

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION TYPOMORPHOLOGIQUE

QUARTIER DES TISSERANDS

VILLE DE MAGOG



CRÉDITS ET REMERCIEMENTS

Cette étude a été réalisée par La Boîte d'urbanisme pour la Ville de Magog, dans le cadre de l'Entente de développement culturel entre la Ville de Magog et le ministère de la Culture et des Communications du Québec.

Réalisation de l'étude

ISABELLE LATERREUR

Chargée de projet et urbaniste, caractérisation typomorphologique, élaboration des recommandations urbanistiques, rédaction et mise en forme du rapport.

CINDY MORIN

Relevé photographique sur le terrain, saisie des informations dans la base de données, synthèse historique et identification des périodes de développement, rédaction des fiches de caractérisation et participation à l'élaboration des recommandations urbanistiques.

MARTIN GAGNON

Analyse sociodémographique, production cartographique, élaboration de la base de données, relecture du rapport et participation à l'élaboration des recommandations urbanistiques.

Comité de suivi

ÉDITH THIBODEAU

Agente de développement, Patrimoine et Culture
Ville de Magog

DENISE ROY

Chef, Division Culture, Bibliothèque et Patrimoine
Ville de Magog

RÉAL GIRARD

Directeur, Service de l'urbanisme
Ville de Magog

JOANNIE BRIÈRE

Technicienne en urbanisme, Division urbanisme
Ville de Magog

Remerciements

L'équipe de La Boîte d'urbanisme tient à remercier tout spécialement madame Édith Thibodeau, agente de développement culturel de la Ville de Magog, pour sa précieuse collaboration dans ce mandat. Nous remercions également les membres du comité de suivi pour leur implication et commentaires constructifs.

Victoriaville, février 2018

TABLE DES MATIÈRES

MANDAT	1
MÉTHODOLOGIE	2
SOMMAIRE	3
HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT	6
AVANT 1877	7
1877-1920	9
1920-1945	11
1945-2004	13
2004 À AUJOURD'HUI	15
QUARTIER DES TISSERANDS	17
FICHE DE CARACTÉRISATION	18
PLANCHE-PHOTOS	21
DONNÉES SOCIODÉMOGRAPHIQUES	23
LES UNITÉS DE PAYSAGE	29
UNITÉ 1. LE FAUBOURG	31
FICHE DE CARACTÉRISATION	32
PLANCHE-PHOTOS	35
UNITÉ 2. LE QUARTIER	37
FICHE DE CARACTÉRISATION	38
PLANCHE-PHOTOS	41
UNITÉ 3. ENSEMBLES RÉSIDENTIELS	43
FICHE DE CARACTÉRISATION	44
PLANCHE-PHOTOS	46
RECOMMANDATIONS	47
BIBLIOGRAPHIE	57
LISTE DES PLANS	
PLAN 1 – HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT	5
PLAN 2 – QUARTIER DES TISSERANDS	17
PLAN 3 – LES UNITÉS DE PAYSAGE	29
PLAN 4 – UNITÉ 1. LE FAUBOURG	31
PLAN 5 – UNITÉ 2. LE QUARTIER	37
PLAN 6 – UNITÉ 3. ENSEMBLES RÉSIDENTIELS	43
PLAN 7 – SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS	47

MANDAT

Depuis plusieurs années, la Ville de Magog a posé des gestes soutenant la revitalisation du quartier des Tisserands afin de mettre en valeur sa spécificité ouvrière et son architecture. Ainsi, en 2004, une caractérisation architecturale de ce quartier ouvrier a été réalisée afin de déterminer le potentiel de restauration de chacun de ses bâtiments. En 2007, un inventaire du patrimoine a été mené à l'échelle de la ville, comprenant le quartier des Tisserands. L'église Sainte-Marguerite-Marie a été citée immeuble patrimonial par la Ville en 2008. La bibliothèque municipale et l'Espace culturel de Magog y ont été installés respectivement en 2011 et 2012. En 2010, une caractérisation complète du site industriel de la *Dominion Textile* a été réalisée en vue de son réaménagement et d'un développement ultérieur. En 2012, la Ville publiait un guide d'aide à la rénovation destiné spécifiquement aux propriétaires de maisons construites avant 1950 dans le quartier des Tisserands. L'inventaire du patrimoine a fait l'objet d'une mise à jour, en 2015, concernant les bâtiments patrimoniaux d'intérêt particuliers. Parallèlement à ces démarches, une offre culturelle s'est développée par le biais de documentaires sur l'histoire du quartier, de panneaux d'interprétation et de nombreux textes sur le site web de la Ville visant à mettre en valeur ce quartier et son histoire. La richesse des connaissances cumulées à l'échelle du cadre bâti atteint maintenant un niveau permettant de dégager une vision d'ensemble à l'échelle du quartier. Cette vision est nécessaire afin que la Ville de Magog puisse mettre en place des outils d'urbanisme qui permettront de poursuivre ses efforts de revitalisation tout en assurant une évolution du quartier en accord avec les besoins de ses résidents.

Caractérisation et opérationnalisation

Le présent mandat consistait à aider la Ville de Magog à traduire encore davantage ses intentions en actions sur la base d'une synthèse de la connaissance du territoire. Il comportait deux volets qui considèrent à la fois le passé, le présent et le futur du quartier des Tisserands.

Le premier volet, la caractérisation proprement dite, s'inscrit en complément de l'enrichissement des connaissances entrepris depuis une douzaine d'années. Elle aboutit à un portrait actuel du quartier faisant la synthèse de la connaissance et s'appuyant sur une lecture plurielle du milieu, via l'histoire, la géographie, la morphologie urbaine, l'architecture et la démographie.

Le second volet a pour but d'opérationnaliser la connaissance du territoire en intentions d'aménagement visant, selon les cas, la préservation, la revitalisation ou la mise en valeur du quartier et de ses composantes participant de son caractère particulier. Les recommandations sont formulées selon différents axes, permettant par la suite à la Ville de Magog de bonifier, par exemple, ses règlements normatifs et qualitatifs ainsi que ses interventions sur le territoire en ce qui concerne les aménagements et les activités s'adressant aux citoyens.

Objectifs du mandat

- Favoriser le sentiment d'appartenance au quartier et la fierté d'y vivre.
- Inscrire les recommandations dans une approche évolutive du quartier.
- Accompagner sa transformation en tenant compte du profil sociodémographique des résidents.
- Mettre en valeur ce qui contribue à son caractère particulier de quartier ouvrier.

MÉTHODOLOGIE

Notre approche place l'expérience du terrain au cœur de la connaissance du milieu. La synthèse des connaissances accumulées par la Ville constitue la base de la réflexion enrichie par l'identification des grandes périodes de développement et une analyse de la morphologie urbaine du quartier. Cette approche permet de jeter un regard nouveau sur les informations colligées et de constituer un portrait du quartier mettant en exergue ses caractéristiques particulières. La formulation des recommandations urbanistiques se base sur les résultats d'une étude « typomorphologique » ainsi que sur une analyse des outils de planification et de réglementation de la Ville. L'objectif étant de constituer un outil de connaissance dont les constats peuvent se traduire en outils d'urbanisme adaptés aux pratiques d'aménagement, de sensibilisation, de planification et de réglementation de la Ville.

Résumé des grandes étapes de travail

1. Lecture et analyse de la documentation remise par la Ville et présentée en bibliographie.
2. Identification des grandes périodes de développement du territoire et de ses principales composantes urbaines.
3. Étude sur plan de la trame urbaine, du parcellaire et de l'implantation du bâti.
4. Relevé photographique de chaque bâtiment et création d'une base de données.
5. Analyse terrain des vues, des interfaces du quartier et de ses liens avec le reste de la ville.
6. Identification des unités de paysage composant le quartier et validation terrain des limites.
7. Caractérisation des unités de paysage et identification des enjeux de préservation et d'aménagement.
8. Analyse des études, inventaires, documents de planification, des règlements et programmes de la Ville.
9. Élaboration des recommandations urbanistiques.

Étude « typomorphologique » ?

Développée dans les années 1950 d'abord en Italie et puis en France, la typomorphologie vise à expliquer les processus de constitution et de transformation de la forme urbaine de manière à découvrir les lois qui la régissent. Avec cette approche, il est possible d'accéder à une compréhension de la forme dans la longue durée, et ce, malgré les discontinuités apparentes. Il s'agit d'une méthode d'analyse de la formation et de l'évolution du tissu urbain capable de prendre en charge différentes échelles spatiales passant du territoire, à la ville, au quartier, jusqu'à l'îlot, la parcelle et le bâti. Cette lecture aboutit à un découpage de l'espace en unités de paysage partageant des caractéristiques morphologiques et architecturales semblables. L'accent est mis sur les dominances présentes. L'approche permet d'inscrire l'intervention urbaine dans une certaine continuité du caractère du quartier.

SOMMAIRE

Historique du développement

- Le quartier a connu 5 grandes périodes historiques de développement dont le territoire porte les traces dans son organisation spatiale.
- Ses éléments structurants sont : la rivière Magog, le ruisseau Rouge, la voie ferrée, la *Dominion Textile* et la *L. L. Textile*, le barrage et la centrale électrique, l'hôpital, l'ancienne église, les écoles, l'axe de la rue Saint-David.
- Le développement du quartier s'effectue à partir de la *Dominion Textile*, du sud vers le nord et de part et d'autre de la voie ferrée, de l'ouest vers l'est.
- La topographie et le système hydrographique (rivière Magog et ruisseau Rouge) définissent les limites sud, est et ouest du quartier tandis que la limite nord s'explique par un changement de typologies architecturales (bungalows) relevant d'une période de développement plus récente.
- Le quartier est entièrement construit par les ouvriers et se compose de familles canadiennes-françaises provenant des milieux ruraux, ce qui le distingue du reste de la ville majoritairement anglophone au tournant du XX^e siècle.
- Dans les années 1920 à 1945, l'activité commerciale de la rue Principale était aussi fleurissante dans le bas que dans le haut de la ville.
- Le quartier n'a pas subi de programmes de rénovation urbaine – forts populaires dans les années 1960 et 1970 au Québec – et a pu ainsi conserver une grande authenticité par rapport à son caractère ouvrier d'ensemble.
- À partir des années 1970, on assiste au déclin progressif des activités liées au textile, à la fermeture de commerces et à l'ouverture du parc industriel au nord.
- L'état physique des bâtiments résidentiels tend à se dégrader, on assiste à l'arrivée de matériaux modernes, mais la plupart des bâtiments conservent une grande authenticité.
- Depuis 2004, le quartier connaît une reconnaissance croissante de sa richesse historique et une revitalisation progressive.

Unités de paysage

- Unité 1. Le Faubourg (1877-1920) : la partie la plus ancienne, développée à proximité de l'usine et caractérisée par des rues plus étroites, des irrégularités dans la trame et le parcellaire ainsi qu'une plus grande densité d'implantation du bâti.
- Unité 2. Le Quartier (1920-1945) : développé dans les suites du faubourg, vers le nord, de manière plus ordonnée et aérée ainsi que caractérisée par la présence d'institutions et une plus grande régularité dans son réseau viaire, ses îlots et son parcellaire.
- Unité 3. Les ensembles résidentiels (2004 – aujourd'hui) : un développement dans une trame urbaine à maturité présentant des typologies architecturales très différentes du reste du quartier.
- Les unités 1. et 2. se subdivisent en sous-unités présentant des particularités à souligner.
- Le quartier des Tisserands présente un paysage bâti composé principalement d'immeubles à appartements, mais aussi de quelques maisons de faubourg et de bungalows d'après-guerre.
- Son caractère d'ensemble relève d'un quartier ouvrier modeste, mais authentique : l'architecture est simple et comporte peu d'éléments décoratifs, la volumétrie des bâtiments et leurs saillies (balcon, escalier, véranda) rythment le paysage des rues et l'aménagement des cours rappelle certains aménagements de la campagne (allées en gravier, petit garage en bois, terrain peu délimité par clôture ou haie).
- Les éléments structurants de l'organisation spatiale sont aussi les composantes de valeur historique, patrimoniale et paysagère impliquées dans les vues et les paysages du quartier (rivière, barrage, centrale électrique, voie ferrée, usines, église, écoles, hôpital).

Données sociodémographiques

[En comparaison avec la Ville de Magog]

Un douzième de la population de la ville :

- Le quartier des Tisserands abrite 8,6 % de la population totale de la ville en 2016.
- Un résident sur six est membre d'un ménage collectif (notamment en centre d'hébergement), soit quatre fois plus que dans l'ensemble de la Ville de Magog.

Une population à la fois jeune et âgée :

- Le nombre de personnes âgées de 70 ans et plus s'est accru de 41,5 % entre 2011 et 2016.
- Les jeunes adultes (20 à 34 ans) demeurent très présents dans la population du quartier (17 % contre 13,9 %).

Une population peu scolarisée et de revenu modeste :

- Un tiers de la population de 25 à 64 ans se retrouve sans diplôme en 2016.
- La majorité de la population occupe un métier manuel dans les domaines de la fabrication, du commerce de détail ou des soins de santé et de l'assistance sociale.
- Les résidents gagnant un faible revenu sont proportionnellement trois fois plus nombreux dans le quartier en 2015 (17% contre 5,8%). Leur nombre a beaucoup augmenté depuis 2005 (hausse de 6,4 points contre une baisse de 1,6 point dans la Ville de Magog).
- Le revenu moyen des ménages privés est beaucoup plus bas dans le quartier (39 515 \$ contre 67 905 \$).
- Un tiers des ménages consacre au moins 30 % de son revenu brut aux frais de logement.

Un quartier peu familial :

- Moins du quart des ménages du quartier ont des enfants.
- La majorité des familles ayant des enfants sont monoparentales (52 % contre 35 % dans tout Magog).
- Les logements du quartier sont majoritairement occupés par une personne vivant seule (54 % contre 36 %).

Un quartier de locataires ayant besoin d'entretien :

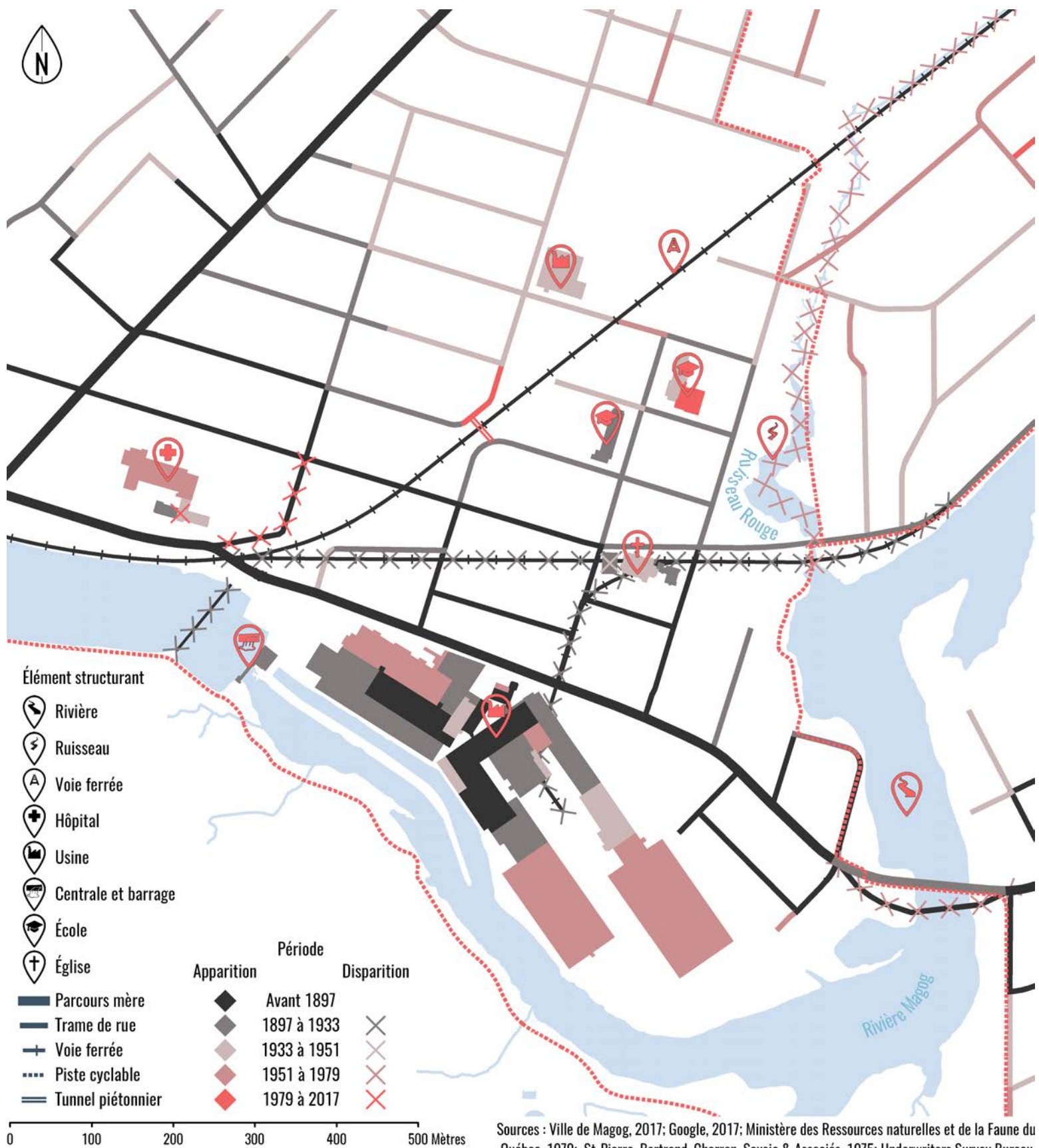
- Les trois quarts des ménages du quartier sont locataires (75 % contre 38 % pour la Ville), mais plus de 80 % des bâtiments sont de propriété magogoise (voir p. 56).
- Un logement (loué ou possédé) sur dix a besoin de réparations majeures selon son occupant.

Principaux enjeux

[De préservation et d'aménagement]

- La reconnaissance de la valeur historique, architecturale et paysagère du quartier des Tisserands et de l'ancienne usine de la *Dominion Textile* dans la planification du territoire.
- La prise en compte de la réalité sociodémographique et des besoins des résidents dans la stratégie de revitalisation du quartier.
- La préservation du caractère ouvrier d'ensemble d'une grande authenticité.
- La conservation des caractéristiques concourant à la valeur patrimoniale et architecturale des bâtiments d'intérêt particulier.
- L'encadrement des interventions sur le cadre bâti existant et l'aménagement des cours.
- L'intégration des nouvelles constructions aux caractéristiques du quartier.
- La qualité des aménagements du domaine public (rue, trottoir, piste cyclable, mobilier urbain, végétation).
- La vitalité des activités et la qualité des aménagements de la rue Principale Est, en particulier pour le segment compris entre le viaduc et la rue Saint-David.
- L'intégration et la mise en valeur des anciennes usines (*Dominion Textile* et *L. & L. Textile*) au niveau du paysage, de l'architecture et de l'aménagement des interfaces avec le quartier.
- Le renforcement des liens entre le quartier et la rivière Magog ainsi que la qualité des aménagements.
- L'apaisement de la circulation sur certains axes du quartier et son accessibilité en transport actif utilitaire.
- La pression de développement sur la trame urbaine et le cadre bâti du faubourg induite par l'hôpital et ses activités.
- L'augmentation de la présence de la végétation tout en respectant les caractéristiques paysagères modestes du quartier.

HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT [PLAN 1]



Sources : Ville de Magog, 2017; Google, 2017; Ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec, 1979; St-Pierre, Bertrand, Charron, Savoie & Associés, 1975; Underwriters Survey Bureau, 1951; Ministère de l'Énergie, des Mines et des Ressources Canada, 1933; GOAD, 1897; TACHÉ, 1894.

HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT

L'historique du développement vise une compréhension spatiale du développement du quartier des Tisserands dans le temps. Cette démarche permet d'observer l'état actuel du tissu urbain dans une perspective historique. Une recherche documentaire en bibliothèque a permis de retrouver les monographies portant sur la ville ainsi que sur des institutions spécifiques, dont les paroisses et l'hôpital. En plus des recherches à la BAnQ, des démarches ont été entreprises auprès de la Société d'histoire de Magog qui possède bon nombre de photographies anciennes, de plans anciens et de monographies. Ainsi, l'historique du développement du quartier des Tisserands est basé sur l'observation minutieuse des plans anciens, des photographies aériennes, des photographies anciennes ainsi que du territoire. De nombreuses lectures ont permis également de comprendre les changements apparents et de cibler les périodes marquantes.

Quelques dates charnières

Les grandes périodes du développement du quartier des Tisserands ont été déterminées en fonction des dates charnières suivantes :

- 1877 : Inauguration du chemin de fer reliant Magog au marché montréalais et amorce du développement industriel.
- 1920 : Création de la paroisse Sainte-Marguerite-Marie marquant l'autonomisation institutionnelle du quartier.
- 1945 : Création de la paroisse Saint-Jean-Bosco témoignant de la saturation du quartier des Tisserands.
- 2004 : Vente de la C. S. Brooks, première étude patrimoniale pour le quartier.

Grandes périodes de développement

À partir de ces dates charnières, nous établissons cinq grandes périodes ayant marqué le développement du quartier des Tisserands :

Avant 1877 : Agriculture et exploitation de la force hydraulique de la rivière Magog. Premières petites industries sur la rive nord de la rivière Magog. Centre de l'activité sur la rue Merry.

1877-1920 : Inauguration du chemin de fer et de l'usine *Magog Textile and Print Company* qui deviendra la *Dominion Textile*. Développement du faubourg ouvrier. Déplacement du centre de l'activité de la rue Merry Nord vers la rue Principale Est.

1920-1945 : Âge d'or du quartier. Établissement des institutions (église et deux écoles), de la Caisse populaire, des commerces et de la vie communautaire. Développement de la portion au nord de la rue Saint-Patrice et saturation du quartier.

1945 à 2004 : Étalement urbain et morcellement de la paroisse. Déplacement de l'activité industrielle vers le nord. Essoufflement de l'industrie du textile et marginalisation du quartier.

2004 à aujourd'hui : Fermeture de l'église et de l'usine. Réappropriation et reconstruction du quartier sur lui-même. Citation de l'église ainsi qu'ouverture de la bibliothèque et de l'Espace culturel de Magog. Premiers gestes de requalification de la *Dominion Textile*.

AVANT 1877 Agriculture, force hydraulique et petites industries



Synthèse historique

Avant 1877, le quartier des Tisserands n'est pas développé, mais çà et là, de petites industries profitent du pouvoir hydraulique de la rivière Magog. En 1795, Nicholas Austin met en place un premier barrage rudimentaire à une centaine de mètres à l'est de l'actuel pont Merry pour exploiter un moulin à farine et un moulin à bois. En 1809, une forge est en activité. Dans les années 1820, un autre barrage, en aval de ce premier, permet d'alimenter plusieurs industries sur la rive nord de la rivière. La première fabrique de laine du Bas-Canada, où toutes les opérations sont mécanisées, est mise sur pied en 1825 par Joseph Atwood. Vers 1837, la première fabrique d'allumettes du Canada est inaugurée par Ralph Merry V. L'industrie du bois est importante.

À la suite du passage du Grand Voyer en 1822, un pont est érigé au-dessus de la rivière Magog, le quai est déplacé sur la rive nord et le centre des affaires migre de la rue Merry Sud vers la rue Merry Nord. En 1822, un premier tronçon de la rue Principale est ouvert près de la rue Merry, mais dans le quartier des Tisserands, aucun développement n'est connu à cette époque. La rue Merry constitue l'artère principale du village et l'activité économique s'y regroupe.

Les berges du lac Memphrémagog attirent également. Fermes et hôtels se côtoient. En 1851, le premier bateau à vapeur entre en service sur le lac favorisant l'émergence d'une offre touristique. Un deuxième bateau est mis à l'eau en 1867.

En 1874, une étude réalisée par James B. Francis, ingénieur hydraulique du Massachusetts, confirme le potentiel de la rivière Magog. Cette étude spécifie également que le train de Montréal s'arrêtant à Waterloo prive Magog d'un marché important à son développement économique. Les hommes d'affaires sont maintenant convaincus du potentiel de la rivière Magog.

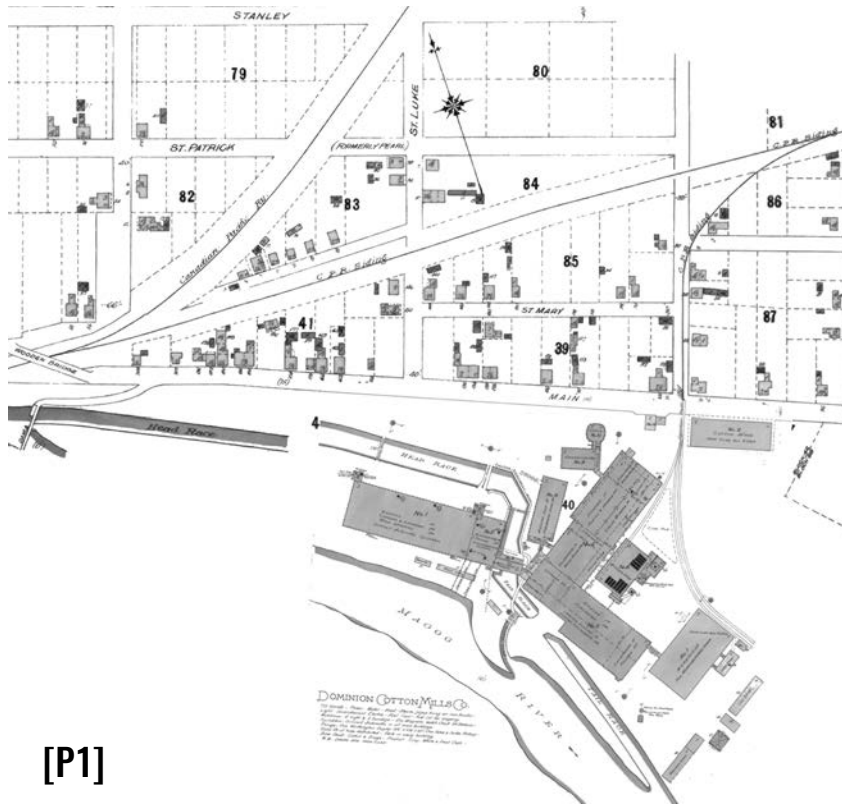
Composantes de l'organisation spatiale

- **Éléments structurants** : La rivière Magog, le ruisseau Rouge et la topographie sont les principales assises géographiques du quartier et constituent des composantes structurantes du développement. Le territoire, où se développera le quartier des Tisserands, est dès lors un espace de production d'abord agricole pour ensuite devenir industriel. La rivière Magog est exploitée pour son potentiel hydraulique. Le ruisseau Rouge apparaît sur les plans anciens, avec une portion plus large dans sa partie sud. Les premiers développements de la ville se concentrent près du lac Memphrémagog, à l'ouest de l'actuelle rue Sherbrooke à partir de laquelle la topographie est marquée par une dénivellation vers l'est.

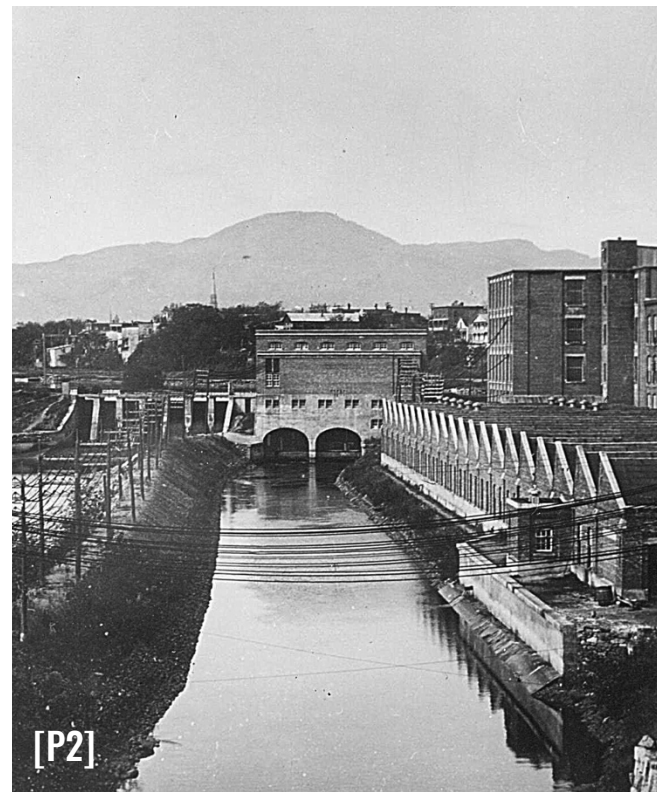
[P1] BARTLETT, William (1840-1842) *Outlet of Lake Memphremagog.*

[P2] Vue d'un moulin à scie (à droite) sur la rivière Magog vers 1875, image tirée du livre PARADIS (1951) « Histoire commerciale et industrielle de Magog ».

1877-1920 Développement du faubourg



[P1]



[P2]



[P3]

Synthèse historique

En 1877, le chemin de fer relie Magog à Montréal, en passant par Waterloo. En 1883 s'entame la construction d'un barrage et d'un canal sur la rivière Magog. Ils alimenteront les deux bâtiments de la future imprimerie et filature qui sont également en chantier. L'usine de Magog sera unique : elle pourra à la fois blanchir et imprimer le coton. La première pièce de coton imprimée au Canada est réalisée à Magog en juillet 1884. Magog accède au statut de Ville en 1890.

L'administration de l'usine n'intervient pas dans la planification du quartier et l'arrivée de nombreuses familles provoque une pénurie de logements. Pour répondre à la demande, les notables et les propriétaires terriens subdivisent leurs terres et lotissent le territoire (Ville de Magog, 2016). Un nouveau quartier voit le jour à l'est de la rue Sherbrooke, entièrement construit par les ouvriers. Les immeubles à logements se multiplient aux abords de l'usine et une offre commerciale se développe sur la rue Principale Est. En 1907, les Filles de la Charité du Sacré-Cœur s'installent dans le quartier, sur la rue Principale Est, et ouvrent la « Crèche ». Dans les années 1910, le nord de la rue Stanley est toujours occupé par des parcs à vaches où les ouvriers récupèrent leurs bêtes après leur journée de travail à l'usine. Ainsi, le nord du secteur demeure à caractère agricole tout au long de cette période.

Avec le déploiement de la *Dominion Textile* et le développement résidentiel et commercial, le centre des affaires se déplace de la rue Merry Nord vers la rue Principale Est. L'hôtel de ville déménage en 1915 à l'angle de la rue Sherbrooke, soit à la jonction du haut et du bas de la ville, se rapprochant du quartier des Tisserands.

Le quartier des Tisserands est essentiellement habité par des familles canadiennes-françaises provenant des milieux ruraux. Il présente dès sa création une identité culturelle distincte du reste de la ville qui est alors majoritairement peuplée de familles anglophones. La classe sociale et les revenus viendront également définir l'identité du quartier des Tisserands constitué, d'une population appartenant à la classe ouvrière.

Composantes de l'organisation spatiale

- **Éléments structurants** : Le barrage, le canal, le chemin de fer et l'usine viennent conditionner le développement du faubourg qui est modelé aussi par le premier tracé de la voie ferrée lequel comprend alors une voie suivant la rue Saint-Patrice Est et bifurquant vers le sud sur la rue Saint-David et une autre bretelle dans l'emprise de l'actuelle rue Saint-Joseph.
- **Trame urbaine** : En 1878, la rue Principale est raccordée au chemin qui mène à Sainte-Catherine-de-Hatley. Vers 1900, la rue Saint-Patrice est prolongée jusqu'à la rivière et connecte le faubourg à l'église Saint-Patrice située dans l'ouest de la ville. Le tablier du barrage donne accès à la rive sud de la rivière. Le secteur de la rue Montcalm est ouvert avant 1894. La rue Saint-Joseph est créée vers 1900, suite au démantèlement de cette portion de la voie ferrée. En 1914, à l'est du chemin de fer actuel, le développement occupe le sud de la rue Saint-Patrice. À l'ouest du chemin de fer, le développement atteint la rue Stanley.
- **Parcellaire** : Plusieurs parcelles irrégulières sont créées sur l'ancien tracé de la voie ferrée.
- **Cadre bâti** : Les plus anciennes maisons du faubourg sont érigées vers 1890 (25 et 64, rue des Tisserands et 347, rue Cartier). Les typologies architecturales de cette période de développement sont : la maison vernaculaire états-unienne, la maison vernaculaire états-unienne à étage, la maison de colonisation, la maison à mansarde, la maison d'inspiration néogothique et l'immeuble à appartements.

[P1] Le réseau ferroviaire dans le faubourg, Plan de Goad, 1897.

[P2] L'usine, la centrale électrique et le barrage avec le mont Orford en arrière-plan, Studio R.C. Société d'histoire de Magog, 1920.

[P3] Vue de la haute-ville sur la basse-ville, depuis le pont en bois, Studio R.C. Société d'histoire de Magog, date inconnue.

1920-1945 Âge d'or du quartier : autonomisation et saturation



Synthèse historique

En 1920, le tiers de la population de la ville réside dans le quartier des Tisserands. Par contre, aucun service institutionnel n'est encore installé directement dans ce quartier. En 1921, la paroisse Sainte-Marguerite-Marie est finalement créée par détachement de la paroisse Saint-Patrice et une église de bois est érigée à l'angle des rues Saint-Patrice et Saint-David. Le presbytère actuel est construit en 1929.

Également au début des années 1920, les résidents voient ouvrir un premier cabinet de médecin sur la rue Saint-David ainsi qu'un bureau de poste. Pour répondre à la demande, des classes sont ouvertes dans deux maisons du quartier en 1923. En 1928, le couvent Sainte-Marguerite-Marie, dirigé par les Filles de la Charité du Sacré-Cœur de Jésus, ouvre ses portes à 279 garçons et filles. Le collège pour garçons, dirigé par les Frères du Sacré-Cœur, est inauguré quelques années plus tard en 1937-1938. Ces deux institutions scolaires sont érigées sur la rue Saint-David qui s'établit comme l'épine dorsale du quartier. En 1940, la première Caisse populaire de Magog voit le jour dans ce quartier.

De nombreux commerces s'établissent dans le quartier des Tisserands, dont le cinéma Le Capitole sur la rue Principale Est. La rue Principale est alors aussi florissante dans le bas que dans le haut de la ville. La vie communautaire s'organise également : Jeunesse ouvrière chrétienne, Société Saint-Vincent-de-Paul, patinoires, fanfare, garde paroissiale. En 1939, l'orphelinat-hospice-hôpital nommé la « Crèche » change de nom pour Hôpital La Providence après un agrandissement important. En 1945, la fabrique décide la construction d'une nouvelle église, sur le même lot que la précédente, projet qui se concrétise en 1949-1950.

La *Dominion Textile* connaît, elle aussi, plusieurs agrandissements pendant cette période qui marque son âge d'or (IBI-DAA, 2010). En 1941, la *L. & L. Textile* fondée à Toronto en 1931 installe une usine de tissage de la rayonne dans le quartier, à l'angle des rues Brassard et Saint-Luc. Elle est agrandie en 1949 et emploie alors 49 personnes.

Cette période de développement marque une forme de reconnaissance sociale pour les résidents qui voient enfin les

services institutionnels de base s'établir près d'eux. Avec la densification du quartier et l'émergence de commerces et d'institutions, le quartier des Tisserands acquiert à la fois indépendance, autonomie et identité. La paroisse Sainte-Marguerite-Marie atteint son apogée au cours des années 1930 et 1940 (Gaudreau, 2007). Autour de la Seconde Guerre mondiale, le lotissement est complété et le quartier est saturé.

Composantes de l'organisation spatiale

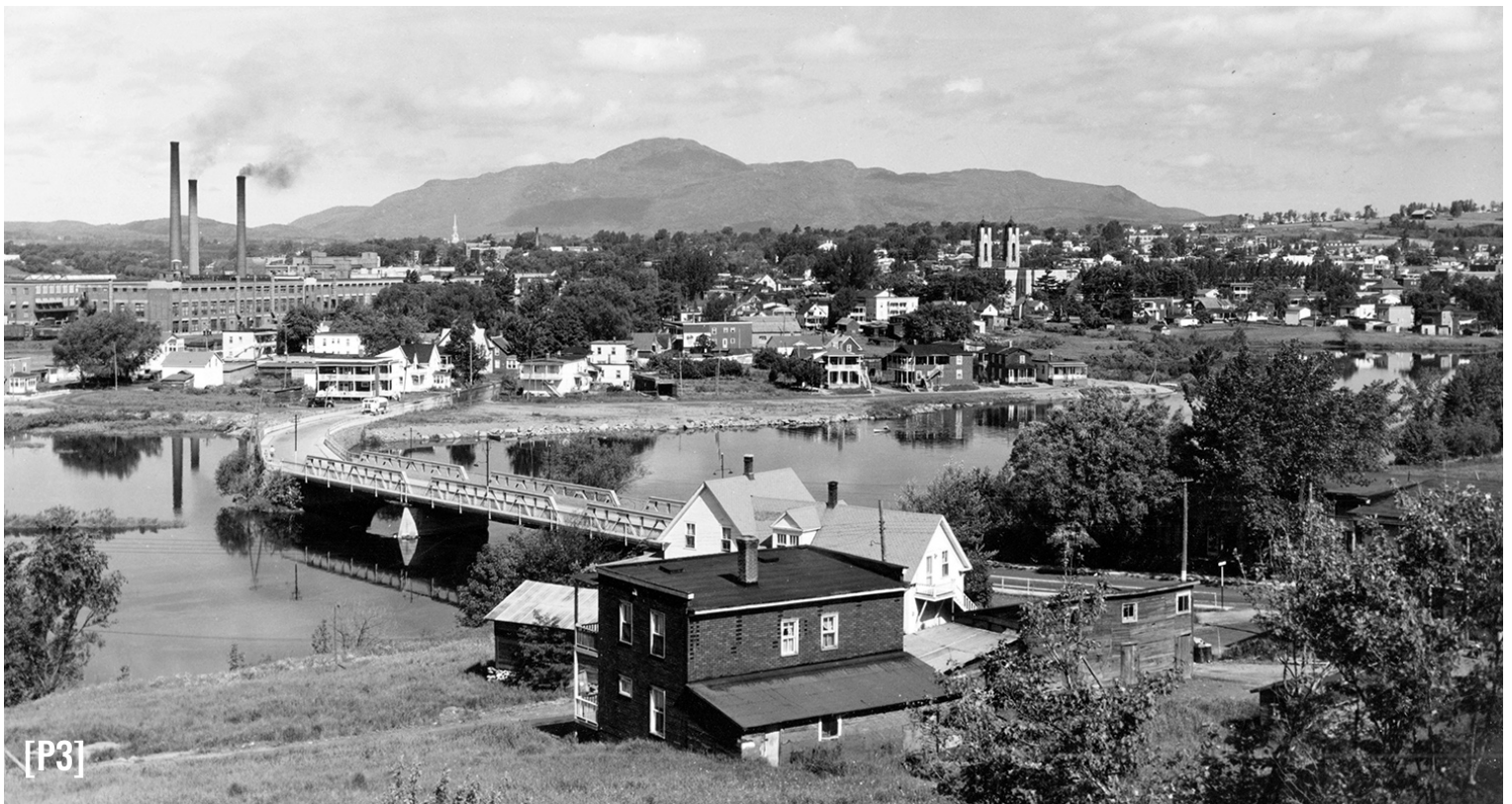
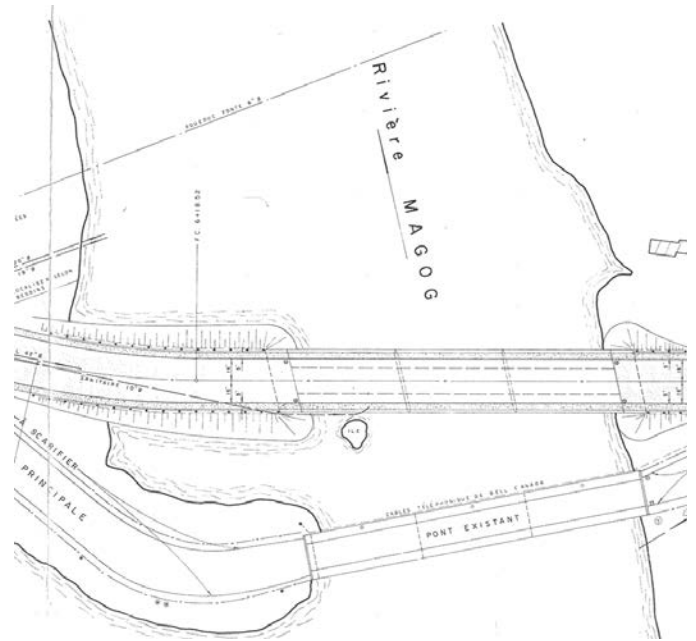
- **Éléments structurants** : Établissement de la rue Saint-David comme axe institutionnel structurant reliant les écoles, l'église, la Caisse populaire, l'usine. La *Dominion Textile* et l'hôpital connaissent des agrandissements. Implantation de la *L. & L. Textile*.
- **Trame urbaine** : Dans les années 1930, la rue Brassard est prolongée jusqu'à la rue Saint-Pierre et cette zone se développe. À la fin de cette période, le réseau viaire présente sa forme actuelle.
- **Parcellaire** : Le lotissement au nord de la rue Saint-Patrice Est s'effectue de manière régulière quoi que les parcelles longeant la rue Sherbrooke, la voie ferrée et le ruisseau Rouge affichent des formes plus irrégulières.
- **Cadre bâti** : La maison vernaculaire états-unienne, la maison vernaculaire états-unienne à étage, le bungalow ancien, la maison cubique et la maison à toit plat constituent les principales typologies érigées pendant cette période.

[P1] La trame urbaine du quartier entièrement développé et la présence du ruisseau Rouge, Plan de Underwriters Survey Bureau, 1951.

[P2] Première église en bois et construction de la nouvelle église en arrière-plan, photo de 1949-1950 tirée du livre CÔTÉ et ROY (1996) « Album-souvenir, 75^e, paroisse Sainte-Marguerite-Marie ».

[P3] Vue prise à partir du toit de l'usine *Dominion Textile*, Société d'histoire de Magog, fin des années 1900.

1945-2004 Essoufflement du textile et marginalisation du quartier



Synthèse historique

Après la Deuxième Guerre, la prospérité économique est notable. L'accès à la voiture et à la propriété est à la portée de tous. Les familles sont attirées par de nouveaux développements de type banlieue. Deux paroisses s'urbanisent et se détachent de Sainte-Marguerite-Marie : Saint-Jean-Bosco en 1945 et Saint-Pie X en 1965.

En 1959 et 1966, deux grandes grèves à la *Dominion Textile* éprouvent les résidents du quartier et par conséquent, les commerces. L'administration municipale a déjà pris conscience que cette entreprise domine l'économie locale de manière trop importante. Les années 1950 ont vu l'instauration d'initiatives pour la création de nouvelles industries à Magog. En 1952, la Chambre de commerce crée un Comité de promotion industrielle. La Ville de son côté engage un économiste chargé de faire la promotion des atouts de la ville auprès des investisseurs et dirigeants d'entreprises. À partir de 1964-1965, la Ville développe un parc industriel afin de voir à la diversification de l'économie locale. Il se déploie au nord du quartier des Tisserands, déplaçant graduellement le cœur de l'activité industrielle à l'extérieur du quartier.

L'usine connaît ses derniers agrandissements en 1972 et 1973. À partir des années 1970, la *Dominion Textile* amorce un déclin, avec la réduction de ses opérations (IBI-DAA, 2010). Les avancées technologiques et la concurrence internationale mènent la vie dure aux usines de textile québécoises. L'usine embauche moins de 1 000 employés dans les années 1990, alors qu'elle en comptait 2 300 pendant la Deuxième Guerre. Suite à une demande citoyenne, elle est désignée Lieu historique national du Canada en 1989. La même année, la compagnie est vendue à l'entreprise américaine C.S. Brooks.

Aucun programme de Rénovation urbaine ne sera produit ni appliqué au quartier des Tisserands, entièrement construit à cette période. Cela le distingue des quartiers ouvriers du Québec, toutes régions confondues, qui ont vu leur paysage transformé par des percements ou fermetures de rues, de la démolition de bâtiments et de la construction de logements à loyer modique. Les grandes modifications observables sont l'aménagement de stationnements dans les secteurs de l'hôpital et de l'église ainsi que le changement de tracé et

l'élargissement du pont Michigan. D'autres transformations concernent les composantes architecturales des bâtiments qui sont souvent remplacées par des matériaux modernes. Le quartier amorce alors une nouvelle trajectoire de transformation sur lui-même qui se poursuit dans la période suivante.

Composantes de l'organisation spatiale

- **Éléments structurants** : L'église inaugurée en 1950, de style art-déco, est un repère visuel et identitaire pour le quartier. Le nouvel hôpital est inauguré en 1962. Derniers agrandissements de la *Dominion Textile*. Aménagement d'une piste cyclable en 1990 suivant le tracé du ruisseau Rouge et longeant de la rivière Magog.
- **Trame urbaine** : Cette période est marquée par des modifications, relativement mineures, de la trame urbaine alors complétée : percement de rues (Stanley à Saint-Luc de chaque côté de la voie ferrée, Prospect à St-Albert), aménagement d'un tunnel piétonnier dans l'axe de la rue Stanley en 1972, canalisation du ruisseau Rouge, viaduc de la route 108 et pont Origène-Vel (Michigan).
- **Parcellaire** : Les seules modifications parcellaires concernent les îlots institutionnels de l'hôpital et de l'église où on assiste à des regroupements de parcelles et l'aménagement de stationnements.
- **Cadre bâti** : Des maisons sont démolies suite aux regroupements de parcelles dans les secteurs de l'hôpital et de l'église. Sur la rue Cartier et l'îlot institutionnel de l'église, une seule maison de la 2^e période de développement subsiste. Dans l'ensemble du quartier, plusieurs immeubles résidentiels perdent leurs composantes architecturales d'origine, dont les parements de bois qui sont cachés sous des parements de vinyle.

[P1] Photographie aérienne, 1979.

[P2] Extrait du plan des ingénieurs ST-PIERRE BERTRAND CHARDON SAVOIE & ASSOCIÉS où on voit l'ancien pont Michigan et le nouveau pont, 1975.

[P3] Vue d'ensemble sur le quartier à partir approximativement de la rue Belvédère, Société d'histoire de Magog, année inconnue.

2004 À AUJOURD'HUI Amorce d'une réappropriation



Synthèse historique

La dernière période de développement voit se poursuivre la transformation du quartier sur lui-même qui prélude à une dynamique de réappropriation. Plusieurs initiatives proviennent de l'administration municipale.

En 2004, la C.S. Brooks est revendue à la *Long Road Asset Management* qui fait faillite l'année suivante. Les difficultés sont majeures pour l'usine de textile. Après plusieurs tentatives de relance et de restructuration, l'usine ferme ses portes de manière définitive en 2011. Depuis, de nouvelles entreprises se sont installées dans les locaux vacants, dont un restaurant occupant l'ancienne partie dédiée à l'administration de l'usine.

Parallèlement, l'église Sainte-Marguerite-Marie connaît sa dernière célébration à la fin de l'année 2007. En 2008, la Ville de Magog procède à la citation de l'église comme immeuble patrimonial. Elle en fait l'acquisition la même année et voit à sa transformation. La bibliothèque municipale ouvre ses portes dans l'ancienne église en 2011 et l'Espace culturel de Magog occupe le sous-sol depuis 2012. Ce dernier accueille un auditorium et deux salles polyvalentes, dont les noms rendent hommage au passé industriel du quartier. S'y tiennent des activités de tous genres dont l'Université du 3^e âge.

L'intérêt montant pour la mise en valeur du quartier se manifeste par la réalisation d'études patrimoniales diverses en 2004 (Aménatech), 2007 (Bergeron-Gagnon), 2010 (IBI-DAA) et 2015 (Patri-Arch). La Ville élabore et met en place un guide d'aide à la rénovation (2012) ainsi que différentes activités et documents de sensibilisation tels qu'un circuit patrimonial et des panneaux d'interprétation mettant en valeur l'histoire industrielle et les caractéristiques architecturales du quartier des Tisserands. Ce toponyme est d'ailleurs fixé à ce moment et une portion des rues Saint-Luc et Stanley adopte le nouveau nom du quartier. Un petit parc à l'angle des rues Hall et Brassard prend également ce toponyme.

La création en 2002 de l'organisme Han-Logement a engendré une certaine densification en s'implantant principalement dans des zones non bâties. Sa mission vise la construction de logements adaptés aux personnes handicapées. Les premiers immeubles sont érigés en 2004 sur la rue Brassard, près de la rue Hall. S'ajoutent par la suite, dans la zone desservie par la rue

Des Quatre-Saisons, le complexe Les Ombrelles, construit en 2006, et le Domaine de la Canardière, en 2010.

En 2005, la rue Hall dans le secteur de l'hôpital disparaît pour faire place à des espaces de stationnement. En 2017, le tunnel piétonnier, permettant de passer de la rue des Tisserands à la rue Stanley sous la voie ferrée, est réaménagé par l'ajout de murales peintes, de lumières et d'aménagements extérieurs visant un plus grand confort et sentiment de sécurité pour les usagers.

Composantes de l'organisation spatiale

- **Éléments structurants** : L'église et l'usine changent d'usage tout en demeurant des éléments structurants du quartier.
- **Trame urbaine** : Disparition en 2005 de la rue Hall, entre les rues Saint-Patrice Est et Principale Est, et remplacement par des espaces de stationnement pour l'hôpital.
- **Parcellaire** : Des lots sont fusionnés dans les secteurs de la rue Des Quatre-Saisons, de l'Accueil Notre-Dame et de l'hôpital La Providence.
- **Cadre bâti** : Le secteur de la rue Des Quatre-Saisons se développe avec la construction d'ensembles d'habitation de deux et trois étages. L'Accueil Notre-Dame est agrandi à la suite de la démolition d'un immeuble sur la rue Cartier. Ailleurs dans le quartier, des immeubles disparaissent çà et là, créant des espaces vides dans la trame (exemples : 215, 229 et 369 rue Principale Est et 404, rue Saint-Patrice Est ainsi que sur l'îlot de l'hôpital). Aussi, construction d'autres immeubles d'habitation près du pont Origène-Vel et dans le secteur des rues Hall et Brassard.

[P1] Ancien bâtiment administratif de la *Dominion Textile* occupé par le restaurant La Shop, 2015.

[P2] « Les nœuds du temps », projet de murale dans le tunnel de la rue Saint-Luc, 2017.

[P3] Vue sur la rivière Magog le long de la piste cyclable, 2017.

[P4] La bibliothèque Memphrémagog aménagée dans l'ancienne église du quartier, 2017.

QUARTIER DES TISSERANDS [PLAN 2]



Sources : Ville de Magog, 2017; Google, 2017.
Note : Pcv est la page couverture.

QUARTIER DES TISSERANDS

Fiche de caractérisation

Le quartier des Tisserands se développe avec l'aménagement de la voie ferrée et d'un barrage permettant l'établissement d'une importante usine de textile sur le bord de la rivière Magog. À partir de ces infrastructures, établies dans la deuxième période de développement (1877-1920), la trame de rue se développe du sud vers le nord et de l'ouest vers l'est. Le quartier des Tisserands est situé en basse-ville, c'est-à-dire dans une cuvette naturelle formée par la dénivellation du terrain à l'est de la rue Sherbrooke jusqu'à la rivière qui ceinture le quartier au sud. La présence de la voie ferrée a peu d'effet sur la trame

urbaine qui se poursuit de part et d'autre. Les rues et les îlots maintiennent leur tracé sans égard pour le chemin de fer qui les traverse. Le caractère ouvrier du quartier se perçoit tant dans ses caractéristiques sociodémographiques passées et actuelles que dans ses typologies architecturales. Ses dernières sont variées et participent d'un paysage ouvrier hétérogène mais cohérent et qui se distingue des autres quartiers de la ville. Le quartier des Tisserands a comme particularité d'avoir conservé une forte intégrité urbaine et architecturale due à peu de transformations majeures survenues dans le temps.

A. Limites du quartier

Le quartier des Tisserands est délimité au sud et sud-est par la rivière Magog. À l'ouest, la limite passe derrière les lots de la rue Sherbrooke qui constitue une entité paysagère à part. L'hôtel de ville et le bureau de poste sont exclus ainsi que tout immeuble sis sur la rue Principale Est à l'ouest du viaduc. En effet, ce dernier occasionne une coupure nette et marque l'entrée dans le quartier des Tisserands. Au nord, la limite du quartier passe au cœur des îlots bordés par les rues Fontaine et Lasalle. La tête d'îlot sur la rue Saint-Luc est toutefois incluse en entier puisque les immeubles présentent des typologies architecturales associées aux quartiers ouvriers. Le quartier des Tisserands inclut également le lot où se trouve la cour de voirie, autrefois à vocation industrielle et le parc Maurice-Théroux. Une partie de la limite nord passe sur la rue Édouard Est et rejoint la rue Saint-Pierre de l'autre côté de la voie ferrée. La limite à l'est correspond au tracé du ruisseau Rouge canalisé et aménagé en piste cyclable. Finalement, sur la rue Saint-Patrice Est, la limite est se prolonge jusqu'à inclure la dernière maison construite en bordure de la rivière.

B. Territoire

■ TOPOGRAPHIE

Par rapport à la topographie de la ville, le quartier des Tisserands est situé dans un creux. Ce secteur est désigné comme étant la basse-ville, par rapport à une haute-ville située à l'ouest de la rue Sherbrooke. À partir de la rue Sherbrooke, jusqu'à la rue Hall, la dénivellation est bien visible et sentie [P1]. Aussi, la voie ferrée est légèrement surélevée par rapport à la partie est du quartier. À partir de la rue Saint-Pierre, dans le secteur des rues Pratte et Brassard, on peut sentir une légère dénivellation vers l'est qui témoigne de la présence du ruisseau Rouge. Près du viaduc, on observe la plus forte dénivellation qui opère une limite franche du quartier avec le reste de la ville.

■ HYDROGRAPHIE

La rivière Magog [P2] est une composante géographique importante du quartier des Tisserands. Elle est à l'origine du développement industriel de la ville, tirant profit de la force hydraulique. L'ancienne usine de textile est implantée en bord de rivière. Pour le reste du quartier, et jusqu'à tout récemment (années 2000), le bâti résidentiel n'est majoritairement pas implanté pour tirer profit de la rivière. Entre les rues Fontaine et Saint-Patrice Est, la piste cyclable est aménagée dans l'emprise du ruisseau Rouge qui est canalisé, mais toujours visible par la topographie, le parcellaire irrégulier et l'aménagement verdoyant des cours arrière.

■ COUVERT VÉGÉTAL

Dans la trame résidentielle, il y a peu d'arbres sur rue. Ils se situent davantage en cœur d'îlot. L'axe de la voie ferrée offre un paysage verdoyant [P3]. On observe une concentration de végétation aux abords de la piste cyclable, dans l'axe du ruisseau Rouge, et le long de la rivière Magog. Du côté sud de la rivière Magog, la végétation abondante dialogue avec l'implantation massive de l'usine créant un paysage des plus intéressant [P4]. Approximativement à l'angle des rues Saint-Pierre et Principale Est, il y a présence sur le terrain de l'ancienne usine d'un promontoire rocheux entièrement boisé [P5]. On retrouve également des espaces végétalisés sur le site de l'usine, tout le long de la rivière.

■ ACTIVITÉS URBAINES

La fonction résidentielle est dominante. On retrouve des activités commerciales sur les rues Saint-Patrice Est et Principale Est. Mis à part l'hôpital situé sur la rue Saint-Patrice Est, les activités institutionnelles à l'échelle du quartier se concentrent autour de la rue Saint-David : la bibliothèque municipale et l'Espace culturel de Magog dans l'ancienne église, les deux écoles ainsi que le Centre de pédiatrie sociale dans l'ancienne caisse populaire. La fonction industrielle manufacturière liée au textile n'est plus. On assiste à une transformation progressive de l'ancienne usine occupée notamment par des activités d'entreposage, de fabrication et de recherche. L'ancien bâtiment administratif de l'usine est occupé par deux restaurants, des bureaux d'architectes et un studio de yoga.

C. Composantes morphologiques

■ RÉSEAU VIAIRE, FERROVIAIRE, CYCLABLE

La trame de rue est de type «orthogonal», c'est-à-dire à angle droit. La rue Sherbrooke a une orientation à 45 degrés, tout comme le tracé de la voie ferrée. Toutefois, ce tracé se superpose à la trame orthogonale du quartier sans la modifier. Les rues Principale Est, Saint-Patrice Est et Brassard agissent comme collectrice et connectent le quartier au reste de la ville. La rue Saint-David est un axe structurant de l'organisation spatiale interne du quartier. Le tracé oblique de la rue Saint-Joseph témoigne du passage d'une ancienne voie ferrée. Une piste cyclable emprunte le tracé du ruisseau Rouge canalisé et permet de circuler en bord de rivière dans le quartier et de rejoindre le réseau cyclable de la ville qui longe la rivière Magog sur sa rive sud (La montagnarde) et sur sa rive nord (le long de la rue Saint-Patrice Est). Les rues Principales Est et Saint-Patrice Est empruntent un tracé courbe à l'approche de la rivière dans la partie est du quartier. Les trottoirs, lorsque présents, ne sont pas toujours en bon état et présentent un aspect négligé à cause des réparations successives en asphalte.

■ ÎLOTS ET PARCELLAIRE

Les îlots à dominance résidentielle sont généralement de forme rectangulaire allongée selon une orientation est-ouest. Au sud de la rue Saint-Patrice Est, correspondant à la partie la plus ancienne du quartier, la forme des îlots est plus variée. Dans le quartier, on compte trois grands îlots : celui de l'ancienne usine de la *Dominion Textile*, de l'hôpital et de la voirie municipale. L'orientation des îlots change à l'ouest de la rue Sherbrooke, au nord de la rue Saint-Édouard Est et à l'est de la rue Saint-Pierre. Les parcelles sont majoritairement de forme rectangulaire allongée. On observe une concentration de parcelles irrégulières au sud de la rue Saint-Patrice Est. La rue Sherbrooke, la voie ferrée, l'ancienne bretelle ferroviaire de la rue Saint-Joseph et le ruisseau rouge ont généré un découpage parcellaire plus irrégulier.

■ ÉLÉMENTS STRUCTURANTS

La rivière Magog. Le ruisseau Rouge. La topographie de la rue Sherbrooke. La voie ferrée. Les sites des anciennes usines de la *Dominion Textile* et de la *L. & L. Textile* [P6]. L'hôpital [P7]. L'ancien ensemble paroissial (première et deuxième église, presbytère) [P8]. Les deux écoles [P9 et P10]. L'axe de la rue Saint-David.

D. Interfaces

■ AVEC LE RESTE DE LA VILLE

À l'ouest, la grande majorité des parcelles et bâtiments donnant sur la rue Sherbrooke participent d'un paysage différent de celui du quartier. Au nord de la rue Saint-Édouard Est, l'orientation des îlots change et les typologies architecturales sont davantage associées à un développement banlieusard. Même chose pour la limite est, approximativement à partir de la rue Élie. La piste cyclable amène une interrelation avec la rivière Magog, entre les rues Saint-Patrice Est et Principale Est. Au sud, l'implantation de l'ancienne usine de la *Dominion textile* suit le parcours de la rivière créant une façade bien visible et appréciable à partir de la piste cyclable La Montagnarde, située sur la rive sud de la rivière. Le viaduc de la rue Principale Est opère une coupure marquante entre la haute et la basse-ville.

■ À L'INTÉRIEUR DU QUARTIER

La voie ferrée traverse en son centre le quartier des Tisserands. Elle ne modifie pas la forme orthogonale de la trame urbaine, mais a un impact sur la forme des parcelles à son pourtour. L'impact est mineur puisque l'implantation des bâtiments sur les parcelles modifiées par le passage de la voie ferrée reste par rapport à la rue [P11]. Ainsi le paysage des rues qui traversent la voie ferrée (Saint-Patrice Est, Brassard) demeure sensiblement le même de chaque côté. Mis à part les trois passages véhiculaires (Principale Est, Saint-Patrice Est et Brassard), la voie ferrée peut être traversée à pied ou à vélo via le tunnel de la rue des Tisserands et le passage à niveau au bout de la rue Saint-Pierre [P12]. Là où il n'y a pas d'infrastructures aménagées, des sentiers informels permettent aux piétons de traverser la voie ferrée (en dessous du viaduc et dans l'axe des rues Pratte et D'Arcy) [P13 et P14]. La voie ferrée est donc une interface interne très perméable.

L'implantation de l'ancienne usine de la *Dominion Textile* et le traitement de ses façades sur la rue Principale Est présente peu de dialogue avec le quartier des Tisserands [P15]. Seul l'ancien bâtiment administratif de l'usine présente une façade articulée sur la rue Principale Est. Le site de l'ancienne usine est accessible en voiture à trois endroits : rue Moore, rue Saint-David et près de la rue Saint-Joseph. Le site est très perméable aux déplacements piétons. Il est d'ailleurs possible de marcher le long de la rivière Magog en longeant le bâtiment de l'ancienne usine [P16]. Certains lieux clés agissent donc comme interfaces avec le quartier, bien que l'implantation du bâtiment soit davantage en autarcie. L'interface de l'hôpital avec le quartier a été grandement modifiée à travers le temps de sorte que ce secteur semble moins appartenir aujourd'hui au paysage du quartier des Tisserands.

E. Cadre bâti et aménagement des cours

■ CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Le quartier des Tisserands présente un paysage bâti assez hétérogène. Dans les typologies architecturales dominantes, on retrouve la maison à toit plat (immeubles à logements de type plex) ainsi que de nombreux bungalows anciens et des maisons vernaculaires états-uniennes. Les saillies sont importantes, toutes typologies confondues. L'ornementation est généralement sobre et peu élaborée. Les revêtements d'origine ont dans bien des cas été remplacés par des matériaux contemporains qui dominent les façades (parement de vinyle, de métal à clins) et les toitures (bardeau d'asphalte, membrane). Toutefois, le caractère ouvrier d'ensemble du quartier persiste dans l'architecture des bâtiments (volumétrie, saillies, ornementation) et l'aménagement des cours qui participent d'un paysage vernaculaire parfois proche des aménagements que l'on peut retrouver à la campagne. En effet, on retrouve des garages en bois dans les cours arrière, des allées et des espaces de stationnement en gravier ainsi que des limites entre les propriétés souvent ouvertes et informelles. Un élément marquant du paysage bâti est la différenciation des matériaux de revêtement pour les bâtiments institutionnels et industriels, qui sont en maçonnerie principalement en brique rouge, comparé au bâti résidentiel où le clin de bois (plus rare), le revêtement de vinyle et le parement de métal à clins aux couleurs pâles dominent.

F. Paysages

■ BÂTIMENTS, LIEUX ET ÉLÉMENTS REPÈRES

Ils correspondent aux éléments structurants du développement et de la morphologie du quartier des Tisserands : la rivière Magog, l'emprise du ruisseau Rouge, la voie ferrée, le site de l'ancienne usine de la *Dominion Textile*, l'ancienne usine *L. & L. Textile*, l'hôpital, l'ancienne église et les deux écoles. Un élément externe au quartier s'ajoute au paysage : le mont Orford.

■ VUES SUR LE QUARTIER À PARTIR DE L'EXTÉRIEUR

Les vues significatives impliquent un ou plusieurs bâtiments, lieux ou éléments repères du quartier. Plusieurs vues concernent l'église qui agit comme élément repère et symbole du quartier : depuis la rue Sherbrooke, dans l'axe de la rue Saint-Patrice Est [P17]; depuis la piste cyclable La Montagnarde côté sud de la rivière Magog avec aussi l'ancienne centrale électrique [P18]; à partir de la rue Belvédère [Page couverture]. Un autre symbole fort est l'usine, que l'on peut observer depuis le centre-ville [P19] ainsi qu'à partir de la rive sud de la rivière Magog depuis la piste cyclable La Montagnarde. Une vue depuis la rue Courtemanche donne sur le Centre d'éducation des Adultes des Sommets [P20].

G. Enjeux de préservation et d'aménagement

La revitalisation du quartier en misant sur son caractère ouvrier d'une grande intégrité.

L'intégration de nouvelles constructions et la restauration du cadre bâti existant en adéquation avec la préservation des caractéristiques du quartier ainsi que les besoins et réalités de la population.

La qualité des aménagements du domaine public (rue, trottoir, piste cyclable, mobilier urbain, végétation).

La participation de l'ancienne usine à la vie du quartier par l'accueil de nouvelles activités, la mise en valeur de son architecture et la requalification de ses interfaces.

Le renforcement des liens entre le quartier et la rivière Magog.

La préservation de l'effet de continuité de part et d'autre de la voie ferrée.

La mitigation des impacts de développement de l'hôpital sur le quartier.

QUARTIER DES TISSERANDS [PHOTOS]



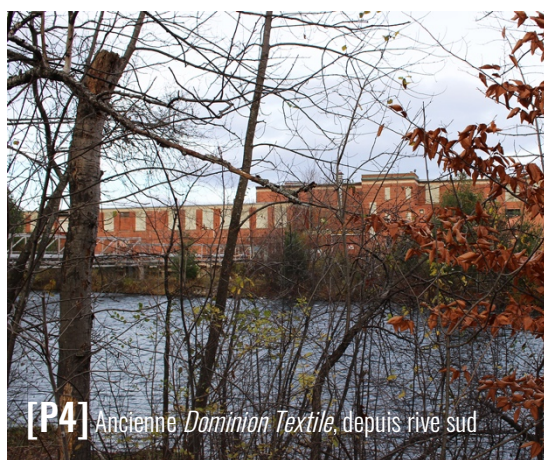
[P1] Rue Stanley, depuis rue Hall



[P2] Rivière Magog, depuis piste cyclable



[P3] Voie ferrée, depuis rue Brassard



[P4] Ancienne *Dominion Textile*, depuis rive sud



[P5] Promontoire rocheux, depuis rue Principale Est



[P6] *L. & L. Textile*, rue Brassard



[P7] Centre hospitalier Magog, rue Saint-Patrice Est



[P9] Centre d'éducation des Adultes, rue St-David



[P10] École Sainte-Marguerite, rue St-David



[P8] Ancienne église, rue St-David



[P11] Continuité bâti avec voie ferrée, rue Brassard



[P12] Traverse cyclable, rues Saint-Pierre et Édouard



[P13] Sentiers informels



[P14] Sentiers sous viaduc



[P15] Interface usine/quartier



[P16] Interface usine/rievre



[P17] Rue Saint-Patrice Est, depuis rue Sherbrooke



[P18] Vue sur centrale électrique et église, depuis piste cyclable rive sud



[P19] Vue sur l'ancienne *Dominion Textile*, depuis centre-ville (pont route 141)



[P20] Rue Courtemanche, depuis rue Eddy

SOCIODÉMOGRAPHIQUES [DONNÉES]

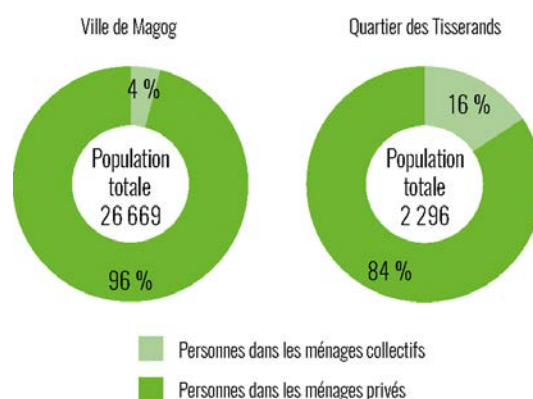
Note méthodologique

En raison du découpage géographique normalisé par le biais duquel Statistique Canada diffuse les chiffres des recensements, le territoire où habite la population analysée dans cette section (territoire statistique) ne recoupe pas exactement le territoire spatial du quartier des Tisserands. Le territoire statistique est la somme de cinq aires de diffusion (24450089, 24450090, 24450091, 24450092, 24450132) qui regroupent 2 296 personnes en 2016. La population du quartier lui-même est plutôt estimée à environ 2000 personnes.

Plus précisément, environ 410 résidents du territoire statistique, soit 18 %, habitent une partie de leur aire de diffusion située en dehors des limites du quartier. En parallèle, environ 120 des résidents estimés du quartier, soit 6 %, habitent une partie du quartier située en dehors du territoire statistique. Cela a pour conséquence qu'environ 82 % de la population totale du territoire statistique analysé réside réellement sur le territoire géographique du quartier. Il convient donc d'interpréter avec prudence les chiffres présentés ici, notamment les petites différences et variations. Afin de simplifier le propos, le terme quartier des Tisserands est employé en lieu de territoire statistique tout au long de cette section.

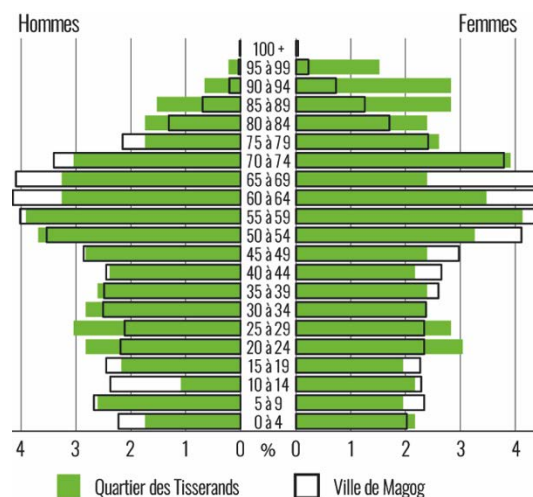
G1. Proportion de la population totale selon le type de ménage, 2016

Au Recensement de 2016, le quartier des Tisserands compte une population totale de 2 296 personnes, soit 8,6 % de la population totale de la Ville de Magog (26 669 personnes). La majorité de la population du quartier vit dans un ménage privé (1 935 personnes), mais un sixième habite dans un ménage collectif (360 personnes), ce qui est une proportion quatre fois plus élevée que dans l'ensemble de la Ville de Magog (16 % contre 4 %). Les ménages collectifs du quartier regroupent surtout des personnes âgées vivant en institution. Les membres d'un ménage collectif se retrouvent majoritairement dans l'unité de paysage Le Faubourg et la sous-unité 1D.



G2. Pyramide d'âges de la population totale, 2016

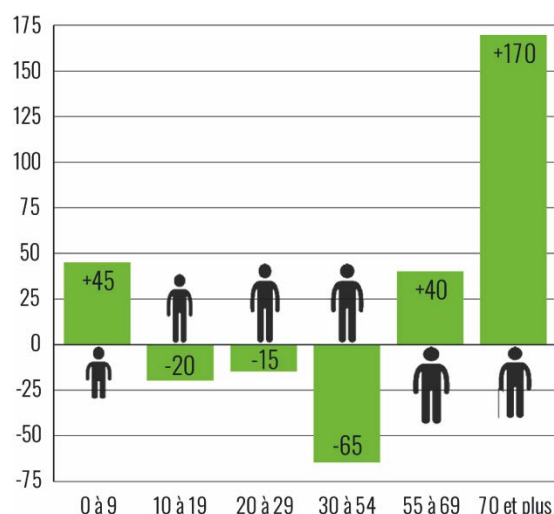
Les femmes sont plus nombreuses que les hommes dans la population totale du quartier des Tisserands, avec 53,8 % des effectifs en 2016, mais essentiellement dans les groupes les plus âgés. Elles représentent 64,3 % de la population âgée de 70 ans et plus. La pyramide d'âges illustre d'ailleurs clairement à quel point les personnes âgées sont très présentes dans le quartier des Tisserands. Les effectifs âgés de 75 ans et plus constituent 18,1 % de la population totale du quartier en 2016, contre 10,8 % dans l'ensemble de la Ville de Magog.



En contrepartie, les personnes dont l'âge correspond à la période où débute habituellement la retraite sont relativement peu nombreuses en comparaison avec l'ensemble de la ville. Les personnes dans la soixantaine ne forment que 12,4 % de la population totale du quartier, alors qu'elles sont 17,3 % de la population totale de la ville. Si le quartier des Tisserands abrite une grande partie des personnes âgées de Magog, il compte en même temps une bonne part de jeunes adultes. En 2016, le groupe des 20 à 34 ans représente 17 % de la population totale du quartier, contre 13,9 % de celle de la ville.

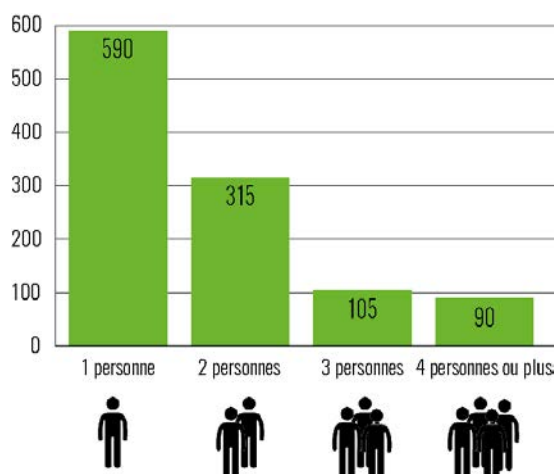
G3. Variation de la population totale selon l'âge, 2011-2016

La population totale du quartier s'est accrue de 8,3 % entre 2011 et 2016, soit davantage que la Ville de Magog (hausse de 5,2 %). La plus grande partie de cette croissance provient d'une augmentation de 170 personnes dans le groupe des 70 ans et plus (un bond de 41,5 % en 5 ans). Une augmentation correspondant à la construction de résidences dans les dernières années. Les deux autres groupes ayant enregistré une croissance de leurs effectifs depuis 2011 sont les enfants de moins de 10 ans (en hausse de 45 personnes) et les adultes de 55 à 69 ans (en hausse de 40 personnes). À l'inverse, les groupes âgés de 10 à 54 ans ont connu une décroissance depuis 5 ans, notamment les 55 à 69 ans (baisse de 65 personnes).



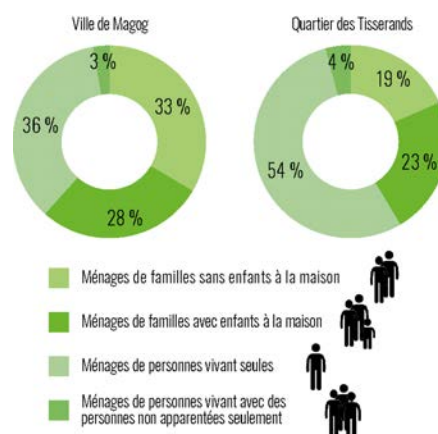
G4. Nombre de ménages privés selon la taille, 2016

Les 1 935 personnes faisant partie de l'un des ménages privés du quartier des Tisserands représentent 7,6 % des effectifs de la Ville de Magog en 2016 et elles vivent beaucoup plus souvent seules que dans le reste de la ville. En 2016, 54 % des 1 100 ménages privés du quartier ne comptent qu'une seule personne (590 ménages), alors que les personnes vivant seules forment 36 % des ménages de l'ensemble de la ville. Les ménages privés formés de deux personnes représentent moins du tiers des effectifs du quartier (29 %, soit 315 ménages) et moins d'un cinquième des ménages comptant trois personnes ou plus de trois personnes (respectivement 10 % et 8 %, soit 195 ménages au total).



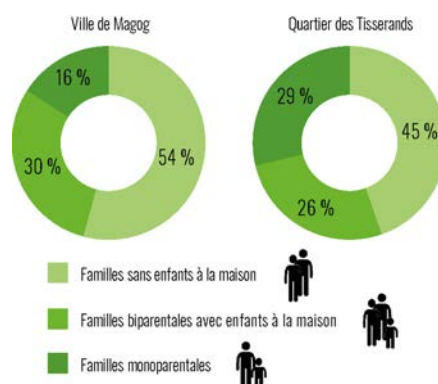
G5. Parts des ménages privés selon la structure du ménage, 2016

Les ménages de plus d'une personne de la Ville de Magog comptent davantage de couples sans enfants vivant à la maison que de familles ayant des enfants à la maison en 2016 (respectivement 33 % et 28 % des ménages). C'est l'inverse dans le quartier des Tisserands où les couples sans enfants à la maison sont moins nombreux que les familles avec enfants (19 % contre 23 %).



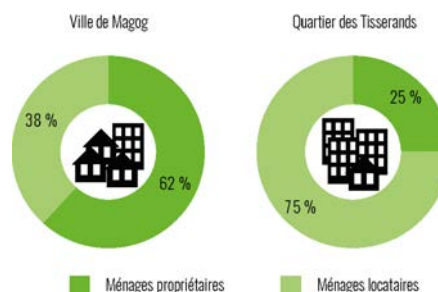
G6. Types de familles de recensement dans les ménages privés, 2016

La majorité des familles avec enfants du quartier des Tisserands doit survivre avec le revenu d'un seul parent. Les familles monoparentales représentent 29 % des familles du quartier en 2016, alors que 26 % d'entre-elles sont biparentales. Les familles monoparentales s'avèrent ainsi proportionnellement deux fois plus nombreuses dans le quartier que dans l'ensemble de la Ville de Magog, où 16 % des familles sont monoparentales et 30 % sont biparentales. Dans les deux territoires, la plus grande partie des familles demeure toutefois formée de couples sans enfants à la maison.



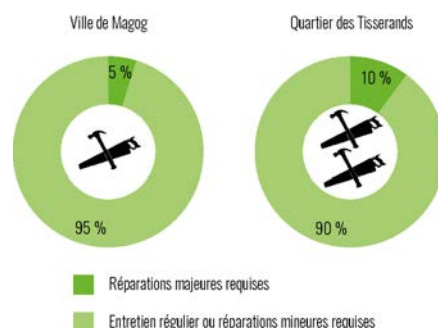
G7. Proportion des ménages privés selon le mode de tenure, 2016

Magog est une ville de propriétaires, puisque la majorité des ménages privés possèdent leur logement en 2016 (62 %). Le quartier des Tisserands se distingue aussi à ce sujet, car les trois quarts des ménages privés du quartier sont plutôt locataires de leur logement (75 %).



G8. Proportion des logements privés occupés selon l'état du logement, 2016

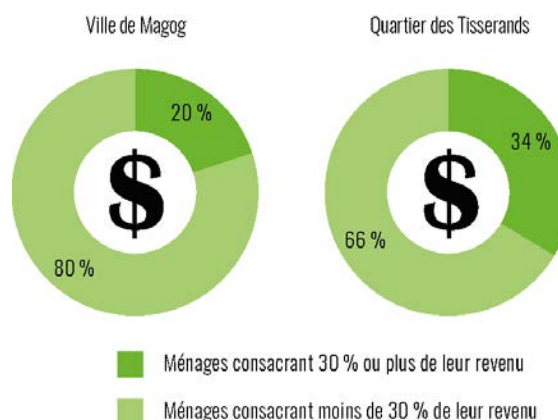
Propriétaires ou locataires, les occupants considèrent que 10 % des logements privés du quartier requièrent des réparations majeures en 2016 (contre 5 % pour toute la ville). Ainsi, l'installation électrique, le système de plomberie ou la structure des murs, du sol ou des plafonds sont deux fois plus souvent défectueux dans les logements du quartier. Cette proportion semble un peu plus élevée dans la sous-unité de paysage 1E du quartier, la partie la plus à l'est de l'unité de paysage Faubourg.



G9. Proportion des ménages privés selon la part du revenu consacré aux frais de logement, 2016

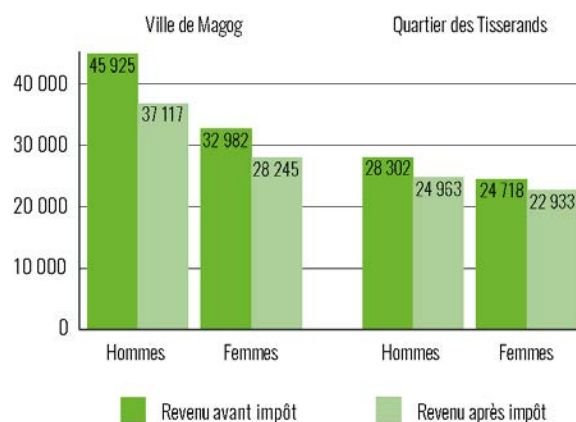
Les ménages privés locataires du quartier dépensent moins d'argent pour se loger que ceux de l'ensemble de la ville, avec des frais de logement mensuels moyens de 620 \$ en 2016, contre 698 \$ pour tout Magog. Le montant d'argent nécessaire au logement représente néanmoins plus souvent un lourd fardeau pour les ménages privés du quartier, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Le tiers des ménages privés du quartier des Tisserands doit ainsi consacrer au moins 30 % de son revenu total au paiement de ses frais de logements en 2016, contre un cinquième des ménages privés de la Ville de Magog (34 % contre 20 %).

Il en est ainsi principalement parce que le revenu total des ménages privés du quartier est beaucoup plus bas que dans le reste de la ville. En 2015, le revenu moyen des ménages privés s'est élevé à 67 905 \$ dans l'ensemble de la ville, mais s'est limité à 39 515 \$ dans le quartier des Tisserands. Si les ménages privés du quartier des Tisserands doivent plus souvent survivre avec le revenu d'un seul adulte – 79 % des ménages y comptent un seul soutien contre 64 % dans l'ensemble de la ville – les individus eux-mêmes gagnent un revenu nettement inférieur au reste de la ville.



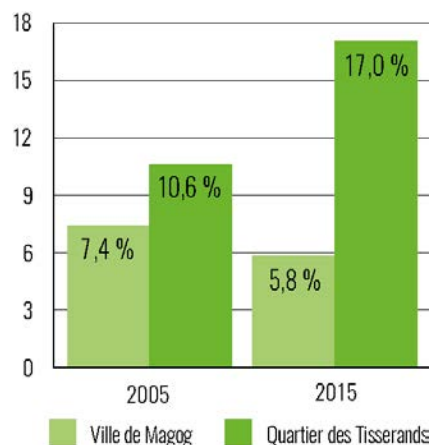
G10. Revenu total moyen de la population de 15 ans et plus dans les ménages privés selon le sexe, 2015 (\$)

Dans la population des ménages privés âgée de 15 ans et plus en 2015, le revenu total moyen des hommes et des femmes du quartier gravite autour de 26 000 \$ (respectivement 28 302 \$ et 24 718 \$), alors que ces montants atteignent respectivement 45 925 \$ et 32 982 \$ dans l'ensemble de la Ville de Magog. Comme c'est souvent le cas dans les populations moins nanties, l'écart entre le revenu des hommes et des femmes s'avère moins grand dans le quartier des Tisserands que dans l'ensemble de la ville. De fait, le revenu moyen après impôt des femmes de la ville représente 76 % du revenu des hommes en 2015, mais il atteint 92 % dans le quartier. Les écarts de revenus entre les deux territoires sont aussi moins prononcés lorsque l'on considère le revenu moyen après impôt. Celui des hommes du quartier ne représente tout de même que 67 % du revenu moyen après impôt des hommes de toute la ville. La proportion équivalente grimpe à 81 % chez les femmes.



G11. Population vivant sous le seuil de faible revenu dans les ménages privés, 2005-2015

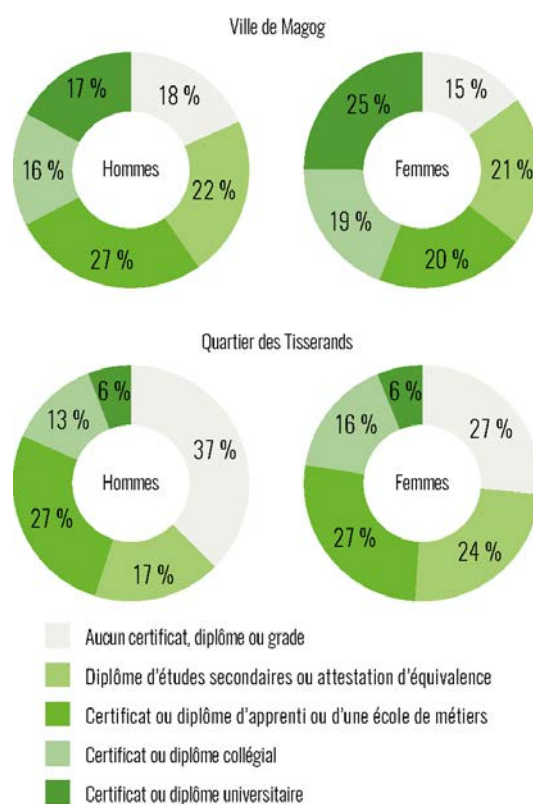
Dans ce contexte, il n'est pas étonnant de constater que la population du quartier des Tisserands se retrouve trois fois plus souvent en situation de faible revenu en comparaison avec celle de la Ville de Magog. En 2015, 17 % des personnes dans les ménages privés du quartier ont gagné un revenu total inférieur au seuil de faible revenu après impôt (SFR-Apl) calculé par Statistique Canada, contre 5,8 % dans l'ensemble de la ville. Notons que l'écart entre les deux territoires s'est considérablement creusé dans les dix dernières années, période correspondant à la fermeture de la *Dominion Textile*. Depuis 2005, la proportion de la population en situation de faible revenu s'est accrue de 6,4 points de pourcentage dans le quartier et a diminué de 1,6 point dans la ville.



G12. Sclolarité de la population de 25 à 64 ans dans les ménages privés selon le sexe, 2016

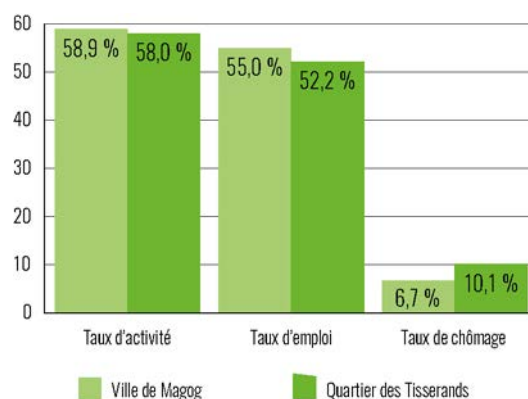
Un niveau de scolarité relativement peu élevé chez les personnes âgées de 25 à 64 ans – un groupe très présent sur le marché du travail et ayant habituellement terminé ses études – est l'un des plus importants déterminants du faible revenu d'une population. Le plus haut niveau de scolarité complété par la population de 25 à 64 ans dans les ménages privés du quartier des Tisserands est effectivement souvent plus bas que dans l'ensemble de la ville en 2016, en particulier chez les hommes.

De prime abord, les hommes et les femmes de 25 à 64 ans se retrouvent deux fois plus souvent sans certificat, diplôme ou grade dans le quartier (respectivement 37 % et 27 %) que dans tout Magog (respectivement 18 % et 15 %). À l'autre bout du spectre, les hommes et les femmes du quartier détiennent deux fois moins souvent un certificat ou un diplôme de niveau collégial ou universitaire (respectivement 19 % et 22 %) que dans l'ensemble de la ville (respectivement 33 % et 44 %). Entre les deux, la proportion de personnes ayant obtenu un diplôme d'études secondaires, d'une école de métiers ou l'équivalent est semblable chez les hommes (44 % contre 49 % dans la ville) et plus élevée chez les femmes (51 % contre 41 %).



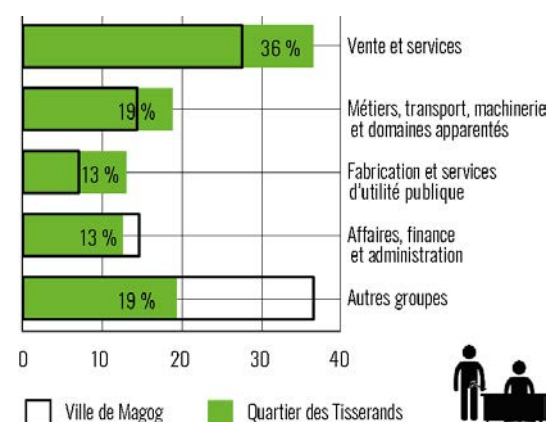
G13. Indicateur du marché du travail de la population de 15 ans et plus dans les ménages privés, 2016

Cette scolarité moins élevée se répercute sur la présence sur le marché du travail de la population de 15 ans et plus dans les ménages privés du quartier des Tisserands. Malgré un taux d'activité semblable à celui de toute la Ville de Magog en 2016 (58 % contre 58,9 %), la population de 15 ans et plus du quartier occupe moins souvent un emploi (52,2 % contre 55 %) en raison d'un taux de chômage sensiblement supérieur (10,1 % contre 6,7 %).



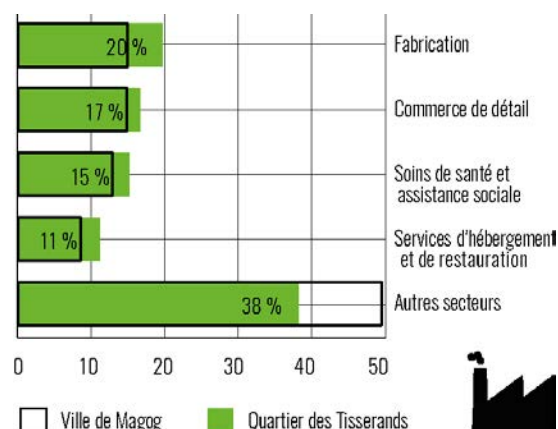
G14. Groupes professionnels de la population active de 15 ans et plus, 2016

Trois des dix domaines de professions dominant largement chez les personnes de 15 ans et plus du quartier des Tisserands qui ont un emploi en 2016. Ils regroupent à eux seuls 68 % des travailleurs du quartier, contre 49 % dans l'ensemble de la Ville de Magog. Au premier rang, plus du tiers des personnes occupées résidentes du quartier exerce une profession du domaine de la vente et des services (36 % contre 28 % pour la ville). On retrouve au second rang le vaste domaine des métiers, du transport, de la machinerie et domaines apparentés, avec 19 % des travailleurs du quartier contre 14 % dans la ville. Le domaine de la fabrication et des services d'utilité publique occupe le troisième rang avec 13 % des effectifs, soit le double de l'ensemble de Magog (7 %).

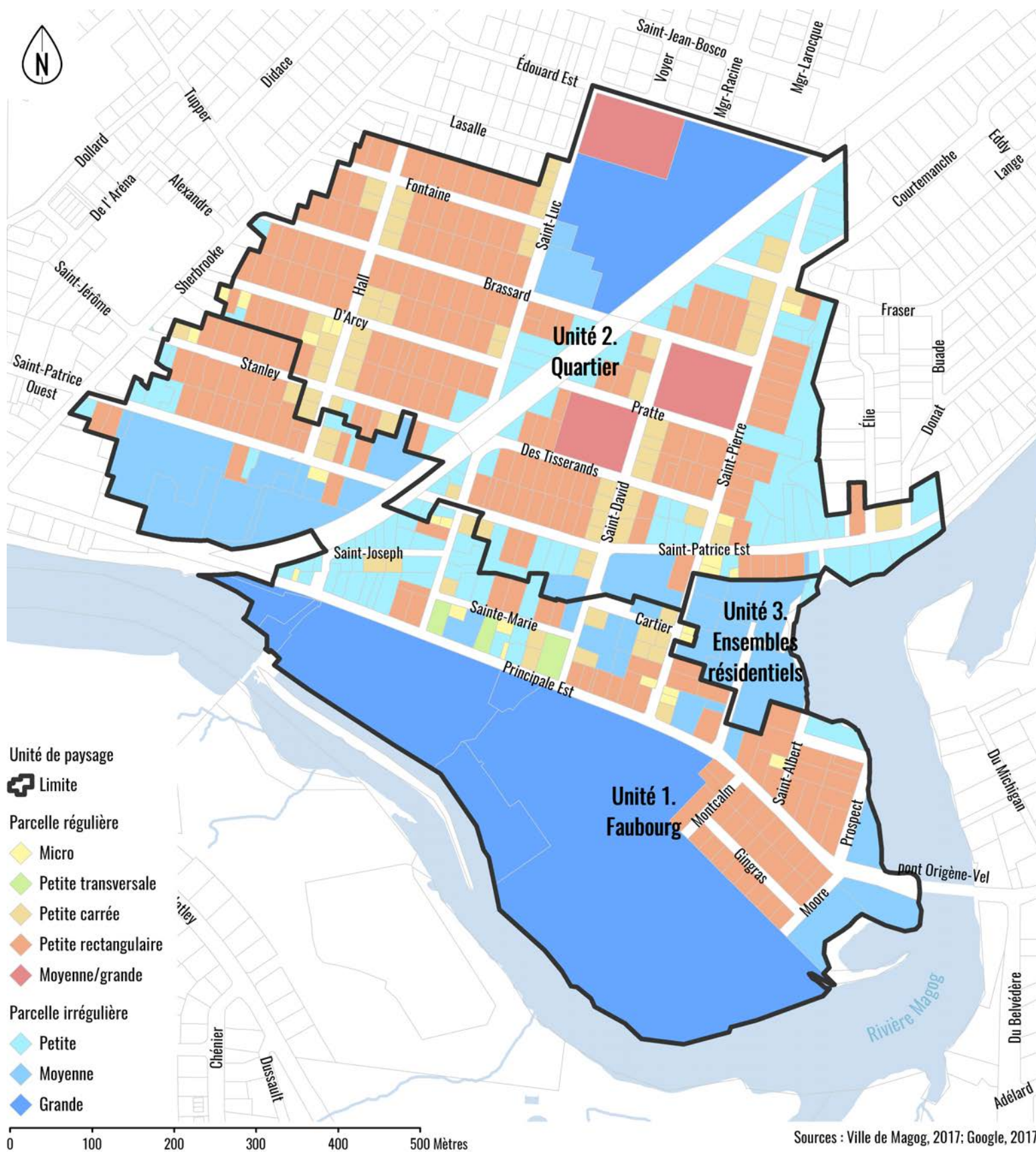


G15. Secteurs d'activité économique de la population active de 15 ans et plus, 2016

Bien que les emplois des personnes occupées du quartier des Tisserands se répartissent à travers vingt secteurs d'activité économique différents, l'emploi de la majorité d'entre-elles relève de seulement trois secteurs. Ces secteurs prédominants regroupent 52 % des personnes occupées habitant le quartier en 2016, contre 43 % de celles qui résident dans la ville. Le secteur de la fabrication, qui occupe 20 % de la population du quartier (contre 15 % pour la ville), arrive au premier rang, suivi du commerce de détail (respectivement 17 % et 15 %). Le secteur des soins de santé et de l'assistance sociale complète ce trio avec 15 % des travailleurs, contre 13 % pour la ville. Comme en bien d'autres domaines, la population du quartier des Tisserands se démarque donc dans l'ensemble magogois par sa concentration dans les métiers manuels.



LES UNITÉS DE PAYSAGE [PLAN 3]



LES UNITÉS DE PAYSAGE

Le découpage en unité de paysage est un exercice d'observation et d'analyse à plusieurs niveaux. D'abord une lecture historique du quartier permet d'établir des périodes de développement distinctes correspondant également à des réalités spatiales. La trame urbaine présente des distinctions concrètes et elle a également servi à délimiter les unités de paysage. Le système parcellaire est un autre élément ayant participé à identifier les unités.

Trois unités de paysage distinctes ont été identifiées. Elles correspondent toutes trois à des périodes de développement différentes. Les changements dans les modes d'urbanisation entre chaque période se répercutent dans les structures de la trame et du parcellaire. **L'unité 1 – Le faubourg** témoigne de la deuxième période (1877-1920), **l'unité 2 – Le quartier** correspond à la période suivante, soit de 1920 à 1945, et **l'unité 3 – Les ensembles résidentiels** se révèlent plus récemment, soit de 2004 à aujourd'hui. Ainsi le faubourg présente des voies plus étroites, des îlots plus irréguliers et un parcellaire hétérogène alors que le quartier, établi majoritairement au nord de la rue Saint-Patrice Est et plus tardivement, incorpore des voies élargies, des îlots et des parcelles rectangulaires de forme majoritairement régulière. La troisième unité, de petite superficie, présente des typologies architecturales se distinguant par leur implantation, leur volumétrie et leur langage architectural. Son parcellaire est formé de lots aux formes variées et irrégulières.

Les termes de faubourg et de quartier désignant les unités 1. et 2. réfèrent à des concepts théoriques liés au découpage en unités de paysage ici proposé. L'unité des ensembles résidentiels ne réfère pas à un concept théorique spécifique et n'est donc pas défini ci-après. À noter que les unités 1 et 2 sont subdivisées en sous-unités partageant les grandes caractéristiques de l'unité, mais présentant des particularités qui méritent d'être soulignées.

Faubourg

Historiquement, le faubourg désigne ce qui est extérieur à la ville, hors de ses limites. Il se forme à la périphérie de la ville fortifiée, souvent près d'un parcours mère. D'autres faubourgs se sont établis en fonction de la présence d'un élément vital comme les moulins. Dans le cas de Magog, le faubourg s'établit en bordure de la voie ferrée et de l'usine qui dominera l'économie de la ville pendant quelques décennies. Puisqu'édifiés à l'extérieur du périmètre urbain, les faubourgs répondent souvent à leur propre logique interne et présentent un langage morphologique distinct. Les îlots et le parcellaire empruntent des formes plus irrégulières et les typologies sont généralement plus variées.

Quartier

Le terme « quartier », il désigne une partie de la ville ayant une physionomie propre et présentant une certaine unité. Les quartiers ouvriers jouxtent habituellement, selon une logique de développement, les faubourgs qui leur sont antérieurs. Habituellement, ils couvrent de plus grandes superficies et empruntent un découpage parcellaire ainsi que des typologies architecturales plus homogènes. Le développement d'un quartier ouvrier va souvent de pair avec une période historique de croissance accompagnée d'une urbanisation rapide pour répondre à des besoins en logements. Le terme désigne aussi ce qui correspond à un milieu de vie, ayant à l'intérieur de ses limites, les fonctions nécessaires à la vie courante.

UNITÉ 1. LE FAUBOURG [PLAN 4]



Sources : Ville de Magog, 2017; Google, 2017.

UNITÉ 1. LE FAUBOURG

Fiche de caractérisation

L'unité 1 est la plus ancienne. Le faubourg se développe pendant la deuxième période soit à partir de la construction de la voie ferrée (1877) et de l'usine de la *Dominion Textile* (1884), jusqu'à l'érection civile de la paroisse Sainte-Marguerite-Marie (1920). Se déployant du sud vers le nord, l'unité du Faubourg s'inscrit dans une logique organique orchestrée par des besoins pressants en habitation pour loger les ouvriers de l'usine. En contrebas de la rue Sherbrooke et aux abords de l'usine dont l'implantation longe la rivière Magog, s'établit un petit village d'ouvriers canadiens francophones. Les rues sont étroites et les

habitations modestes voisinent les diverses bretelles de la voie ferrée dans un tissu urbain serré et sous des formes variées et irrégulières. La fonction résidentielle est omniprésente. Elle fait vivre une petite offre commerciale sur les rues Principales Est et Saint-Patrice Est qui sont à caractère mixte (résidentiel/commercial). Le secteur industriel occupe une partie importante du territoire, soit la première sous-unité. L'unité du Faubourg comprend l'hôpital qui est entouré de stationnements et de commerces.

A. Limites de l'unité

Le faubourg comprend toute la partie sud du quartier des Tisserands. Il est délimité par la rivière au sud et au sud-est. Il comprend la rue Principale Est du pont Origène-Vel jusqu'au viaduc. Celui-ci constitue une limite physique forte, venant amplifier le dénivelé et la brisure entre le haut et le bas de la ville. La limite nord est moins claire et correspond à un découpage historique basé sur des cartes anciennes de 1897 et 1914. Complètement à l'ouest, la limite s'étend brièvement au nord de la rue Stanley et inclut tous les immeubles de part et d'autre de la rue Saint-Patrice Est jusqu'à la voie ferrée. À l'est de la voie ferrée, cette limite nord continue sa diagonale vers le sud pour passer en cœur d'îlot et exclure les immeubles de la rue Saint-Patrice Est et rejoindre la rivière Magog au nord de la rue Saint-Albert.

B. Composantes morphologiques

■ RÉSEAU VIAIRE, FERROVIAIRE, CYCLABLE

La trame de rue possède une base orthogonale formée par deux voies mères parallèles : les rues Principale Est et Saint-Patrice Est. Elles sont coupées à angle droit par les rues Hall, des Tisserands, Saint-David et Saint-Pierre. À l'intérieur de cette trame droite s'insèrent de nombreuses exceptions à commencer par les deux voies mères dont les parcours divergent à partir de la rue Saint-David et à l'approche de la rivière. La rue Principale Est bifurque vers le sud et donne accès à de petites rues à caractère local et intime. Les rues Moore, Gingras et Montcalm, au sud de la rue Principale Est, changent d'orientation par rapport au plan d'ensemble alors que les rues Prospect et Saint-Albert, située au nord, suivent le sens de la trame. Il en est de même pour les rues Cartier et Sainte-Marie. Finalement, la rue Saint-Joseph détonne par son oblique étroite, héritée d'une ancienne bretelle ferroviaire. Les rues sont plus étroites au sud de la rue Saint-Patrice Est qu'au nord. La piste cyclable qui parcourt le quartier emprunte les rues Saint-Albert et Prospect dans la partie est du faubourg. Elle traverse le pont Origène-Vel pour rejoindre la rive sud de la rivière à partir de laquelle l'implantation de l'usine est très visible [P1]. Plusieurs sentiers piétonniers informels se trouvent en bordure de rivière, près de la voie ferrée et sur le site de l'ancienne *Dominion Textile*.

■ ÎLOTS ET PARCELLAIRE

Les îlots du faubourg présentent des formes uniques et plus variées que celles retrouvées au nord de la rue Saint-Patrice Est. Certains sont touchés par la courbe de la voie ferrée actuelle et d'autres, à l'est, par la courbe de la rue Principale Est ou la forme de la rivière. Le parcellaire varie d'une sous-unité à l'autre.

■ ÉLÉMENTS STRUCTURANTS

La rivière Magog. La topographie descendante à l'est de la rue Sherbrooke. La voie ferrée. L'usine. Le barrage et l'ancienne centrale électrique.

C. Cadre bâti et aménagement des cours

■ MODE D'IMPLANTATION ET AMÉNAGEMENT DES COURS

Les bâtiments de plan rectangulaire sont généralement implantés perpendiculairement à la voie. Pour les immeubles résidentiels et commerciaux, les marges de recul sont assez faibles. Les façades principales présentent des alignements plus ou moins rigoureux, ponctués

d'exceptions et de variations légères dans les marges de recul. Les marges latérales varient de très faibles à très vastes, l'espace latéral devenant alors cours. Les entrées sont généralement en gravier et se prolongent souvent jusqu'à l'arrière [P2]. Certains stationnements occupent tout l'espace latéral et arrière. Les lots manquent souvent de définitions claires, les cours étant ouvertes les unes sur les autres. Aléatoirement, de petites clôtures, une démarcation gravier/gazon ou des arbres ou arbustes délimitent les terrains. Les petits garages détachés d'un étage bas, au toit à une pente et construits en bois, sont très fréquents [P3]. Les arbres se trouvent uniquement dans les cours arrière, en cœur d'îlot. On retrouve également quelques maisons implantées en fond de lot.

- **CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU BÂTI (VOLUMÉTRIE, MATÉRIAUX, OUVERTURES, SAILLIES, ORNEMENTATIONS)**

Les fondations en pierre apparente sont fréquentes [P4]. Les immeubles de plan rectangulaire s'élèvent sur un étage et demi ou deux, plus rarement trois. Le volume a souvent été agrandi à l'arrière. Le toit est généralement plat ou à faible pente, parfois à deux versants. Les saillies sont nombreuses. Les galeries occupent souvent la largeur d'une façade et elles peuvent être parfois superposées d'un balcon d'égale largeur [P5]. Les ouvertures sont rectangulaires et individuelles, certaines sont toujours en bois, mais la plupart ont été remplacées par des modèles contemporains. Les façades sont souvent revêtues d'un parement de planches de bois à clins, lequel est souvent caché sous du vinyle [P6]. L'ornementation est limitée et se concentre généralement autour des ouvertures et au niveau des angles qui se démarquent par une couleur différente [P7 et P8].

- **TPOLOGIES ARCHITECTURALES DOMINANTES**

Maison vernaculaire états-unienne. Maison à toit plat (généralement des immeubles à logements de type plex avec escalier extérieurs). Maison de colonisation (6 sur les 9 recensées dans le quartier). Maison à mansarde (les 3 recensées dans le quartier). Architecture industrielle.

D. Sous-unités

- **1A – LE COMPLEXE INDUSTRIEL**

La sous-unité du complexe industriel est celle à partir de laquelle tout le quartier s'est développé. Elle se transforme avec le temps avec les agrandissements successifs de l'usine à chaque période de développement. L'implantation des bâtiments composant le complexe industriel est davantage en lien avec la rivière qu'avec le quartier. Le complexe industriel se distingue par la dimension et la forme de son îlot, son parcellaire unique, son implantation ainsi que sa fonction, laquelle détermine une architecture industrielle fonctionnaliste distincte. La brique rouge domine les volumes cubiques qui s'emboîtent. Les espaces libres sont abondants. Ils sont occupés notamment par de vastes espaces de stationnement peu aménagés et par un monticule rocheux boisé situé sur la rue Principale Est près de la rue Saint-Pierre [P9].

- **1B - LA RUE PRINCIPALE EST : ANCIENNE PARTIE COMMERCIALE**

Cette sous-unité se distingue par la présence de bâtiments ayant accueilli une activité commerciale à l'origine [P10]. Quelques rez-de-chaussée abritent toujours des commerces. Certains ont été transformés en logements. Les immeubles sont implantés perpendiculairement à la voie avec une marge de recul très faible, voire nulle dans certains cas. Les façades sont clairement alignées. Les marges latérales sont également assez faibles. On y trouve les seuls lots transversaux de tout le quartier. On observe plusieurs petits balcons accrochés à la façade principale et quelques galeries au rez-de-chaussée, mais les grands ensembles de larges galeries typiques de l'unité se trouvent davantage sur les façades latérales ou arrière. Il y a présence d'un peu plus de bâtiments en brique rouge qu'ailleurs dans le faubourg.

- **1C - L'ANCIENNE BRETELLE FERROVIAIRE**

La rue Saint-Joseph apparaît vers 1900 dans l'emprise d'une ancienne bretelle ferroviaire. Elle trace une ligne oblique dans la trame orthogonale. Le parcellaire de cette sous-unité est particulièrement irrégulier occupant les espaces résiduels laissés par l'ancienne emprise ferroviaire. La rue Saint-Joseph est très étroite et présente un caractère intimiste. Une partie des rues des Tisserands et Sainte-Marie présentent des caractéristiques similaires. On y trouve très peu de parements en brique, les deux seules maisons à mansarde du quartier et une forte présence de la maison états-unienne à étage avec mur pignon sur rue. Les bâtiments ont connu des modifications importantes.

- **1D - AUTOUR DE LA « CRÈCHE »**

Cette sous-unité, localisée entre la rue Sherbrooke et la voie ferrée, est aujourd'hui peu représentative du faubourg auquel elle appartient historiquement. Cette zone connaît des pressions majeures en raison du déploiement de l'hôpital qui a engendré de multiples fusions de parcelles et la disparition d'une section de la rue Hall. De nombreux immeubles ont été démolis et d'autres convertis. L'offre commerciale et la présence de plusieurs aires de stationnement caractérisent désormais cette sous-unité. Quelques constructions anciennes demeurent, mais le tissu urbain présente de lourdes cicatrices issues de son institutionnalisation [P11].

■ 1E - LE SECTEUR EST

Cette sous-unité regroupe la partie est du faubourg, soit de la rue Saint-David jusqu'à la rivière (pont Origène-Vel). Sa fonction est principalement résidentielle bien que quelques commerces se trouvent sur la rue Principale Est. Le parcellaire est plus régulier que dans les sous-unités précédentes. Il en est de même pour la trame viaire qui est développée avant 1897. Très peu de bâtiments sont revêtus de brique. À noter que d'importantes modifications, telles que la démolition d'immeubles anciens et l'aménagement d'espaces de stationnement, ont eu lieu sur la rue Cartier, altérant les caractéristiques d'origine du faubourg. Les typologies sont variées de même que les périodes de construction des bâtiments, car cette sous-unité a poursuivi son développement tout au long de l'histoire du quartier. On y trouve des accès informels à la rivière [P12].

E. Caractéristiques d'intérêt et composantes de valeur

■ CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES D'INTÉRÊT

Les rues Saint-Joseph, Sainte-Marie et des Tisserands et leur caractère intimiste. Les nombreux garages en bois d'une grande authenticité. Les larges galeries superposées d'un balcon et traversées par des escaliers, le tout en bois. Les fondations en pierre et les revêtements en clins de bois, souvent cachés derrière du clin de vinyle. L'usine, comme interface entre la rivière et le quartier.

■ COMPOSANTES DE VALEUR PATRIMONIALE

L'ancienne centrale électrique sur la rivière. Le site de l'usine de textile, désigné en 1989 Lieu historique national, pour avoir été la seule à réunir au même endroit les opérations de filature, de tissage, de blanchiment et d'impression. L'immeuble administratif de la *Dominion Textile* ainsi que ses cheminées et ses façades de briques rouges. L'hôpital La Providence. Les 336 et 347, rue Cartier [P13]. La maison du docteur Voyer (30, rue Saint-David). Le 2, rue Saint-Patrice.

F. Paysages

■ VUES ET PAYSAGES INTERNES

Du viaduc de la rue Principale, large vue sur la rivière, l'usine et la rue Principale Est [P14]. La rue Saint-Joseph. De la rue Principale Est, à l'angle de la rue Prospect, large vue sur la rue Principale Est avec en fond de scène le mont Orford [P15]. Sur les rues Montcalm et Gingras, alignements de résidences et vues sur le complexe industriel [P16]. Du stationnement de l'hôpital, vue sur le cadre bâti de la rue Saint-Joseph et l'arrière des immeubles de la rue Principale Est. Depuis la rue Saint-Joseph, vue sur l'ancienne centrale électrique [P17]. Depuis la rue des Tisserands, vue sur l'usine dans un décor faubourien [P18]. Depuis la rue Saint-David, une vue sur l'usine [P22].

■ VUES ET PAYSAGES EXTERNES

Plusieurs vues sur les clochers de l'ancienne église : depuis la rue Saint-Joseph [P19], le viaduc [P20], les rues Prospect [P21], Montcalm, et Saint-Patrice. Sur les rues Prospect et Saint-Albert, de larges vues sur la rivière Magog. À l'extrême est de la rue Principale Est, vue sur le quartier Michigan.

G. Enjeux de préservation et d'aménagement

La mise en valeur du site et des éléments architecturaux de la *Dominion Textile* qui constitue un symbole fort du quartier des Tisserands et un élément repère à l'échelle de la ville. L'accès et l'aménagement des berges de la rivière ainsi que des interfaces du site avec le quartier.

La préservation ou le retour des composantes d'origine caractéristiques du paysage du faubourg : les parements de bois, les ornements traditionnels sobres composés de chambranles et planches cornières ainsi que les aménagements de terrain simples et les garages.

Le caractère commercial de la sous-unité 1B, tant au niveau de sa vitalité que de ses caractéristiques architecturales différentes.

Le caractère pittoresque et intimiste des rues Saint-Joseph, Sainte-Marie et des Tisserands qui rappellent un vieux faubourg.

Le potentiel de mise en valeur des berges de la rivière Magog dans le secteur des rues Prospect et Saint-Albert.

La présence de lots vacants, suite à la démolition d'immeubles.

L'expansion de l'hôpital et la prédominance commerciale dans ce secteur du faubourg participant à un effritement de ses caractéristiques d'origine.

UNITÉ 1. LE FAUBOURG [PHOTOS]



[P1] Vue sur hôpital et l'ancienne *Dominion Textile*, depuis piste cyclable rive sud



[P2] Allées en gravier, rue Saint-Joseph



[P3] Garages en bois, rue Saint-Joseph



[P4] Fondation en pierre



[P5] Angle des rues Saint-Patrice Est et des Tisserands



[P6] Parement de bois sous parement de vinyle



[P7] 336-342, rue Cartier : fronton, corniche à consoles jumelées, pilastres



[P8] 451, rue Principale Est : Aisseliers



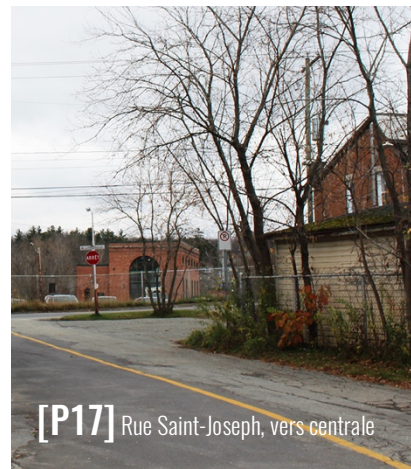
[P9] Angle des rues Principale Est et Saint-Pierre



[P10] Rue Principale Est



[P11] Stationnement hôpital



UNITÉ 2. LE QUARTIER [PLAN 5]



UNITÉ 2. LE QUARTIER

Fiche de caractérisation

L'unité du quartier se développe dans la troisième période de développement soit entre 1920 et 1945. En 1945, un autre quartier émerge plus au nord, celui de la paroisse Saint-Jean-Bosco qui se démarque par des typologies architecturales et des implantations de type banlieue. L'unité du quartier présente une plus grande régularité que l'unité du faubourg tant dans son réseau viaire que dans ses îlots et son parcellaire. On observe un tissu urbain plus ordonné et aéré. L'unité 2 regroupe plusieurs institutions historiquement fondamentales à la vie quotidienne des habitants d'un quartier, dont l'église et les

écoles. Son cadre bâti est de manière générale plus récent, mais comprend les mêmes typologies que l'unité du faubourg, soit des maisons unifamiliales et des immeubles à logements. L'activité urbaine de l'unité du quartier est essentiellement résidentielle. Sur la rue Saint-David, une activité institutionnelle se démarque par la présence des écoles et de l'ancien noyau religieux toujours institutionnel, malgré son changement de vocation. Des immeubles administratifs, une ancienne industrie liée au textile et une cour de voirie sont regroupés dans un îlot unique à vocation autrefois industrielle.

A. Limites de l'unité

Cette unité se situe au nord de l'unité du faubourg. Sa limite sud, à l'ouest de la voie ferrée, passe en arrière lot des bâtiments donnant sur la rue Stanley. À l'est de la voie ferrée, sa limite sud englobe la rue Saint-Patrice Est. À l'ouest, la limite passe derrière les immeubles ayant pignon sur la rue Sherbrooke. Cette limite se poursuit au cœur des îlots compris entre les rues Fontaine et Lasalle et passe sous le parc de baseball lequel appartient au quartier résidentiel plus récent de la paroisse Saint-Jean-Bosco. Le quartier englobe la pointe nord de la rue Saint-Pierre pour suivre ensuite le tracé de la piste cyclable passant entre les rues Saint-Pierre et Elie. La rue Saint-Patrice Est est comprise dans cette unité jusqu'à la rue Donat.

B. Composantes morphologiques

■ RÉSEAU VIAIRE, FERROVIAIRE, CYCLABLE

Le réseau viaire est très régulier. Les voies poursuivent leur tracé de part et d'autre de la voie ferrée, laquelle n'a visiblement pas eu d'impact dans la planification de la trame urbaine. La rue Saint-Patrice Est bifurque légèrement vers le nord en raison de la présence de la rivière Magog qui impose sa courbe. Un vaste îlot de forme irrégulière, à l'origine industriel, brise la ligne de la rue Fontaine dont le tracé est reconduit plus loin pour devenir la rue Fraser. La voie ferrée impose une ligne oblique dans la trame orthogonale. Elle est traversée par un passage à niveau sur la rue Brassard et par un tunnel piétonnier dans l'axe des rues des Tisserands et Stanley. La rue Saint-Patrice Est est la principale voie collectrice de cette unité. La rue Saint-David constitue, quant à elle, un axe nord-sud important puisqu'elle regroupe plusieurs institutions. Elle débouche au nord sur la rue Brassard, dont le passage à niveau la connecte au reste de la ville vers l'ouest, et au sud sur la rue Principale Est et l'ancienne usine de la *Dominion Textile* [P1]. Dans cette unité, la piste cyclable emprunte un cœur d'îlot et offre aux usagers une expérience unique qui signale, à l'œil attentif, la présence du ruisseau Rouge [P2].

■ ÎLOTS ET PARCELLAIRE

La trame orthogonale engendre plusieurs îlots rectangulaires allongés, dont certains sont scindés par la voie ferrée. Les îlots les plus à l'ouest, contenus entre les rues Sherbrooke et Hall, présentent une forme irrégulière en raison de la rue Sherbrooke qui constitue une grande oblique de l'autre côté de laquelle les îlots changent d'orientation. Les îlots à la limite nord-est sont tout à fait irréguliers, car ils exploitent l'espace résiduel au bout des rues Saint-Pierre et Fontaine qui aboutissent sur la voie ferrée en cul-de-sac. Encore une fois, au-delà de la limite est, les îlots changent d'orientation. D'une manière générale, le parcellaire est très régulier : la parcelle rectangulaire domine le lotissement avec des lots carrés en tête d'îlot. Le parcellaire irrégulier est imposé par la voie ferrée coupant les îlots en diagonale ainsi que par le système hydrographique à l'extrémité est de l'unité (rivière Magog et ruisseau Rouge).

- **ÉLÉMENTS STRUCTURANTS**

L'ancien ruisseau Rouge et la rivière Magog. La voie ferrée. Le noyau paroissial de Sainte-Marguerite-Marie. Les deux écoles. L'ancienne usine *L. & L. Textile* [P3].

C. Cadre bâti et aménagement des cours

- **MODE D'IMPLANTATION ET AMÉNAGEMENT DES COURS**

Les marges de recul sont de faibles à moyennes avec un certain alignement des façades. Les marges latérales sont occupées par les stationnements et un peu de verdure agissant comme limite de propriété. Les allées généralement en gravier, parfois asphaltées, se prolongent au-delà des immeubles. Les petits garages isolés et les remises sont fréquents [P4]. Ils sont généralement disposés en fond de lot, sur la limite latérale, et se regroupent en cœur d'îlot. Les espaces libres entourant les bâtiments sont généralement gazonnés. Les arbres matures ne sont pas limités à la cour arrière bien qu'ils y soient plus nombreux.

- **CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU BÂTI (VOLUMÉTRIE, MATÉRIAUX, OUVERTURES, SAILLIES, ORNEMENTATIONS)**

On remarque encore des fondations en pierre apparente, mais elles sont plus rares que dans le faubourg. Les immeubles de plan rectangulaire, moins allongé que dans le faubourg et parfois presque carré, s'élèvent sur un étage et demi ou deux, parfois trois. Le toit est plat ou à deux versants droits à courts larmiers. Les saillies sont nombreuses. Les galeries, superposées ou non, occupent parfois toute la largeur d'une façade, mais elles occupent plus souvent la largeur d'une travée verticale dominée par l'entrée. On observe quelques vérandas en bois percées de nombreuses fenêtres juxtaposées [P5]. Les ouvertures sont rectangulaires et la plupart présentent des modèles contemporains. Les façades sont souvent revêtues de vinyle ou de métal à clins. Les parements de brique sont moins fréquents, mais un peu plus présents que dans le faubourg. L'ornementation est peu abondante et se concentre souvent autour des ouvertures par la présence de chambranles ou de faux volets décoratifs. Pour les bâtiments en brique, des linteaux peuvent orner le dessus des ouvertures.

- **TPOLOGIES ARCHITECTURALES DOMINANTES**

Maison à toit plat et maison cubique (généralement des immeubles à logements de type plex avec escaliers extérieurs). Maison vernaculaire états-unienne. Bungalow ancien et plus récent.

D. Sous-unités

- **2A - VOIE FERRÉE : CÔTÉ EST**

Cette sous-unité est marquée par la présence de la voie ferrée, de la rivière Magog et de l'ancien ruisseau Rouge. Ce dernier engendre quelques irrégularités dans la forme des îlots et de certains lots. La trame viaire comporte quelques culs-de-sac (rues Saint-Pierre, Fontaine, Pratte, des Tisserands) provoqués par la voie ferrée qui définit la forme triangulaire de la sous-unité. La majorité des institutions du quartier des Tisserands étaient, et sont encore, regroupées dans cette sous-unité, sur la rue Saint-David (notons que la Caisse populaire est fermée et que l'église a été transformée). Cette sous-unité est plus basse topographiquement que la sous-unité du côté ouest.

- **2B - VOIE FERRÉE : CÔTÉ OUEST**

La topographie est remarquable et permet des vues intéressantes vers l'église [P6]. Les îlots de cette sous-unité sont plus réguliers, le réseau viaire n'étant marqué ici que par les empreintes diagonales de la rue Sherbrooke et de la voie ferrée. Aussi, le parcellaire est majoritairement composé de lots rectangulaires ou carrés de forme régulière. Les parcelles de forme carrée se situent en tête d'îlot, sur les axes nord-sud. Les parcelles irrégulières sont moins nombreuses. La fonction est très majoritairement résidentielle. On retrouve les parcs des Tisserands [P7] et Maurice-Théroux, quelques commerces ainsi que des bureaux de la Ville et une cour de voirie. Les immeubles à logements demeurent abondants, mais la maison unifamiliale prend une proportion légèrement plus importante que dans l'unité 2A.

- **2C - À LA CONFLUENCE DU RUISSEAU ET DE LA RIVIÈRE**

Cette petite sous-unité est marquée par l'hydrographie. Le ruisseau et la rivière engendrent un tracé courbe de la rue Saint-Patrice Est, un changement dans la trame en général et un parcellaire irrégulier et hétéroclite. Les typologies architecturales sont disparates. Le premier bâtiment implanté en bord de rivière vient encadrer la rue Saint-Patrice Est et donne l'impression d'entrer dans le quartier [P8]. Sur le même parcours, approximativement à la jonction de la piste cyclable, on peut apercevoir les clochers de l'ancienne église qui agit comme signal fort [P9].

E. Caractéristiques d'intérêt et composantes de valeur

■ CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES D'INTÉRÊT

Les galeries et escaliers extérieurs rythmant les façades [P10]. Les vérandas en bois. Les anciens bungalows témoignant d'une recherche d'individualité dans leurs composantes architecturales [P11]. Le caractère verdoyant de la voie ferrée et de la piste cyclable. Les passages piétonniers, cyclables et véhiculaires pour traverser la voie ferrée. Les places publiques aménagées face à l'ancienne église et au presbytère [P12].

■ COMPOSANTES DE VALEUR PATRIMONIALE

L'ancienne église Saint-Marguerite-Marie et son presbytère. Les deux écoles implantées en biais. L'ancienne usine *L. & L. Textile*. La maison sise au 200, rue Saint-Pierre est revêtue d'un magnifique bardeau de bois découpé [P13]. Les bâtiments d'intérêt particulier situés aux adresses suivantes : 21, rue D'Arcy; 39, rue D'Arcy; 294-298, rue Saint-Patrice Est; 308, rue des Tisserands.

F. Paysages

■ VUES ET PAYSAGES INTERNES

Plusieurs points de vue sur l'église : à partir de la rue Saint-Patrice Est (dans les deux directions), à partir de la jonction de la piste cyclable et de la voie ferrée à l'extrémité de la rue Saint-Pierre, à partir de la piste cyclable en cœur d'îlot [P14], à travers les îlots contenus entre les rues Saint-Pierre et Saint-David, dans l'axe de la rue Saint-David avec une école et l'usine en fond de scène, à partir de la rue Pratte avec l'école en premier plan [P15], à partir de la rue Hall à travers les îlots [P16], à partir de la rue Stanley avec le tunnel piétonnier en premier plan [P17].

La vue sur la sous-unité 2B, avec le tunnel piétonnier en premier plan [P18].

Vue sur le quartier, avec en fond de scène le mont Orford, à partir du parvis de l'ancienne église [P19].

Le passage à niveau de la rue Saint-Patrice Est offre une vue sur l'intérieur de la sous-unité 2B.

La rue Hall présente une légère pente descendante vers la rivière et offre des vues en plongées sur son cadre bâti [P20].

La majorité des rues présentent des alignements de façades où se chevauchent les galeries, balcons et escaliers.

■ VUES ET PAYSAGES EXTERNES

À l'extrême est de la rue Saint-Patrice Est, un panorama est offert sur la rivière Magog.

Vues vers le mont Orford, à l'angle des rues Fraser et Saint-Pierre [P21].

G. Enjeux de préservation et d'aménagement

La préservation du caractère architectural d'ensemble du quartier dominé par la volumétrie, les prolongements extérieurs, les larges galeries protégées d'un auvent ou surmontées d'un balcon ainsi que les aménagements de terrain simples et les garages.

La restauration ou le retour de parement d'origine, comme le bois.

La préservation des caractéristiques propres aux bungalows anciens qui présentent une recherche de singularité et qui se distinguent par leurs parements, leurs prolongements extérieurs et leur ornementation.

La requalification et la mise en valeur de l'ancienne usine de la *L. & L. Textile* qui présente une architecture singulière et intéressante.

L'intégration et la qualité des aménagements de la cour de voirie pour les immeubles situés à l'est de la voie ferrée dans ce secteur.

L'apaisement de la circulation qui est plus dense dans les rues de desserte locale de l'unité du quartier que dans celles du faubourg.

UNITÉ 2. LE QUARTIER [PHOTOS]



[P1] Rue Saint-David, depuis rue Pratte



[P2] Piste cyclable, entre les rues Fontaine et Saint-Patrice Est



[P3] Traversé voie ferrée, rue Brassard



[P4] Allée en gravier, rue Brassard



[P5] Vérandas, rue des Tisserands



[P6] Rue Saint-Patrice, vers église



[P7] Parc des Tisserands



[P8] Rue Saint-Patrice Est, près rue Donat



[P9] Rue Saint-Patrice est, près piste cyclable



[P10] Balcons et escaliers



[P11] Bungalow, 260, rue Saint-David



[P12] Ancien presbytère, rue Saint-Patrice Est



[P13] Bardeau de bois



[P14] Piste cyclable, vers église



[P15] Parc-école Sainte-Marguerite et vue sur l'église, depuis rue Pratte



[P16] Vue sur l'église, depuis rue Hall



[P17] Tunnel Saint-Luc, vers l'est



[P18] Tunnel Saint-Luc, vers l'ouest



[P21] Rue Fraser, angle rue Saint-Pierre



[P19] Vue depuis parvis de l'église



[P20] Rue Hall, vers le sud

UNITÉ 3. ENSEMBLES RÉSIDENTIELS [PLAN 6]



UNITÉ 3. ENSEMBLES RÉSIDENTIELS

Fiche de caractérisation

La troisième unité s'est développée dans la dernière période qui débute en 2004, sur des terrains situés aux abords de la rivière et qui étaient demeurés en partie inexploités. S'insérant dans une trame urbaine à maturité, l'unité des ensembles résidentiels relève d'une transformation du quartier sur lui-même, ce qui justifie une troisième unité distincte de celles du Faubourg et du Quartier. L'unité est composée de deux îlots partiels et d'un réseau viaire simple, composé de la rue cul-de-

sac Des Quatre-Saisons. Le cadre bâti de l'unité est constitué d'immeubles à logements institutionnels destinés à des clientèles âgées ou handicapées qui profitent d'un secteur calme près de la rivière Magog. La présence de la piste cyclable longeant la rivière amène une activité de loisir et de détente. Un terrain en bordure de rivière est utilisé comme stationnement d'autobus.

A. Limites de l'unité

Cette unité particulièrement petite est bordée au nord par l'arrière-lot des immeubles de la rue Saint-Patrice-Est, au sud par les lignes de lots des terrains qui donnent sur la rue Principale Est, à l'est par la rivière Magog et à l'ouest par une petite section de la rue Saint-Pierre.

B. Composantes morphologiques

■ RÉSEAU VIAIRE, CYCLABLE

Le réseau viaire est formé d'une seule rue orientée nord-sud et de la piste cyclable. La rue Des Quatre-Saisons est un cul-de-sac au cœur de l'unité. Elle débouche sur la rue Principale Est et n'est pas asphaltée sur toute sa longueur. La rue donne l'impression d'accéder à un espace privé, mal défini par ses aménagements. À pied, il est possible d'accéder à l'unité depuis la rue Saint-Pierre en empruntant les allés et les stationnements privés desservant les ensembles résidentiels. La piste cyclable, qui longe la rivière, constitue également un accès à l'unité à partir de la rue Saint-Patrice Est et de la rue Saint-Albert.

■ ÎLOTS ET PARCELLAIRE

L'unité 3 se trouve en cœur d'îlot. Elle occupe partiellement deux îlots connectés dans la portion nord : un formé des rues Saint-Pierre, Principale Est, Saint-Patrice Est et Des Quatre-Saisons et le deuxième, formé des rues Saint-Albert, Principale Est et Des Quatre-Saisons. L'îlot situé à l'ouest possède une forme semblable à la majorité des îlots du quartier (rectangulaire). Celui à l'est, est de forme plus irrégulière à cause de la présence de la rivière et des courbes des rues Saint-Patrice Est et Principale Est engendrant un agrandissement des îlots vers l'est. Tous deux ont une orientation différente de la majorité des îlots formant le quartier des Tisserands : nord-sud plutôt qu'est-ouest. La rue cul-de-sac Des Quatre-Saisons définit un espace commun aux deux îlots où se trouve l'unité 3. Les lots sont de formes et de dimensions variées. Trois des quatre terrains qui composent l'unité sont constitués de plusieurs lots.

■ ÉLÉMENTS STRUCTURANTS

La rivière Magog. La piste cyclable.

C. Cadre bâti et aménagement des cours

■ MODE D'IMPLANTATION ET AMÉNAGEMENTS DES COURS

Sur la rue Des Quatre-Saisons, on aperçoit majoritairement des arrières de bâtiments et des espaces de stationnement, ce qui donne l'impression que les immeubles sont implantés de manière pavillonnaire et sans relation à la rue. Depuis la rue Saint-Pierre, les trois immeubles du complexe Les Ombrelles présentent une forte marge de recul accentuant cette impression. La Résidence Sainte-Marguerite est, quant à elle, implantée par rapport à la rue Saint-Pierre et semble davantage en relation avec le quartier. Depuis la rue Des Quatre-Saisons, les marges de recul et latérales sont variées. Les bâtiments ne suivent pas d'alignement précis. Un des rares bâtiments du quartier des Tisserands ayant une implantation en relation avec la rivière se trouve dans cette unité. Les espaces libres sont importants. Ils sont gazonnés et sillonnés de sentiers pour les usagers ou occupés par de grands espaces de stationnement.

- **CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU BÂTI (VOLUMÉTRIE, MATÉRIAUX, OUVERTURES, SAILLIES, ORNEMENTATIONS)**
Les immeubles ont deux à trois étages sur des fondations en béton. Ils présentent des plans variés en L, rectangulaire ou en escalier. Ils sont coiffés d'un toit à deux versants droits ou à croupes. Les façades sont revêtues de brique. Les ouvertures sont rectangulaires, parfois carrées. Des portes-fenêtres coulissantes donnent sur des balcons. Les immeubles sont d'une grande simplicité dans leur traitement architectural et possèdent peu d'ornementation.
- **TPOLOGIES ARCHITECTURALES DOMINANTES**
Immeubles à appartements.

D. Caractéristiques d'intérêt et composantes de valeur

- **CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES D'INTÉRÊT**
La proximité avec la rivière, la piste cyclable et la présence d'arbres matures en bordure de l'eau **[P1]**.
Le Domaine de la Canardière se démarque par son architecture et son implantation faisant façade sur la piste cyclable et la rivière **[P2]**.
- **COMPOSANTES DE VALEUR PATRIMONIALE**
Aucune.

E. Paysages

- **VUES ET PAYSAGES INTERNES**
À partir de la rue Des Quatre-Saisons, toutes les unités de logement sont visibles **[P3]**.
Les vues à partir de la piste cyclable vers les unités de logement ont un caractère beaucoup plus verdoyant **[P2]**.
- **VUES ET PAYSAGES EXTERNES**
Plusieurs points de vue sur la rivière **[P1]**. Vues sur les clochers de l'ancienne église **[P4 et P5]**.

F. Enjeux de préservation et d'aménagement

L'accès à la rivière et la qualité des aménagements en bordure de la piste cyclable **[P6]**.

La hauteur permise des bâtiments ainsi que la préservation des vues sur la rivière et vers l'église.

La section de la rue Des Quatre-Saisons en gravier **[P3]** et la disponibilité de terrains en bordure de rivière **[P4]**.

La présence d'un vaste terrain peu aménagé **[P6 et P7]** servant de stationnement à des autobus le long de la piste cyclable, tout près de la rivière.

UNITÉ 3. ENSEMBLES RÉSIDENTIELS [PHOTOS]



[P1] Vue sur la rivière Magog, depuis piste cyclable



[P2] Domaine de la Canardière au bord de la piste cyclable



[P4] Près piste cyclable, vers rue des Quatre-Saisons



[P3] Rue des Quatre-Saisons, vers le nord



[P5] Vue vers l'église, depuis rue des Quatre-Saisons



[P6] Piste cyclable La Montagnarde



[P7] Entreposage autobus, près de la piste cyclable et de la rivière

SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS [PLAN 7]



RECOMMANDATIONS

Éléments de méthodologie

Les recommandations de la présente section ont pour objectif principal de guider la Ville dans les prochaines années lors de la révision d'outils de planification, de réglementation ou pour toutes autres décisions concernant la revitalisation du quartier des Tisserands. Elles ont été formulées sur la base des enjeux de préservation et d'aménagement identifiés dans le cadre de cette étude. Les recommandations s'appuient donc sur des constats de caractérisation du territoire en ce qui concerne la forme urbaine du quartier ainsi que ses principales caractéristiques architecturales et paysagères.

Nous avons également, dans notre analyse, pris en compte les constats et recommandations des études réalisées par Aménatech (2004), Bergeron Gagnon (2007), Patri-Arch (2015) ainsi que Groupe IBI-DAA (2010). Ces inventaires et études sur le quartier et l'ancienne usine de la *Dominion Textile* demeurent d'une grande pertinence et comportent plusieurs justificatifs venant appuyer des recommandations ici proposées.

Pour formuler des recommandations adaptées aux outils de la Ville, nous avons analysé plusieurs documents :

- Le plan d'urbanisme en cours d'élaboration.
- Le plan directeur des espaces verts.
- Certaines parties du règlement de zonage.
- Le règlement de démolition.
- Le programme de subvention pour la rénovation et la restauration de façades de bâtiments commerciaux du centre-ville de Magog.
- Le guide destiné aux propriétaires de maisons construites avant 1950 dans le quartier des Tisserands.



Enjeux

Défi. REVITALISER SANS GENTRIFIER

Recommandations

1. PRÉSERVER LES ACQUIS

- Reconnaître la valeur historique, architecturale et paysagère du quartier;
- Mettre en valeur le site de l'ancienne usine de la Dominion Textile;
- Conserver les caractéristiques architecturales du quartier ouvrier;
- Préserver le paysage des cours : stationnement, aménagements, bâtiments accessoires;
- Préserver les bâtiments d'intérêt particulier.

Recommandations

2. AMÉLIORER SANS DÉNATURER

- Retrouver des caractéristiques d'origine des bâtiments existants et des cours;
- Intégrer les nouvelles constructions aux caractéristiques du quartier;
- Accroître la qualité des aménagements du domaine public;
- Apaiser la circulation sur certains axes et accroître l'accessibilité en transport actif utilitaire;
- Augmenter la présence de la végétation tout en respectant les caractéristiques paysagères modestes du quartier.

Recommandations

3. VISER LES ESPACES STRATÉGIQUES

- Anciennes usines et interfaces;
- Secteur hôpital;
- Rue Principale Est;
- Abords de la rivière;
- Espace à potentiel d'utilisation publique.



Recommandations

4. DYNAMISER POUR LA POPULATION

- Poursuivre et accroître le soutien communautaire;
- Éviter la concentration d'hébergements pour personnes âgées;
- Favoriser un décroisement social par la tenue d'événements sur le domaine public : grand bazar du quartier, club de lecture, concours photos;
- Soutenir financièrement les projets de restauration et de rénovation;
- Poursuivre les actions municipales de mise en valeur, de communication et de sensibilisation.

BIBLIOGRAPHIE

Cartes, plans et photographies aériennes

GOAD, Chas. E. (1897) *Magog, Que.* [plans d'assurance incendie], Montréal, Toronto, 7 feuillets.

MIGNAULT, Joseph OC, ingénieur civil (1914) *Drainage Magog*, Sherbrooke.

MINISTÈRE DE L'ÉNERGIE, DES MINES ET DES RESSOURCES CANADA (1933) A4652 (65-66) [Photographie aérienne numérisée] noir et blanc, échelle 1 : 8 000, Ottawa, Photothèque nationale de l'air.

MINISTÈRE DE L'ÉNERGIE, DES MINES ET DES RESSOURCES CANADA (1945) A9460 (24) [Photographie aérienne numérisée] noir et blanc, échelle 1 : 20 000, Ottawa, Photothèque nationale de l'air.

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE DU QUÉBEC (1960) R 6018 (76) [Photographie aérienne numérisée], noir et blanc, Québec, La Géomathèque.

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE DU QUÉBEC (1979) Q79118 (172) [Photographie aérienne numérisée], noir et blanc, Québec, La Géomathèque.

S.A. (1975) *Plan topographique*, Archives Ville de Magog, 2 feuillets.

S.A. (1966 et 1985) *Photographies aériennes*, Archives Ville de Magog, numérisées noir et blanc.

ST-PIERRE BERTRAND CHARDON SAVOIE & ASSOCIÉS, ingénieurs-conseils (1975) *Cité de Magog, Les approches du pont Michigan, rue Principale*, 1 plan.

TACHÉ, E. E. (1894) *Official plan of the town of Magog county of Stanstead*, Sheet no1.

UNDERWRITERS SURVEY BUREAU (1951) *Insurance plan of the city of Magog, Que.* [plans d'assurance incendie], Toronto, Montréal, The Bureau, 15 feuillets.

Données statistiques

STATISTIQUE CANADA, Profil du recensement de 2016, Numéro 98-401-X2016044 au catalogue.

STATISTIQUE CANADA, Profil du recensement de 2011, Numéro 98-314-XCB2011007 au catalogue.

STATISTIQUE CANADA, Profil du recensement de 2006, Numéro 94-581-X2006002 au catalogue.

Monographies et études

AMÉNATECH INC (2004) *Répertoire des bâtiments du Quartier ouvrier de Magog* ET *Demande d'ajout de 1 étage, Accueil Notre-Dame et Caractérisation du Quartier ouvrier*, [rapport, plans et répertoire], Ville de Magog, 43 p. et 15 p.

BERGERON-GAGNON (2012) *Conseils, trucs et astuces pour conserver le caractère patrimonial de votre maison*, Guide destiné aux propriétaires de maisons construites avant 1950 dans le quartier des Tisserands, Ville de Magog, 72 p.

BERGERON-GAGNON (2007) *Magog, Inventaire et étude du patrimoine bâti* [rapport et base de données], Ville de Magog, 201 p.

CÔTÉ, Nathalie et Alain R. ROY (1996) *Album-souvenir, 75e, paroisse Sainte-Marguerite-Marie (1921-1996)*.

GAUDREAU, Serge (1995) *Au fil du temps : histoire de l'industrie textile à Magog (1883-1993)*, Groupe Scabrini imprimeur, 239 p.

GAUDREAU, Serge (2006) *Au vote! : 150 ans d'élections municipales à Magog, 1855-2005 : Magog, Canton de Magog, Omerville*, Société d'histoire de Magog, 148 p.

GAUVIN, Marc G. (2008) *Histoire de Magog en images*, Société d'histoire de Magog, 56 p.

GAUVIN, Marc G. (2008) *Magog d'hier à aujourd'hui : en souvenir de nos bâtisseurs, ceux qui nous ont fait Magog*, Société d'histoire de Magog, 58 p.

GROUPE IBI-DAA (2010) *Réaménagement et développement du site de la Dominion Textile, Étude de caractérisation architecturale et patrimoniale* [rapport d'étape], Ville de Magog, 75 p.

LANGLOIS, Maurice (2001) *Le premier maire de Magog : Alvin Head Moore, 1836-1911*, 88 p.

LAPALME, Jean-Maurice (1976) *Magog 1851-1976*, 59 p.

PARADIS, Alexandre (1951) *Histoire commerciale et industrielle de Magog*, 60 p.

PATRI-ARCH (2015) *Mise à jour de l'inventaire patrimonial des bâtiments d'intérêt particulier* [rapport et base de données], Ville de Magog, 116 p.

RENAUD, Anne Brigitte (2014) *Au bout du fil, une imprimerie, une filature, un quartier* [17 panneaux d'interprétation] Ville de Magog, Ministère de la Culture et des Communications du Québec.

ROY, Alain R. (1997) *Magog et ses rues*. Société d'histoire de Magog, 103 p.

S.A. (1988) *Magog, cent ans et plus d'histoire*, Éditions Orford pour le Comité du centenaire de Magog, 256 p.

S.A. (1964) *Hôpital La Providence, Magog P.Q. Album-souvenir 1939-64*, Magog.

Planification et réglementation

RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON (2017) *Plan directeur des parcs et espaces verts*, Rapport final, 227 p.

VILLE DE MAGOG (2018) *Règlement numéro 2529-2014 – Concernant le Programme de subvention pour la rénovation et la restauration de façades de bâtiments commerciaux du centre-ville de Magog*, Version administrative, 18 janvier 2018, 14 p.

VILLE DE MAGOG (2017) *Plan de zonage et Grilles des usages et normes d'implantation*, Versions en cours d'élaboration.

VILLE DE MAGOG (2017) *Règlement de zonage numéro 2368-2010*, Version administrative, 5 octobre 2017, 418 p.

VILLE DE MAGOG (2017) *Plan directeur des parcs et des espaces verts de la Ville de Magog*, 11 p.

VILLE DE MAGOG (2015) *Plan d'urbanisme*, Version en cours d'élaboration, 84 p.

VILLE DE MAGOG (2014) *Règlement de démolition numéro 2522-2014*, 8 p.

Sites web

Centre d'écoinitiatives populaires : <http://cepop.ca/>

EstriePlus – Stationnement en hiver, la réglementation s'applique dès demain :
http://estriplus.com/contenu-ville_de_magog_hiver_stationnements-1355-43250.html

Fonds du patrimoine culturel québécois : <https://www.mcc.gouv.qc.ca/index.php?id=5254>

Han-logement : <http://www.hanlogement.org/index.php/fr/realisations>

Programme d'aide à la rénovation Drummondville :
<http://www.drummondville.ca/citoyens/construction-et-permis/programme-daide-a-la-renovation-2017-2018/>

Programme Rénovation Québec : http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/renovation_quebec.html

Répertoire du patrimoine culturel du Québec : <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/>

Société d'histoire de Magog : <http://www.histoiremagog.com/>

Ville de Magog (2016) Culture et patrimoine : <https://www.ville.magog.qc.ca/culture-sports-communaute/culture-et-patrimoine/>