, il est clairement préféré que les serres permanentes soient encouragées par rapport aux serres temporaires, en raison de leurs avantages tout au long de l'année, bien qu'il soit essentiel de prendre en considération les impacts environnementaux de telles installations. Il est également recommandé de mettre en place une politique visant à promouvoir la permaculture et à sensibiliser les citoyen(ne)s à cette approche, tout en encourageant les partenariats en agriculture urbaine avec des acteurs locaux.

Pisciculture et aquaponie

Pour ce qui est de la pisciculture et de l'aquaponie, il est suggéré par certaines personnes consultées que leur autorisation soit limitée aux terrains de grande envergure sur lesquels il n'y a pas de cours ou de plan d'eau. De plus, il est vivement recommandé d'instaurer une réglementation stricte pour ces activités afin d'empêcher la dispersion des poissons en cas d'inondation, en exigeant la mise en place de bassins de rétention pour la gestion des déjections des poissons dans les systèmes hydroconnectés.

ANNEXES

- Panneaux des portes ouvertes
 - Panneau d'accueil (1)
 - Panneaux d'information (7)
 - Panneaux pour les jeunes (2)
 - Panneaux de participation (4)
 - Aménagement du territoire
 - Densification résidentielle
 - Patrimoine culturel et naturel
 - Protection de l'environnement
 - Panneau de priorisation (1)
- Affiche utilisée lors de l'atelier sur la densification
- Affiches utilisées lors de l'atelier sur l'environnement et le patrimoine



BIENVENUE !



ENSEMBLE
DESSINONS
MAGOG.COM

SOIRÉE PORTES OUVERTES

Venez discuter
avec nous!

Quels défis
devons-nous
relever en matière
d'aménagement
du territoire?

Comment favoriser
un développement
respectueux de
l'environnement?

Qu'est-ce qui
rend votre
quartier unique?

Les points soulevés lors des discussions
serviront à l'élaboration du nouveau
plan d'urbanisme de la Ville de Magog.





Le plan d'urbanisme, c'est quoi?

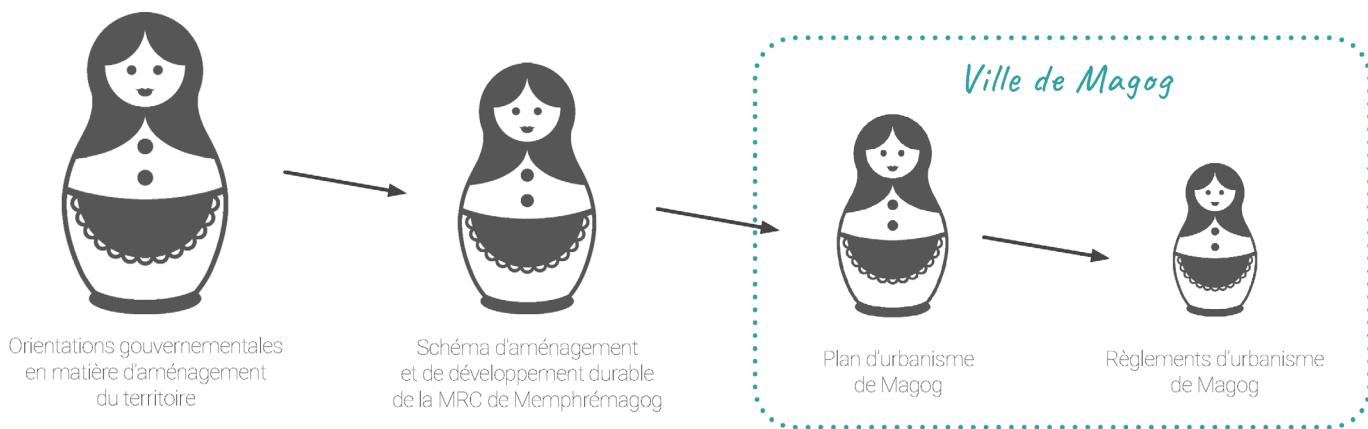
Le plan d'urbanisme est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique de la ville de Magog tout en présentant une vision d'ensemble de l'aménagement du territoire.

Les règlements d'urbanisme, c'est quoi?

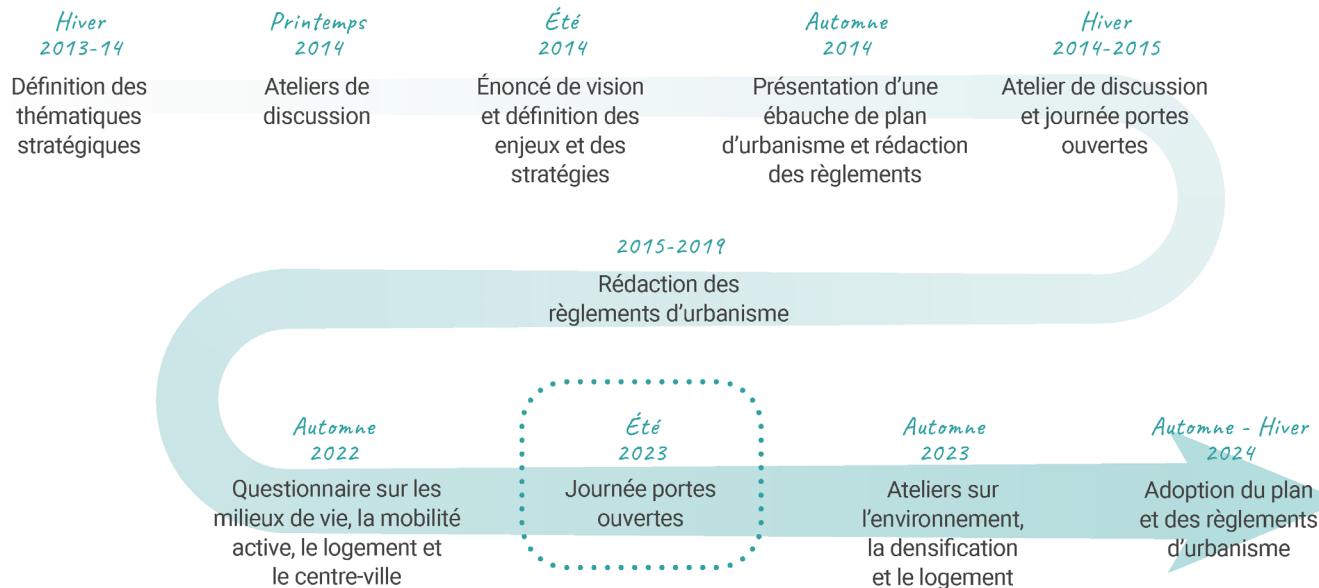
Les règlements d'urbanisme sont multiples. Ils fixent des normes et des critères pour encadrer la construction, l'usage des bâtiments, l'architecture et l'aménagement des terrains sur le territoire de la ville.

Hiérarchie des outils urbanistiques

Le plan et les règlements d'urbanisme de Magog doivent respecter les objectifs et normes des ordres de gouvernement supérieurs, un peu comme le principe des poupées gigognes.



Les étapes du projet *Ensemble, dessinons Magog*



FAITS SAILLANTS DES RÉSULTATS DU QUESTIONNAIRE 2022



En résumé



Objectif du questionnaire

Connaître les préférences et besoins de la population afin d'affiner la compréhension du territoire et d'élaborer le plan d'urbanisme



Participation

1260 personnes ont répondu

Profil sociodémographique des personnes ayant répondu

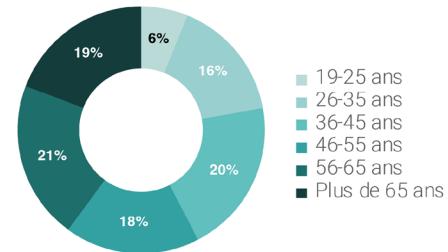


Statut

49 % magogois.e → résidence principale
9 % magogois.e → résidence secondaire
33 % touriste
9 % autre



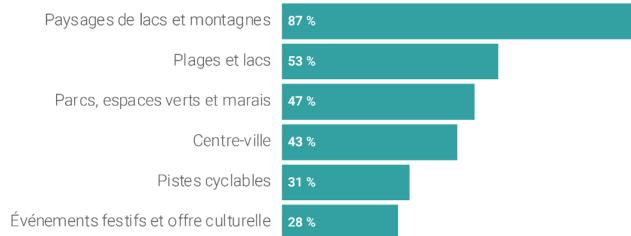
Groupe d'âge



Identité magogoise



Selon vous, qu'est-ce qui fait de Magog un lieu unique ?



Parmi les éléments suivants, cochez ceux qui représentent votre vie quotidienne à Magog :



Grands enjeux d'aménagement



Indiquez les éléments qui doivent faire partie des priorités d'aménagement du territoire.

1 = peu prioritaire / 5 = très prioritaire



La municipalité doit faire face aux enjeux de protection de l'environnement et du maintien des milieux naturels. Nommez les trois principales priorités pour la collectivité.

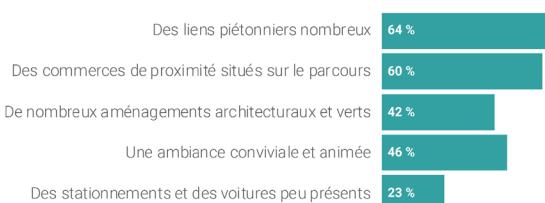


FAITS SAILLANTS DES RÉSULTATS DU QUESTIONNAIRE 2022

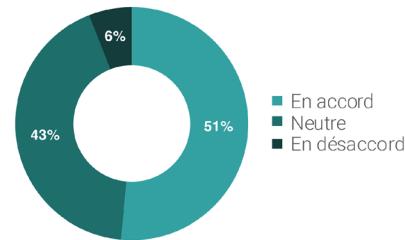


Mobilité active

Parmi les éléments suivants, lesquels vous incitent à vous déplacer à pied :



J'utiliserais davantage le réseau cyclable s'il était mieux développé sur le territoire.

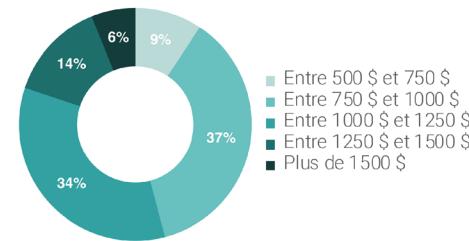


Accès aux logements

Afin d'offrir davantage de logements, la Ville doit notamment densifier le territoire. Quels sont les moyens que vous utiliseriez pour augmenter la densification :



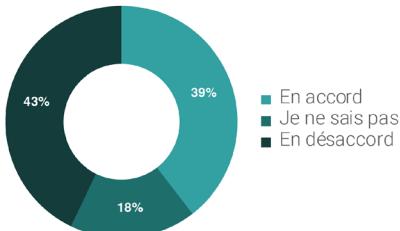
Selon vous, quel est le loyer mensuel adapté à une famille de deux adultes et de deux enfants à Magog ?



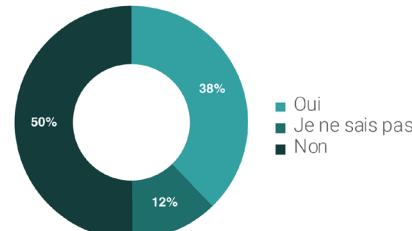
Location à court terme

Le gouvernement du Québec prévoit la location à court terme (de type Airbnb) dans toutes les résidences principales à partir du 26 mars 2025.

Êtes-vous en accord ou en désaccord ?



S'il vous était possible de louer votre résidence principale à court terme (moins de 31 jours), seriez-vous intéressé.e à le faire ?



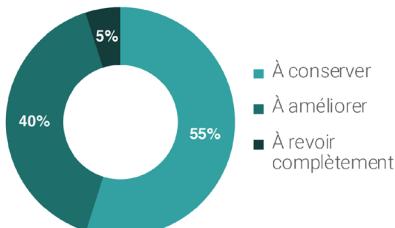
FAITS SAILLANTS DES RÉSULTATS DU QUESTIONNAIRE 2022



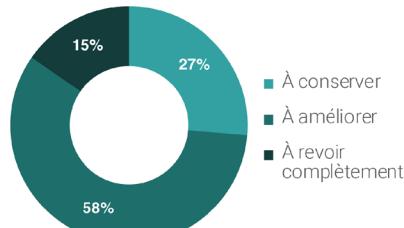
Domaine public et événements



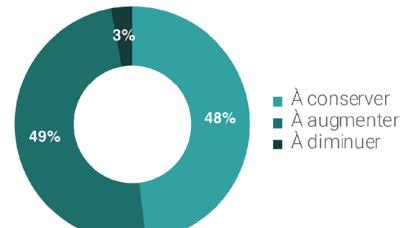
Parc des Braves
Verdure et aménagements publics



La rue Sherbrooke



Ambiance festive et événements



Architecture au centre-ville



Cochez les images qui selon vous, représentent une architecture identitaire et attractive pour le centre-ville.

52%



59%



43%



41%



62%





Énoncé de vision

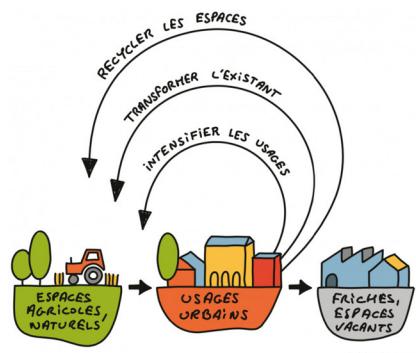
La géographie distinctive de Magog, son patrimoine naturel et culturel, ainsi que la qualité de ses milieux de vie, sont des atouts précieux pour sa population, mais aussi pour construire son avenir. Magog souhaite mettre en valeur ses lacs et ses rivières, ses vues paysagères, ses milieux naturels, son patrimoine bâti et le dynamisme de son centre-ville au bénéfice de ses citoyens et de ses visiteurs. Elle désire également se projeter dans l'avenir pour diversifier sa population.

4 grandes thématiques d'aménagement

Aménagement du territoire

134 hectares

C'est la superficie de terrains prioritaires pour le développement.



Une approche où se combinent harmonieusement les milieux de vie habités et naturels est préconisée.

Protection de l'environnement

67 %

C'est la proportion du territoire de la ville occupée par les lacs, les rivières et les écosystèmes forestiers.



Magog prévoit des mécanismes qui assureront la pérennité des milieux naturels, tout en y permettant des activités en lien avec la réceptivité du milieu, notamment en ce qui concerne les activités récréatives en milieu urbain ou rural.

Patrimoine culturel et naturel

150 bâtiments

C'est le nombre approximatif de bâtiments aux caractéristiques patrimoniales supérieures ou exceptionnelles sur le territoire.



Magog bénéficie d'un riche patrimoine bâti et naturel qu'elle désire protéger et mettre en valeur.

Densification résidentielle

220 logements

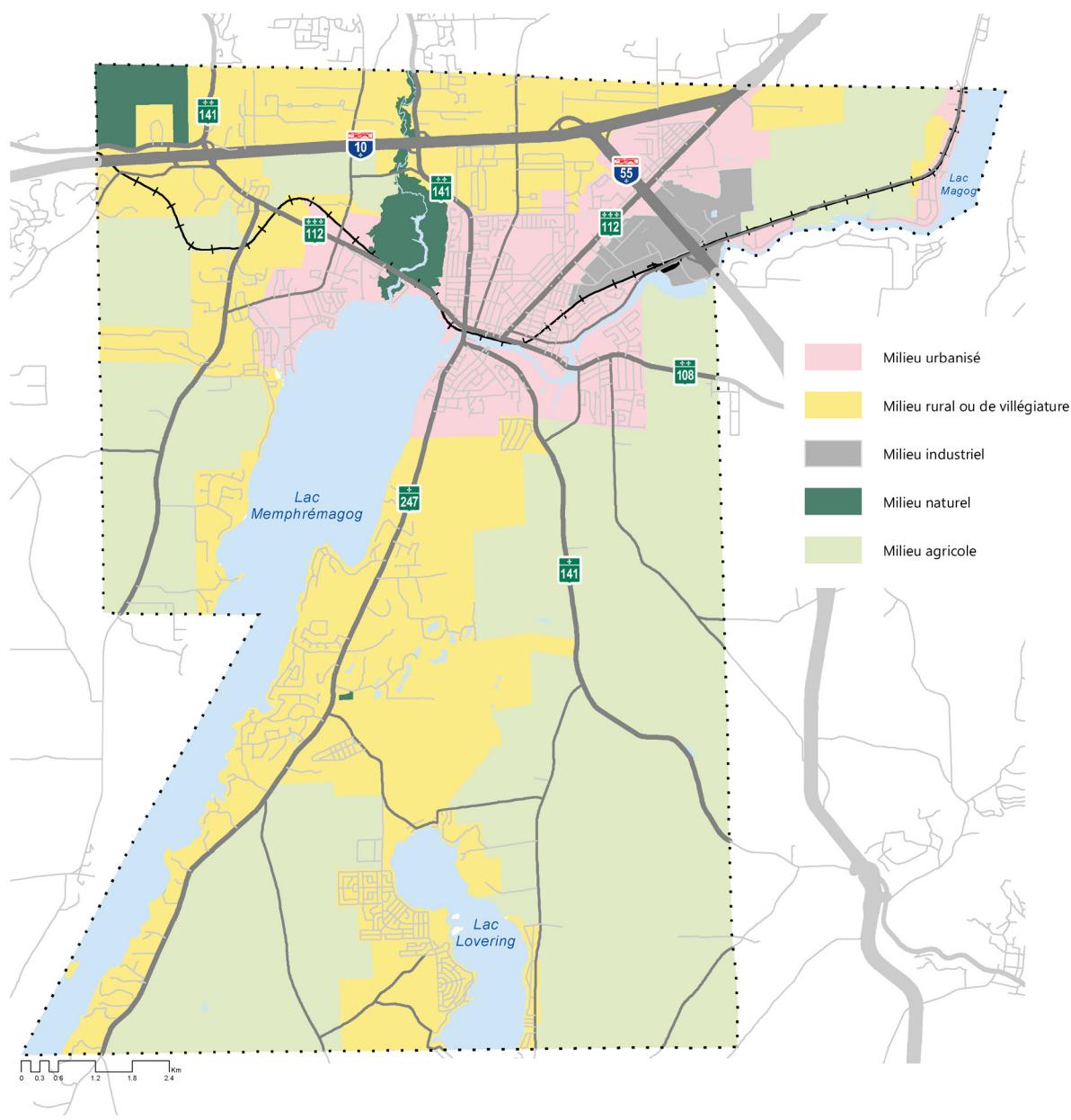
C'est le nombre de logements que la SCHL recommande de construire à chaque année à Magog pour endiguer la crise de l'habitation.



La résidence unifamiliale demeure prédominante sur le territoire, mais son coût devient de plus en plus inaccessible pour une proportion importante de nouveaux ménages. Il sera nécessaire de prévoir des modes d'occupation plus denses et abordables dans le futur.



MAGOG, UNE MOSAÏQUE DE MILIEUX DE VIE



MOBILITÉ DURABLE



Scannez le code QR pour accéder au plan directeur !





Ville idéale

Dessine ou écris sur un post-it tes idées pour construire la ville idéale.

Ton parc préféré



Ta maison



Le lac Memphrémagog (avec ou sans monstre !)



IMAGES D'INSPIRATION



Activités et sports

Dans les parcs, quelles sont tes activités préférées ?



Tennis



Soccer



Baseball



Balançoires



Jeux d'eau



Ski de fond



Patinoire



Escalade



Skatepark

Basketball

Faire du vélo

Modules de jeux

Nature et environnement

Quelle est la meilleure façon d'améliorer et de protéger l'environnement autour de chez toi ?



Planter des arbres



Un jardin communautaire



Plus de pistes cyclables



Protéger les rivières



L'économie de l'eau



Plus de sentiers dans la forêt



Le recyclage et le compost



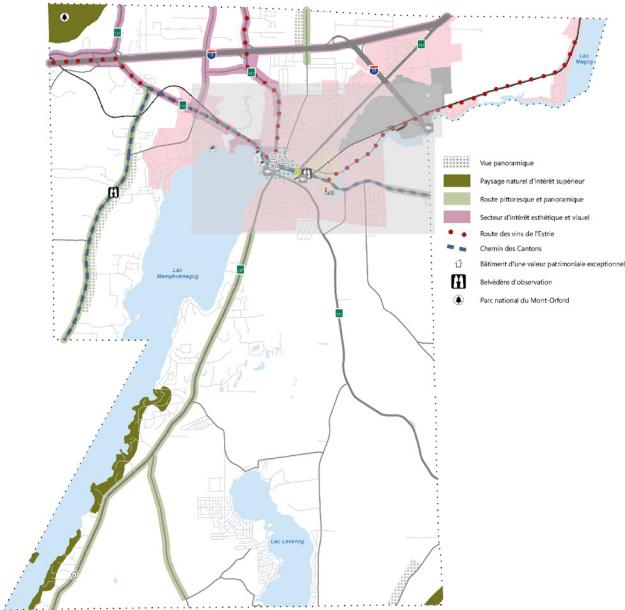
Les corvées de nettoyage

PATRIMOINE CULTUREL ET NATUREL

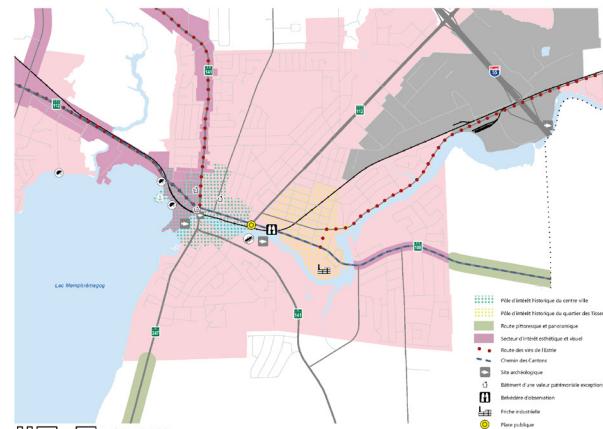


Un patrimoine précieux à mettre en valeur

- Préservation des pôles d'intérêt historiques et patrimonial (centre-ville, complexe de l'industrie du textile de la Dominion Textile, quartier des Tisserands).
- Protection du patrimoine paysager (montagnes, lacs, rivières et marais de la Rivière-aux-Cerises, milieux agricole et rural).
- Préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial.
- Protection du patrimoine archéologique.

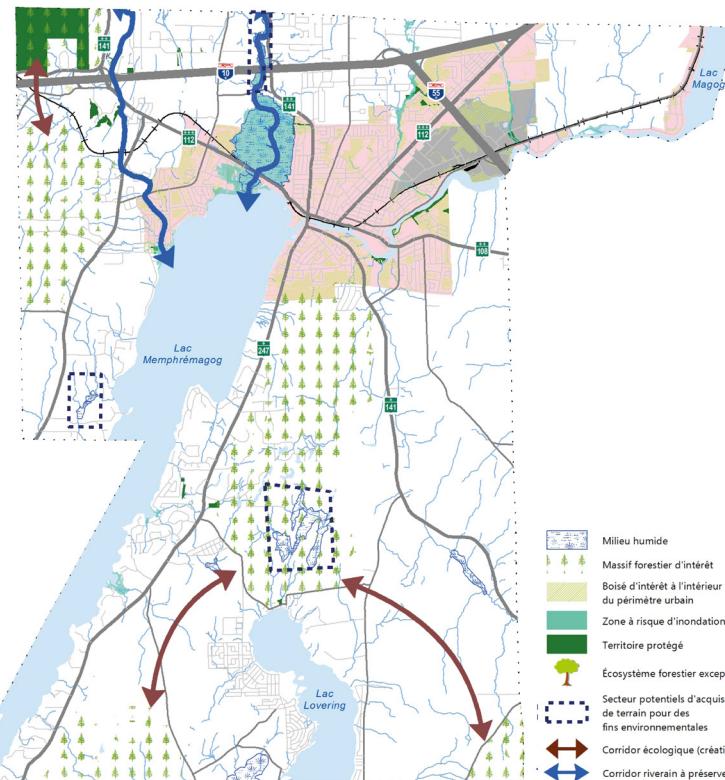


Zoom sur le périmètre urbain



Source des images : Ville de Magog

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT



Une proximité avec une nature fragile

- Préservation des lacs et cours d'eau (bandes riveraines).
- Préservation des grands massifs forestiers et création de corridors de connectivité écologique.
- Réduction des îlots de chaleur.
- Initiatives à l'agriculture urbaine.

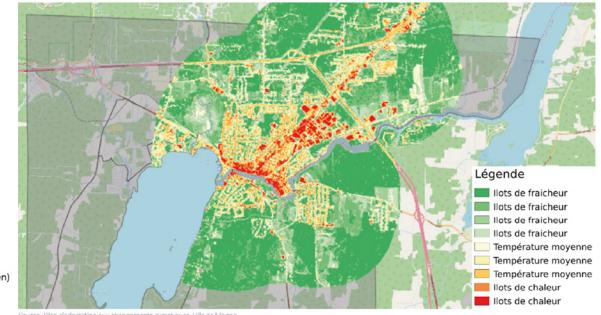
Projet Espace Saint-Luc

- Transformation d'un îlot de chaleur en îlot de fraîcheur.
- Superficie d'environ 22 000 m² (environ 4 terrains de football).
- Projet imaginé par la population.
- Activités et équipements projetés :
 - zones de pique-nique
 - zones de jeux libres
 - agriculture urbaine
 - entraînement extérieur



Source : Le Reflet du Lac

Îlots de chaleur de la zone urbaine de Magog



Source : Plan d'adaptation aux changements climatiques, Ville de Magog

VOTRE PROJET



*Selon vous, quel est le projet prioritaire
en matière de planification du territoire ?*

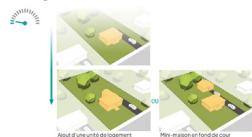
Écrivez sur un post-it une idée à retenir à la suite des discussions de ce soir.



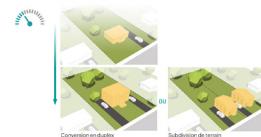


Types de densification

1. Ajout mineur



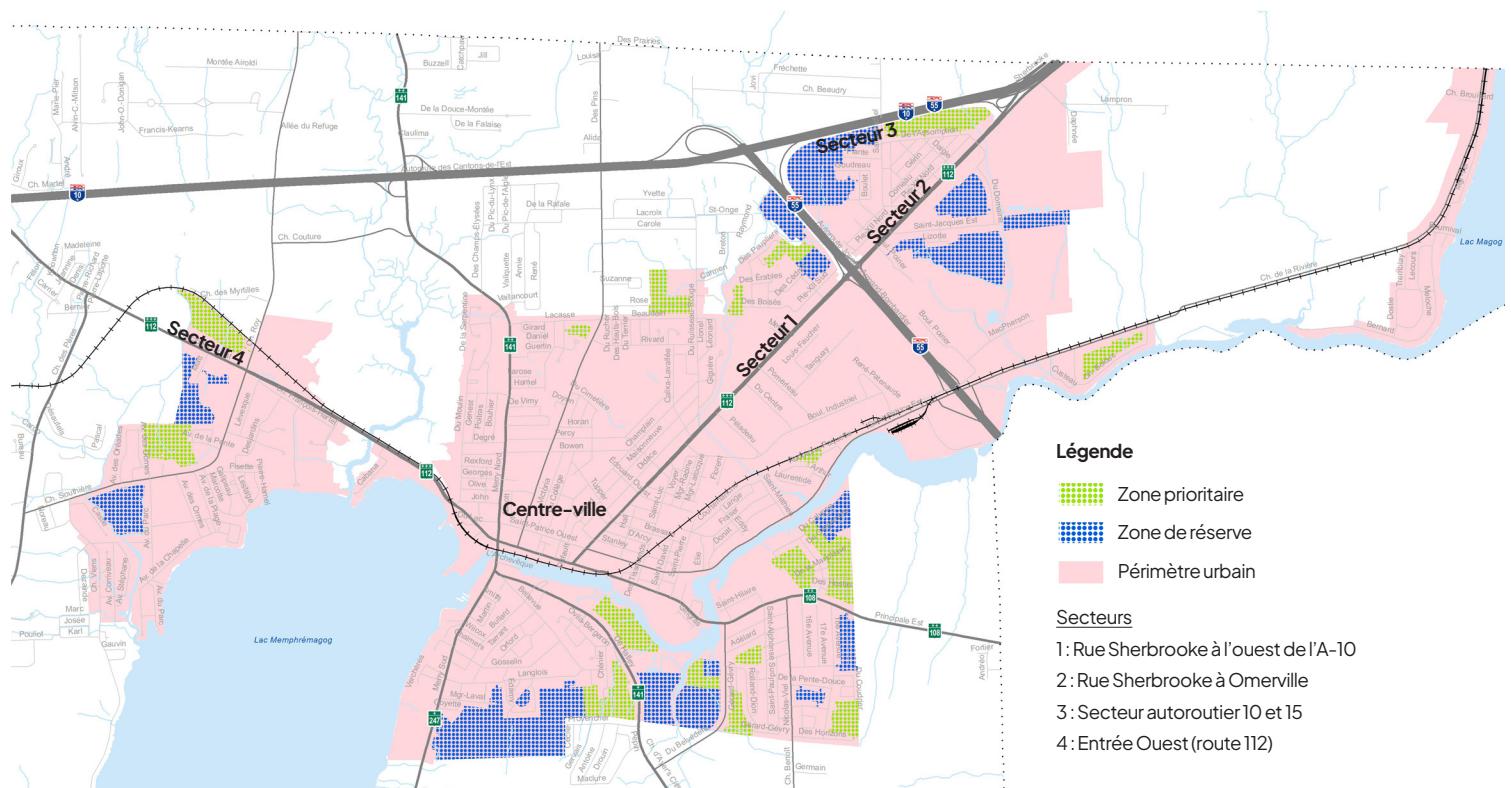
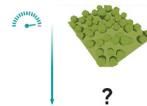
2. Reconstruction



3. Redéveloppement



4. Nouveau quartier



Bonnes pratiques de densification



Conservation de corridors écologiques



Usages qui créent un milieu de vie au bénéfice de la population



Implantation respectueuse des arbres matures et maximisant les surfaces végétalisées



Animation du domaine public



Gestion de l'eau responsable



Diminution de l'impact du stationnement sur le milieu



Intégration douce des hauteurs



Aménagements paysagers participant à l'architecture et au milieu de vie



Diversité des typologies et des formes construites



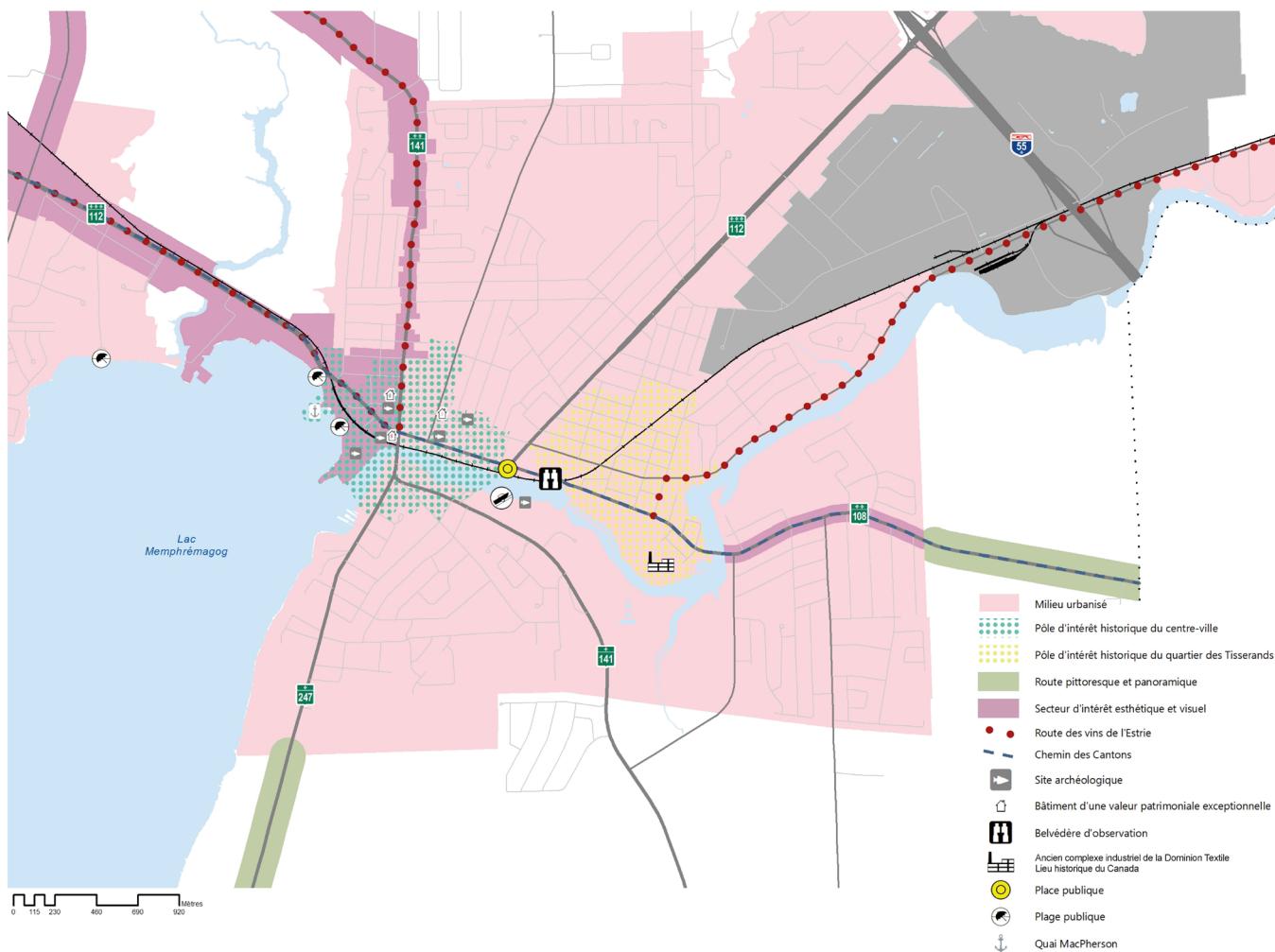
Mitigation des impacts et des retombées pour la collectivité

Facteurs de réussite





Thème 1 : Le patrimoine culturel



Rue Principale Ouest



Ancien complexe industriel de la Dominion Textile



Quartier des Tisserands



Patrimoine archéologique

SUJET1 : PATRIMOINE BÂTI

La Ville a réalisé un inventaire de son patrimoine bâti dont certains bâtiments se sont distingués comme d'intérêt particulier. Il s'agit de bâtiments résidentiels, commerciaux en plus de quelques églises et bâtiments de l'ancienne Dominion Textile. Un programme de subvention est d'ailleurs disponible pour encourager la restauration de ces bâtiments d'intérêt.

Plusieurs sont localisés au centre-ville, sur la rue Principale Ouest. Pour cette raison, la Ville a réalisé un guide architectural pour aider l'intégration des nouvelles constructions aux plus anciennes.

Le centre-ville est identifié comme un pôle d'intérêt historique et patrimonial, tout comme le quartier des Tisserands, quartier ouvrier lié à l'ancien complexe industriel de la Dominion Textile. Ce complexe est d'ailleurs reconnu comme Lieu historique national du Canada (impression de la première pièce de coton au pays).

De nombreuses actions ont été réalisées au cours des dernières années pour la sensibilisation, la protection et la mise en valeur de ce patrimoine (guide technique, visites guidées, circuits patrimoniaux, règlement de citation, PLIA, etc.).

Que devrait faire la Ville de Magog pour poursuivre ses efforts dans la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti sur son territoire ?

SUJET2 : PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Ce patrimoine invisible est méconnu à Magog. Il existe 7 sites archéologiques sur le territoire de la ville. De plus, selon une étude de potentiel archéologique du territoire, certains secteurs posséderaient toujours un potentiel important de découvertes préhistoriques (période autochtone) et historiques (période de colonisation et suivantes). Au cours des 10 dernières années, des interventions archéologiques réalisées par la Ville de Magog et certains promoteurs privés ont permis des découvertes qui ajoutent à la connaissance de notre région.

Que devrait faire la Ville pour protéger et mettre en valeur notre patrimoine archéologique ?

SUJET3 : PAYSAGES URBAINS (CENTRE-VILLE ET QUARTIER DES TISSERANDS)

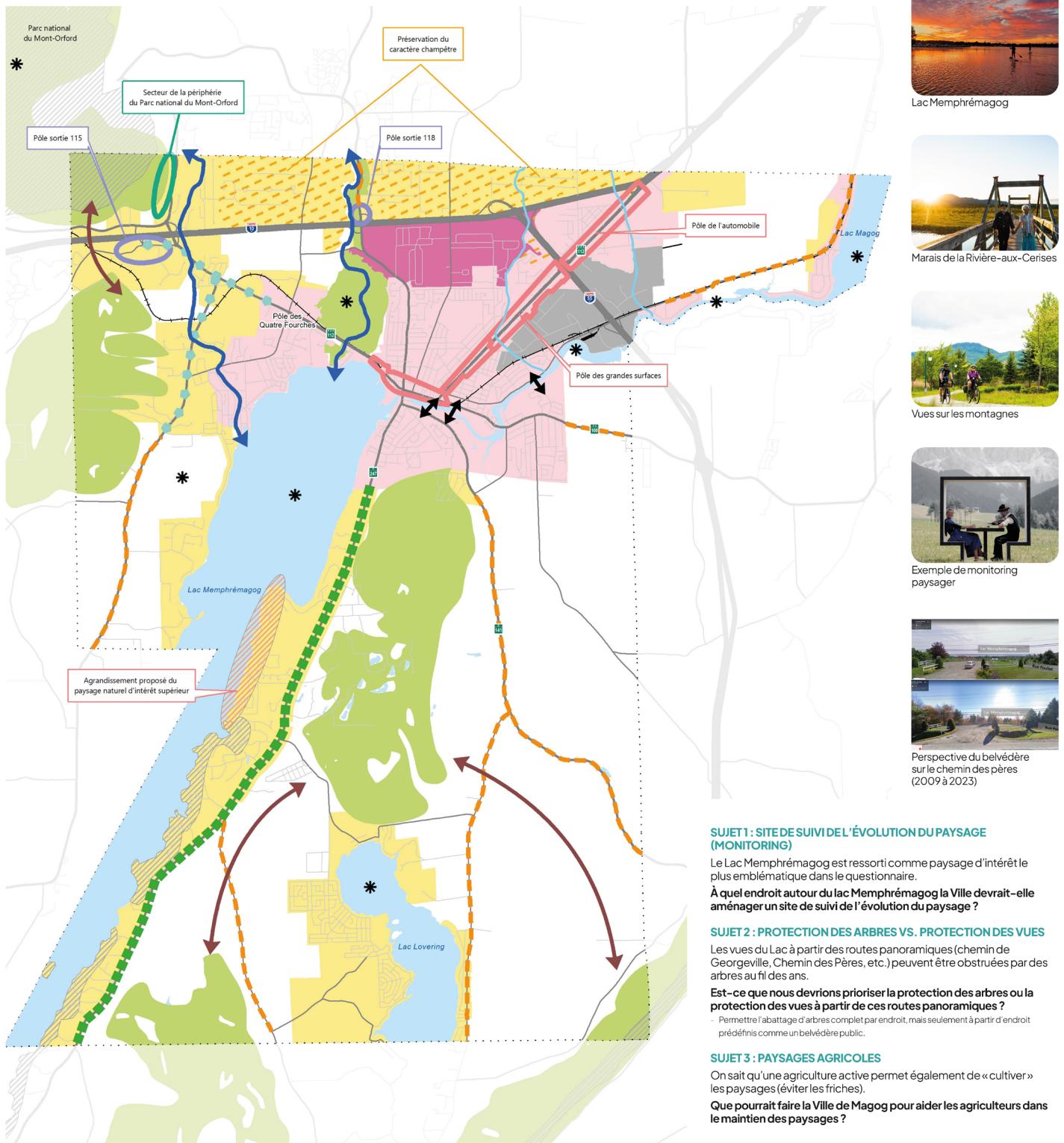
Dans ces quartiers anciens de la ville, limiter l'impact du développement urbain sur les paysages magogois devrait être une action prioritaire, selon les résultats du questionnaire.

À quels endroits, de quelle façon et pourquoi limiteriez-vous le développement urbain en lien avec les paysages de Magog ?

- Entrée de ville à partir de la route 141 (Merry Nord)
- Chemin d'Ayers Cliff par leurs vues sur l'église St-Patrice et le quartier des Tisserands



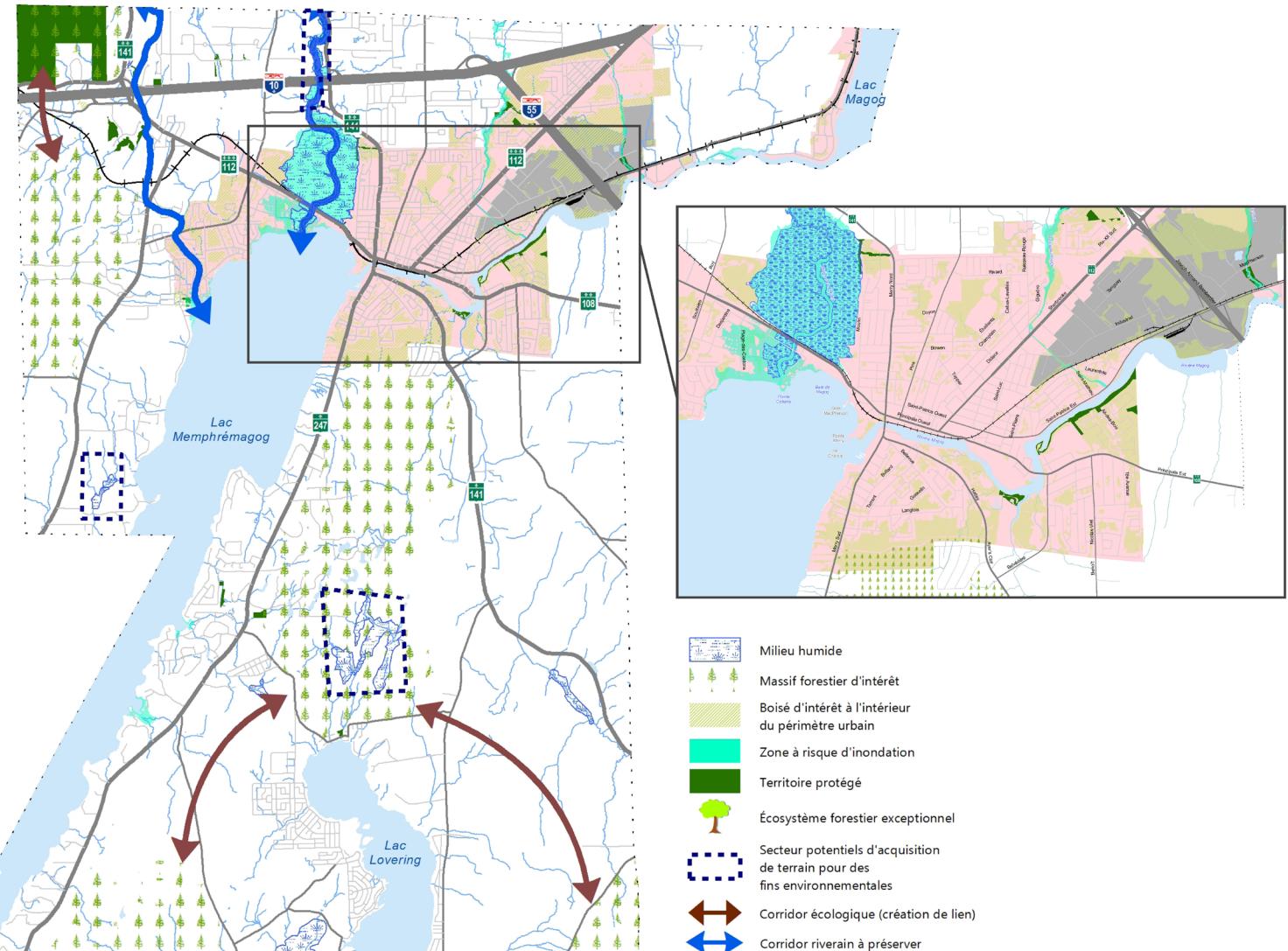
Thème 2 : Les paysages d'intérêt



- | | | | | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|---|-------------------------------|---|------------------------------|
|  | Point d'intérêt panoramique |  | Cours d'eau urbain à protéger |  | Pôle commercial urbain |  | Milieu industriel |
|  | Axe d'intérêt paysager |  | Corridor riverain à préserver |  | Pôle de services autoroutiers |  | Milieu agricole ou forestier |
|  | Lien multifonctionnel potentiel |  | Corridor écologique (création de lien) |  | Périmètre d'urbanisation | | |
|  | Axe d'aqrotourisme |  | Corridor de connectivité écologique |  | Milieu périurbain | | |
|  | Corridor d'intérêt esthétique |  | Paysage naturel d'intérêt supérieur |  | Milieu rural | | |



Thème 3 : Les milieux naturels



SUJET 1 : PROTECTION DES MILIEUX HUMIDES ET NATURELS

Ce sujet est très d'actualité dans un contexte de changements climatiques. Les milieux humides et naturels offrent de nombreux services écologiques, et il faut tenter de les préserver au maximum. D'ailleurs, la Ville travaille actuellement sur une stratégie de conservation de ses milieux naturels, et les règlements d'urbanisme font partie des outils à la disposition des Villes. Ces milieux sont à la fois en Ville (périmètre urbain) qu'en milieu rural/agricole (hors périmètre urbain).

Comment la Ville peut protéger ses milieux humides et naturels ?

- Limiter voire éliminer les nouvelles constructions hors périmètre urbain
- Revoir ses zones de développement projetées en regard des milieux naturels tels que les boisés d'intérêt
- Etc.

SUJET 2 : PRÉSÉRATION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ET DU COUVERT FORESTIER

La protection des boisés urbains a été identifié comme prioritaire pour maintenir un bon couvert forestier à Magog. À cela s'ajoute d'augmenter les exigences de reboisement pour les constructions neuves.

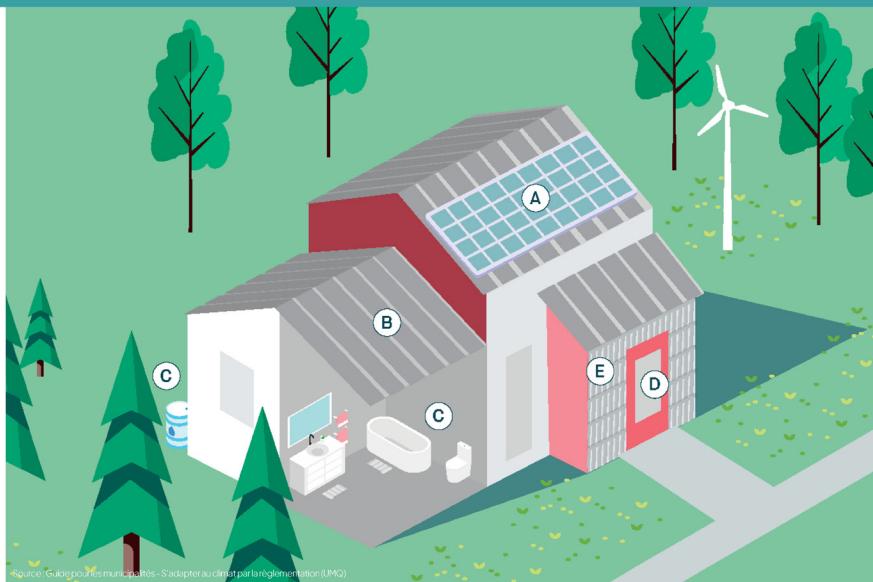
Considérant que la majorité de ces terrains privés appartiennent à plusieurs propriétaires, comment la Ville peut participer à la préservation de corridors écologiques ?

- Limiter la densité de construction dans les secteurs boisés à 1 maison par 2 hectares (20 000 m²) pour limiter le déboisement
- Reproduire des initiatives comme le Marais-de-la-rivière-aux-Cerises : acquérir, protéger et mettre en valeur
- Mettre en place des mesures éco-fiscales pour inciter les propriétaires à la conservation
- Soutenir des démarches de fiducie d'utilité sociale,
- Militer pour que ces corridors écologiques menant au Parc national du mont Orford deviennent des aires protégées également
- Etc.

- Protection des milieux humides et naturels
- Préservation des corridors écologiques et du couvert forestier
- Prévention de l'érosion des berges
- Réduction des risques de feu de forêts



Thème 4 : L'aménagement durable et le stationnement



Les constructions durables

- A. Isolation, chauffage, éolienne et capteur solaire
- B. Matériaux durables
- C. Gestion de l'eau
- D. Préservation du patrimoine bâti
- E. Récupération lors d'une démolition

Est-ce que la Ville devrait encourager la construction durable ?
Si oui, comment devrait-elle le faire ?

L'aménagement des terrains

- A. Respect de la topographie et du site
- B. Superficie perméable exigée
- C. Transition écologique et biodiversité

Est-ce que la Ville devrait assouplir les mesures de verdissement en milieu urbain ?

- Ex. laisser pousser le gazon et autres plantes indigènes en cours avant des maisons, de même que les potagers.



Les stationnements

- A. Superficie perméable exigée
- B. Matériaux de revêtement
- C. îlots de verdure et plantation
- D. Gestion des eaux pluviales, drainage et biorétention

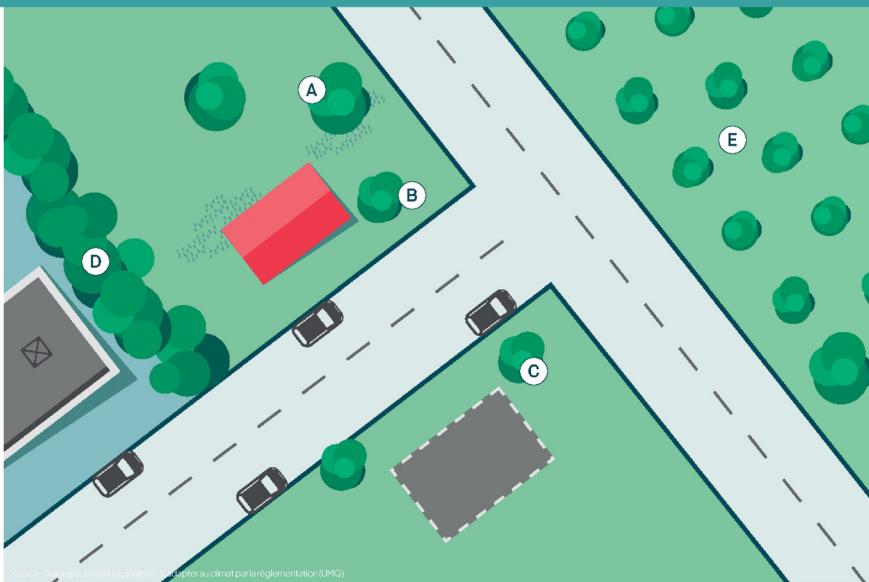
Pour bonifier l'aménagement des stationnements existants (ex. verdissement), que devrait faire la Ville ?

- Ex. obligation de préserver des espaces verdis.





Thème 5 : Le verdissement et l'agriculture urbaine



Le verdissement

- A. Normes d'abattage d'arbres
- B. Normes de plantation
- C. Protection des arbres lors de travaux
- D. Zone tampon végétalisée
- E. Compensation pour fin de parcs

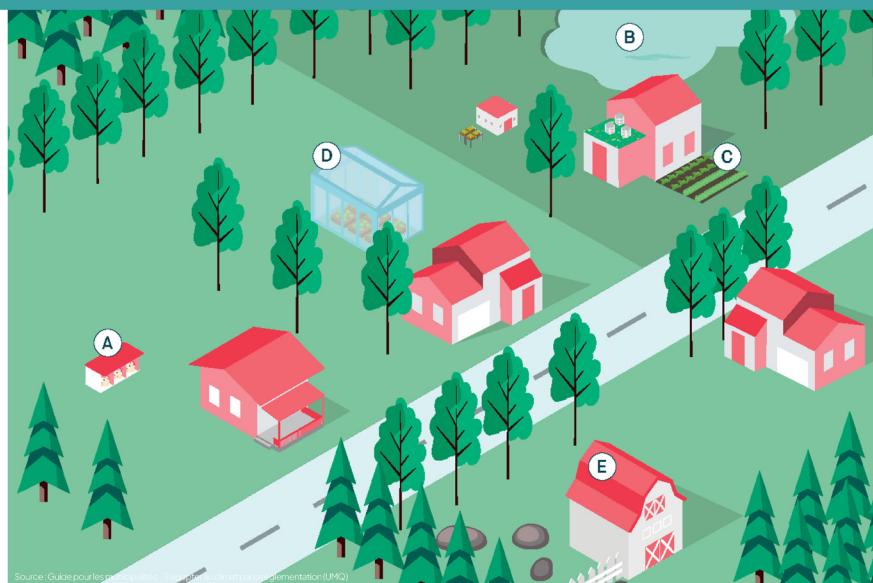
Est-ce que la Ville devrait être plus stricte avec les normes d'abattage et de plantation d'arbres ?

Les toits verts et blancs

- A. Exigence toit vert et/ou blanc
- B. Superficie verte et règles de conception
- C. Entretien d'une toiture végétalisée

Est-ce que les toits verts (toiture végétalisée) devraient être obligatoires dans certaines circonstances ?

- Ex. tout nouveau bâtiment dans le parc industriel.



L'agriculture urbaine

- A. Poules en milieu urbain
- B. Pisciculture, aquaponie, apiculture
- C. Jardin et potager
- D. Serre résidentielle
- E. Fermette

Poules urbaines : si oui, à quelles conditions ? Si non, pourquoi ?

Apiculture : si oui, à quelles conditions ? Si non, pourquoi ?

Autres cultures : ?