



Le 2 avril 2014

Notes relatives à la révision du plan d'urbanisme de la Ville de Magog,

Atelier de discussion- **Ensemble dessinons Magog**

Les commentaires et observations qui suivent couvrent les thèmes abordés dans les ateliers de discussion et l'ensemble des milieux de vie de la Ville, que ce soit en milieu rural, de villégiature ou urbain.

- De façon très concrète, voici des demandes qui ont fait l'objet de représentations depuis 2011 et/ou qui sont en cours de discussion présentement.

1. Rue Merry nord et Bruant des marais

- a) Que le terrain appartenant à la ville rue Merry nord, face à la rue Lacasse, retrouve sa vocation de parc et d'espace vert. Une pétition contenant 271 signatures de citoyens du secteur a été déposée au Conseil le 20 juin 2011.
- b) Que le PIIA prévoyant des percées visuelles sur le marais et la chaîne de montagnes, **à partir de la rue Merry nord**, face à la rue Lacasse, soit appliqué avec discernement au bénéfice des visiteurs, passants et citoyens du secteur.
- c) Que les usages et normes d'implantation soient appliqués rigoureusement. (À titre d'exemple, le % d'occupation maximal du terrain par les bâtiments).
- d) Que le PIIA existant pour la rue Merry nord jusqu'à l'autoroute 10 soit bonifié et les bâtiments à toits plats interdits.

2. Tous les secteurs hors du périmètre urbain

Que les modifications apportées par le règlement 2425-2012, en vigueur depuis le 7 juin 2012, diminuant les pentes de toits de 6 :12 à 4 :12 et autorisant les bâtiments à toits plats hors du périmètre urbain soient immédiatement revues. La manière dont ces changements ont été introduits en 2012 ne rencontre pas les critères les plus élémentaires d'une bonne gouvernance et de transparence. À la lecture de l'avis public, il était impossible de comprendre que des toits plats seraient autorisés sur des bâtiments de 12 mètres de hauteur partout hors du périmètre urbain.

Le comité d'urbanisme et le Conseil avait-il évalué la portée de ces changements? Des immeubles de trois étages et 39 pieds de hauteur en zone de villégiature et dans des quartiers résidentiels représentent-ils un développement harmonieux? Ce type de bâtiment fait-il partie du patrimoine de notre région? Qui sera heureux d'avoir un mur de 39 pieds à quelques pieds de sa ligne de propriété dans des zones rurales, de villégiature et bien d'autres quartiers paisibles (rue René, Valiquette, Annie, etc.). N'y a-t-il pas un lien direct entre la pente d'un toit, la hauteur des murs d'un bâtiment et la hauteur totale permise? Qu'en est-il de l'intégration architecturale avec le voisinage?

Commentaires et observations

- Schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement présentement en vigueur traite déjà de plusieurs thèmes qui seront abordés. Afin d'alimenter et d'éclairer les discussions, n'y aurait-il pas lieu de préciser, à la lumière de la "synthèse des actions" contenue au document de planification stratégique d'août 2013, quels éléments du schéma d'aménagement et du plan d'urbanisme actuels doivent être revus?

- Gouvernance municipale

Depuis quelques années il est question de "gouvernance", un terme souvent utilisé mais qui semble difficile à bien saisir.

La question des dérogations mineures mérite d'être examinée en lien avec une bonne gouvernance. Le terme "mineur" est très significatif et il serait raisonnable de penser qu'une ou des dérogations très importantes seraient l'équivalent de la non-application ou d'une modification à un règlement, lesquels changements nécessitent un processus d'avis public, d'assemblée publique de consultation, etc....

Le comité consultatif en urbanisme examine une demande de dérogation en fonction de critères bien établis et doit se soucier des préjudices non seulement du demandeur mais aussi des impacts sur ses voisins et sur l'application de la réglementation de façon à éviter de créer des précédents et des préjudices aux voisins.

Que penser lorsque le Conseil municipal approuve une demande de dérogation alors que le comité consultatif d'urbanisme recommande de la refuser?

La responsabilité, la décision revient au Conseil puisque le CCU est consultatif. Cependant, il serait approprié que le Conseil explique les motifs de ses décisions afin que les citoyens puissent comprendre. Dans une organisation où plusieurs acteurs ont à coordonner leurs activités, il est important pour tous de comprendre les principes et les objectifs visés. Il en est de même lorsque les services d'inspection appliquent la réglementation de façon élastique : l'équité demande que les règlements soient appliqués de façon uniforme pour tous. Une grande majorité des gens respecte la réglementation; cette majorité de citoyens mérite le respect.

-L'objectif recherché : un développement harmonieux et respectueux de notre patrimoine, des voisins du quartier, de l'environnement.

Tous reconnaissent la beauté de notre région et le fait que l'application du plan d'urbanisme actuel a, de façon générale, préservé la qualité de notre patrimoine et de notre environnement. Soulignons, par exemple, certaines mesures de protection des rives de nos lacs et cours d'eau. Il serait profondément regrettable de faire marche arrière et d'introduire une réglementation moins contraignante dans le simple but de réduire les demandes de dérogations. À titre d'exemple, ce n'est pas en facilitant la construction près des ruisseaux et rivières que l'on pourra prévenir les dommages aux bâtiments subis lors d'inondations. Éliminer les couvertures boisées dans les bassins versants en augmentant le pourcentage d'occupation des terrains par des bâtiments ne fera que condamner les plans d'eau ou marécages plus bas à l'asphyxie!

Le rapport de synthèse de la planification stratégique d'août 2013 renforce beaucoup d'éléments du plan d'urbanisme actuel. Quels sont donc les éléments du plan d'urbanisme actuel qui ne répondent plus à la réalité d'aujourd'hui et de demain?

Signé par un groupe de citoyens du secteur du lac Lovering et du secteur des rues Lacasse et Merry Nord.