Bienvenue dans l'Espace des Tisserands!

Découvrez ce qui sera bientôt le nouvel Espace des Tisserands avec nous! Au fil des panneaux, voyez les grandes orientations, les projets prévus dans le secteur et les prochaines étapes.

Bonne visite!

À quoi vous attendre?

- **Comprendre** les grandes étapes des projets
- **Visualiser** le futur du secteur
- **Poser vos questions** et **discuter** avec nos équipes

Projets présentés par

Groupe Custeau

- Espace des Tisserands (reconversion du complexe industriel : CS Brooks et Difco)

Ville de Magog

- Réfection de la rue Principale Est (2026-2027)
- Suivi des consultations et de la démarche de Plan particulier d'urbanisme (PPU) du quartier des Tisserands (2024-2026)
- Promenade multifonctionnelle et accès à la rivière Magog (à venir)

Notre vision pour ce lieu emblématique :

Un milieu de vie complet, dynamique et accueillant

- Logements variés
- Espaces publics de qualité
- Meilleur accès à la rivière
- Accès aux services de proximité
- Mobilité améliorée
- Création d'emplois

Des investissements majeurs pour Magog

Projet Espace des Tisserands : investissements sur 10 ans

300 M$ à 350 M$

Réfection de la rue Principale Est : investissements Ville de Magog

20,3 M$
(admissible à une subvention)

Une communauté engagée

Derrière les projets, **plusieurs acteurs unissent leurs expertises** afin de créer un milieu de vie de qualité.

Ils travaillent en complémentarité afin de **revitaliser le secteur** et de **maximiser les retombées positives** pour toute la collectivité.

Découvrez les acteurs et leurs rôles

Ville de Magog

Rôles

- **Encadrer** la planification des projets
- **Réaliser les aménagements publics** (réfection de la rue Principale Est, aménagement d'une promenade multifonctionnelle en bordure de rivière - à venir)
- **Assurer l'information et le dialogue** avec la communauté

Démarche du Plan particulier d'urbanisme du quartier des Tisserands

Quelques priorités issues des exercices de participation citoyenne de 2024 :

- **Favoriser la vitalité économique, culturelle et communautaire ainsi que l'implication citoyenne**
- Faciliter la création et le maintien d'une offre de **logements qui répondent aux besoins** diversifiés de la population
- **Préserver et mettre en valeur l'identité du quartier** (lieux de rencontre, verdissement, mobilité active)

Une communauté engagée (suite)

Découvrez les acteurs et leurs rôles

Groupe Custeau

Entreprise sherbrookoise présente en Estrie depuis 1980, spécialisée en construction et gestion immobilière.

Expérience accrue dans la requalification de bâtiments et la revitalisation de quartier :

Plus de 750 000 pieds carrés d'anciens bâtiments requalifiés, transformés pour répondre aux besoins actuels tout en préservant le patrimoine architectural.

En savoir plus :
groupecusteau.com

Projets similaires

809 DE L'ONTARIO, SHERBROOKE

MUSÉE DE LA NATURE ET DES SCIENCES DE SHERBROOKE

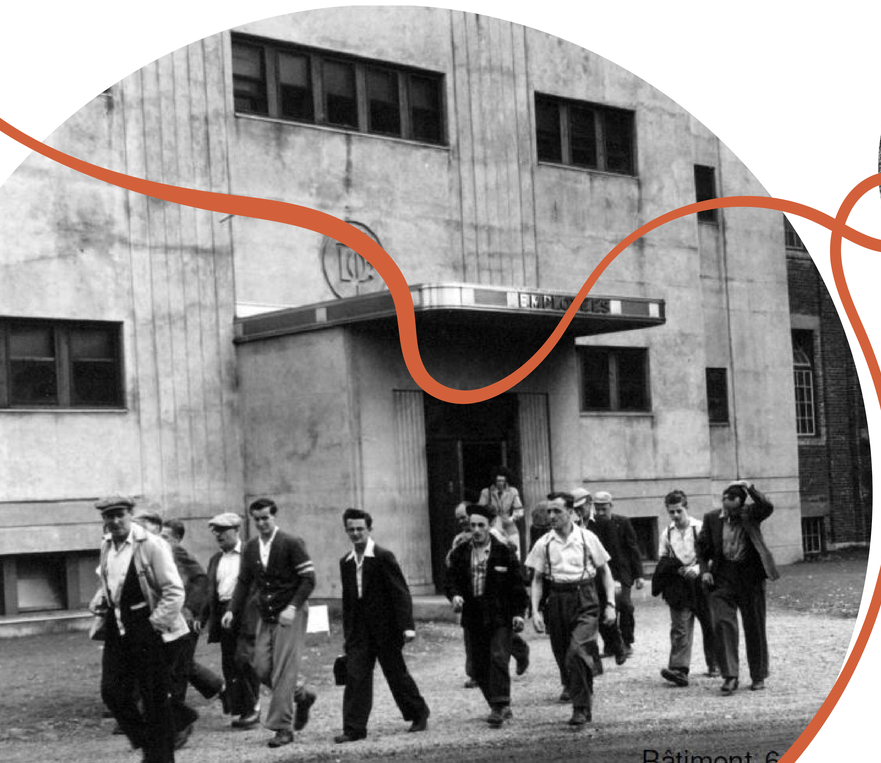
Un site ancré dans l'histoire de Magog

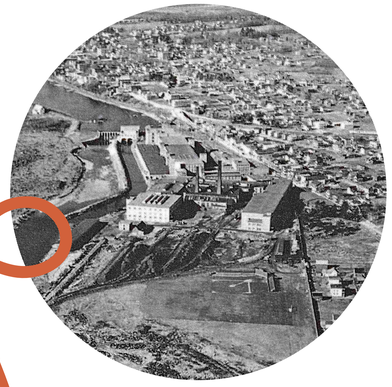
Le site de la Dominion Textile fait partie intégrante de l'**histoire industrielle de Magog** et de l'**identité du quartier des Tisserands**. Sa transformation par le Groupe Custeau s'appuie sur la volonté commune de reconnaître cette richesse et de la faire vivre de différentes façons.

Des éléments distinctifs mis en valeur

(côté CS Brooks)

- Réhabilitation de la structure principale;
- Démolition partielle visant à mettre en valeur les parties du bâtiment présentant le meilleur potentiel;
- Remise en état de plusieurs fenêtres et autres ouvertures murées ou condamnées;
- Restauration de la maçonnerie;
- Conservation des éléments distinctifs (cheminée, pilastres, corniches, etc.).





Notre approche relative au patrimoine

La décision de préserver ou de démolir un bâtiment est toujours fondée sur la sécurité, l'état des bâtiments et la faisabilité technique.

Lorsque possible : préservation et remise en état priorisées.

La mémoire collective au cœur du projet

Nous avons à cœur de souligner l'importance historique de ce site, marquée par des générations de travailleuses et de travailleurs.

Pour en apprendre davantage sur l'histoire de Magog et le quartier des Tisserands :

ville.magog.qc.ca/histoire-magog

Préparation du terrain

Avant de redévelopper le site, **certaines interventions sont nécessaires** afin d'assurer un espace sécuritaire, conforme aux normes et prêt à accueillir les prochaines phases du projet.

Foire aux questions

Pourquoi démolir certains bâtiments?

- Enjeux de sécurité
- État avancé de détérioration des bâtiments
- Enjeux de faisabilité technique

Quelles étapes environnementales sont réalisées / prévues?

- Analyses environnementales du site en cours
- Travaux de décontamination prévus en phase en fonction de l'avancement des travaux et des phases de construction à venir
- Disposition des sols contaminés dans des sites autorisés

Qu'est-ce que les travaux pourraient impliquer pour le quartier?

Pendant les travaux (effets temporaires) :

- Bruit modéré
- Présence de machinerie
- Signalisation et mesures de sécurité
- Détours temporaires (accès aux commerces et aux résidences maintenus)

Objectif : limiter les impacts et assurer la sécurité de tous

Échéancier préliminaire

Avant les travaux → *Après les travaux*

Hiver 2025-2026

Début des **travaux de rénovation** majeurs côté CS Brooks

Printemps-Été 2026

Début **déconstruction et décontamination** côté Difco (site en désuétude)

Fin 2026-début 2027

Ouverture de l'épicier MAXI - côté CS Brooks

2028-2029

Début **construction résidentielle** côté Difco

Une revitalisation déjà bien amorcée

Depuis l'acquisition du site par Groupe Custeau, plusieurs actions concrètes ont été réalisées. **La transformation du secteur est déjà en cours et certains services sont même déjà en activité!**

Repères dans le temps

2021

Acquisition des terrains de la CS Brooks par Groupe Custeau.

2022 à 2026

Investissements majeurs de plus de 12 M$ pour assurer la stabilisation et la sécurité des bâtiments (mise aux normes incendie, réfection de la toiture, etc.).

Nouveaux locataires :
École de formation professionnelle, Ressourcerie des Frontières et Club de Pickleball Magog-Orford.

Travaux d'aménagements effectués dans les locaux occupés par Soft Tex.

Janvier 2026

Acquisition de la majorité des terrains de la Difco par Groupe Custeau.

Un espace déjà bien vivant, fréquenté et en constante évolution pour répondre aux besoins de la communauté

Services déjà ouverts et à venir prochainement :

- Club de pickleball Magog-Orford
- Ressourcerie des Frontières
- Oreillers Soft Tex
- À venir : épicerie MAXI et plusieurs autres nouveaux commerces

Perspective préliminaire

Une diversité d'usages pour un quartier vivant

Espace des Tisserands est pensé comme un endroit dynamique. Il sera possible d'y vivre, d'y travailler, de s'y amuser et de profiter de son milieu.

La vision d'ensemble : *un lieu où différentes fonctions se côtoient afin de créer un quartier animé et accessible, qui allie proximité et qualité de vie.*

Ce que vous pourrez y faire

Habiter

Logements variés pour différents parcours de vie

Se déplacer

À pied, à vélo et en voiture

Accéder aux services

Commerces de proximité

Profiter de la nature

Accès à la rivière, promenade multifonctionnelle

Se rencontrer

Parc, places publiques, espaces verts, lieux animés

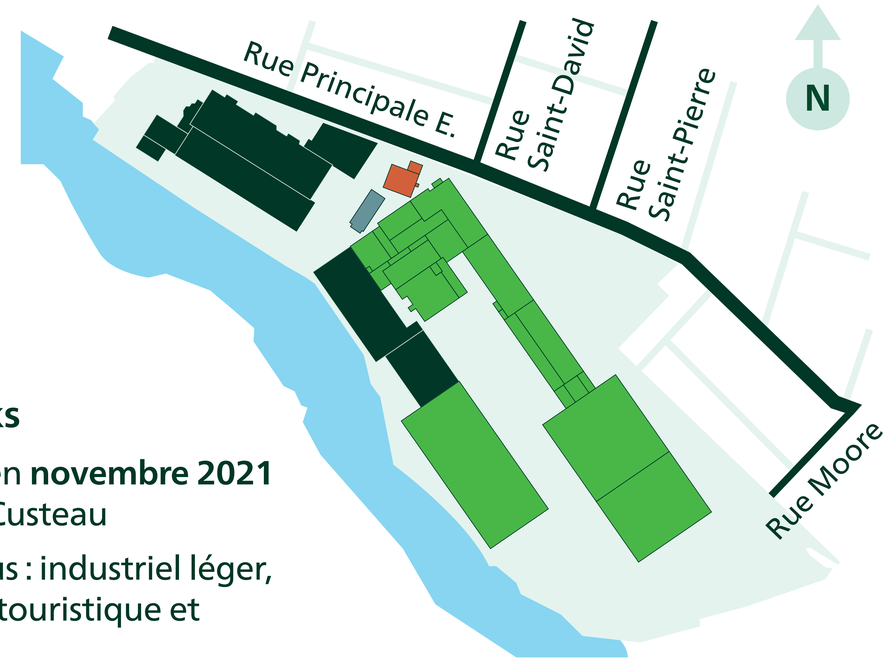
Travailler

Espaces adaptés à diverses activités, bureaux disponibles

Autres usages

Industriel léger, touristique, récréatif

Plan sommaire



LÉGENDE

C.S. Brooks

- Acquisition en **novembre 2021** par Groupe Custeau
- Usages prévus : industriel léger, commercial, touristique et récréatif
- Restauration et rénovation de la majorité des bâtiments

270-276 rue Principale Est

- Acquisition en **août 2025** par Groupe Custeau
- Usage prévu : commercial

Galerie Turbine 240

Difco

- Acquisition en **janvier 2026** par Groupe Custeau
- Usage prévu : résidentiel (logements)
- Déconstruction et démolition des bâtiments en état de détérioration importante

Des services qui répondent aux besoins du quartier

L'Espace des Tisserands et les aménagements à venir dans le secteur amèneront de nouveaux services qui répondent à des besoins exprimés par la population (sondages, ateliers).

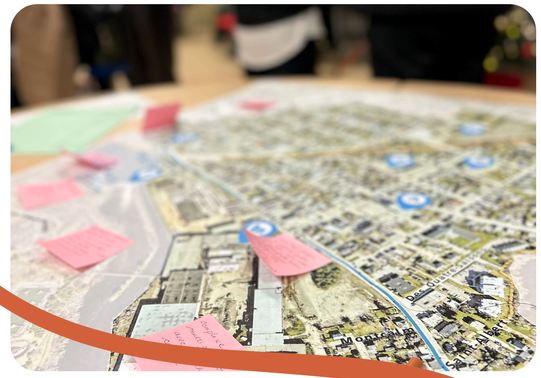
Objectifs priorisés par la population pour le développement du quartier des Tisserands :

- Favoriser l'implantation et le maintien de commerces et de services abordables.
- Mettre en valeur les éléments significatifs du patrimoine culturel, notamment en ce qui concerne l'ancien complexe industriel de la Dominion Textile.
- Favoriser la création d'emplois destinés aux résidents.

Pour consulter le rapport de consultation

ville.magog.qc.ca/rapport-ppu

Issus des démarches de participation citoyenne du Plan particulier d'urbanisme du quartier des Tisserands (2024-2026)



Logement : accessibilité et diversité

Une offre de logements pour répondre aux besoins diversifiés de la population

Objectifs priorisés par la population pour le développement du quartier des Tisserands :

- Augmenter l'offre de logements hors marché
- Favoriser l'entretien et la rénovation des logements existants et éviter leur démolition lorsque possible
- Abordabilité
- Densification harmonieuse, avec la participation des résidents

Issus des démarches de participation citoyenne du Plan particulier d'urbanisme du quartier des Tisserands (2024-2026)

Espace des Tisserands vise à offrir des logements variés, qui seront situés du côté de la Difco.

Objectif : un quartier inclusif, où des personnes aux parcours diversifiés peuvent s'épanouir harmonieusement.

Perspective préliminaire

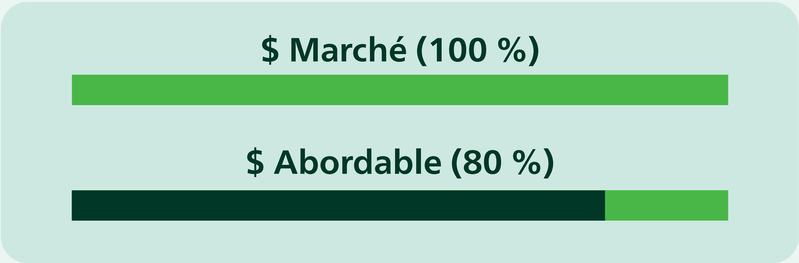
Projet de logements abordables et communautaires de Les Habitations l'Équerre (157-165 rue Principale Est)

Les types de logements prévus dans le projet Espace des Tisserands (côté Difco)

Logements abordables

Abordables

Logements offerts à un **coût inférieur au marché**, selon des critères établis (80 % du prix du marché).



Objectif (nombre d'unités) :

100 à 130 Incluant les 18 logements abordables et communautaires

Communautaires

Logements hors marché réalisés en partenariat avec un organisme à but non lucratif.

Nombre d'unités confirmées jusqu'à présent (inclus dans le nombre de logements abordables) **:**

18

HABITATIONS L'ÉQUERRE

Partenariat avec l'organisme
Les Habitations L'Équerre
Projet de construction de logements abordables et communautaires

Tout nouveau projet de construction de 5 logements et plus : **minimum 15 % de logements abordables.**

Espace des Tisserands : **objectif d'environ 15 % à 20 %.**

et +

Logements réguliers

Logements locatifs de différents formats, en fonction du marché.

Objectif (nombre d'unités) :

500 à 520

Réfection de la rue Principale Est : allier mobilité et dynamisme

La Ville de Magog souhaite faire de la **rue Principale Est** une rue plus **conviviale** qui **répond mieux aux besoins** des résidents, des commerçants et des visiteurs.

Échéancier préliminaire

Juin à décembre 2026

Phase 1 :

Rue Principale Est : entre les rues Moore et Saint-David

Printemps à automne 2027

Phase 2 :

Rue Principale Est : entre les rues Saint-David et Saint-Joseph

Rue Saint-David : entre les rues Principale Est et Saint-Patrice

Entraves 2026

Rue Principale Est :
entre les **rues Moore** et **Saint-David**

Rue Moore

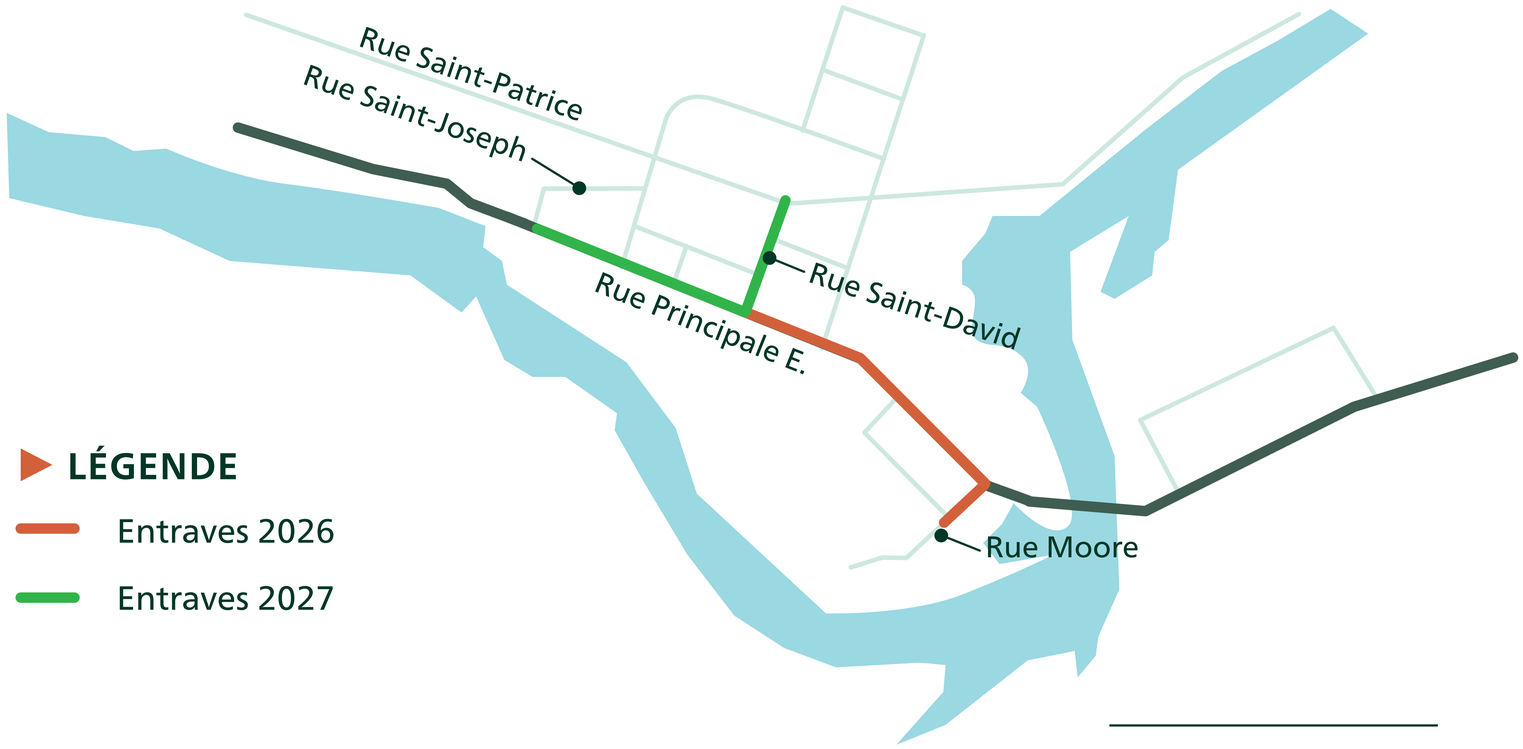
- Circulation locale seulement

Maintien de l'accès pour les commerces et les résidences

- Chemins de détour seront mis en place

Plus de détails sur les entraves et détours seront communiqués avant le début des travaux.

Les entraves pour la phase 2 des travaux seront communiquées en 2027.



Réfection de la rue Principale Est : allier mobilité et dynamisme

Aménagements publics :

1. Intégration d'un sentier multifonctionnel du côté sud de la rue Principale Est
2. Ajout de fosses de plantation
   - Ajout d'un trottoir et de bandes cyclables sur la rue Saint-David
   - Ajout de feux de circulation aux intersections des rues Principale Est et Saint-Pierre

Perspective préliminaire

Réfection des infrastructures :

3. Réaménagement de feux de circulation aux intersections des rues Principale Est et Saint-David
4. Réaménagement du trottoir au nord de la rue Principale Est
5. Mise aux normes de la ligne électrique

- Reconstruction des infrastructures souterraines
- Prolongement de la conduite d'eau potable :
  - De la rue Moore jusqu'à la rue de Hatley, en passant sous la rivière Magog
  - Sous la voie ferrée pour relier la conduite de la rue Saint-Joseph à celle sous le stationnement de l'hôpital

Accès à la rivière Magog et promenade multifonctionnelle

La Ville de Magog souhaite redonner à la population un accès public de qualité à la rivière Magog, en créant une **promenade multifonctionnelle qui longera le plan d'eau**. Il s'agit d'une **priorité nommée lors des démarches de participation citoyenne** du Plan particulier d'urbanisme du quartier des Tisserands (2024).

La réalisation de ce projet se fera à long terme. Commençons à rêver dès maintenant!

Nature et détente au quotidien : plusieurs usages possibles

- Marche et promenade
- Vélo
- Détente
- Observation de la nature
- Îlot de fraîcheur
- Rencontre
- Exposition et présentation artistique
- Corridor écologique
- Sensibilisation écologique (bande riveraine)

Image d'inspiration intégrant des éléments historiques

Image présentée à titre indicatif

Aidez-nous à concrétiser la vision de cet espace

Avant de réaliser le projet, la Ville de Magog a besoin de vous!

Vos idées peuvent contribuer à orienter :

- Type de mobilier urbain et équipements à installer
- Usages et aménagements pour la communauté
- Espaces de détente, de rencontre et d'activités
- Mise en valeur du patrimoine et de la rivière
- Etc.

Prochaines étapes

Ce projet s'inscrit dans une perspective à long terme. Aucun échéancier ni budget ne lui a été attribué pour l'instant.

Les **idées récoltées** par la population au printemps 2026 pourront contribuer à donner certaines **orientations** au projet. Elles seront prises en considération dans les phases de conceptualisation à venir.

Les prochaines étapes

La transformation du site de l'ancienne Dominion Textile, maintenant nommé Espace des Tisserands, se déploiera sur plusieurs années. Si plusieurs étapes ont déjà été franchies, plusieurs restent à venir.

Restez informés des différents projets :
ville.magog.qc.ca/espace-tisserands

2026

Groupe Custeau

- Analyses environnementales
- Début des travaux de rénovation majeurs du côté de la CS Brooks
- Début de la déconstruction et de la décontamination du côté de la Difco

Ville de Magog

- Réfection de la rue Principale Est (phase 1)
- Collecte d'idées pour la future promenade multifonctionnelle et intégration de rappels historiques dans le quartier
- Mise en œuvre du Plan particulier d'urbanisme du Quartier des Tisserands

2027

Groupe Custeau

- Suite des travaux entamés en 2026

Équerre

- Construction du projet de logements abordables et communautaires

Ville de Magog

- Réfection de la rue Principale Est (phase 2)

2028 - 2029

Groupe Custeau

- Début de la construction résidentielle (côté Difco)

Faites-nous part de vos commentaires et suggestions

Aidez-nous à mieux comprendre et répondre à vos besoins, préoccupations et questionnements :

Boîtes à idées

Discussion avec les ressources de la Ville et de Groupe Custeau

Merci de votre participation!