

Audition publique sur la demande de démolition

Difco – 160, rue Principale Est



17 juin 2026

Mélissa Charbonneau

Directrice, Planification et développement du territoire

Annie Lavoie,

Cheffe de division, permis et inspection

Plan de la soirée

1. Cadre de l'audition publique
2. Localisation du site et des démolitions visées par l'audition
3. Plan particulier d'urbanisme (PPU) du quartier des Tisserands
4. Aperçu du projet de redéveloppement de la Dominion Textile
5. Demande de démolition
6. Oppositions reçues
7. Suite du processus et prochaines étapes
8. Période de questions et de commentaires



1. Cadre de l'audition publique

- Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une audition publique doit être tenue lorsqu'une demande vise la démolition d'un immeuble patrimonial. À Magog, le **conseil municipal agit à titre de comité de démolition**.
- **Objectifs :**
 - Présenter la demande de démolition visant les bâtiments 3a, 3 et 5a, inscrits à l'inventaire patrimonial de la Ville de Magog.
 - Présenter les motifs justifiant la demande de démolition déposée par le propriétaire.
 - Situer la demande dans le contexte du redéveloppement de la friche industrielle.
 - Entendre les personnes intéressées par la demande



1. Cadre de l'audition publique

- ☑ 1^{er} mai 2026 : Dépôt de la **demande de démolition** complète par le Groupe Custeau
- ☑ 2 juin 2026 : **Publication de l'avis public** annonçant la demande sur le site Internet de la Ville et affichage de l'avis sur le bâtiment
- ☑ 2 au 11 juin 2026 : Période de **réception des oppositions écrites** à la Direction du Greffe et des Affaires juridiques
- ☑ 11 juin 2026 : **Transmission de l'avis d'intention de démolition** au ministère de la Culture et des Communications
- ☐ 17 juin 2026 : **Audition publique**

2. LOCALISATION DU PROJET

ET DES DÉMOLITIONS VISÉES PAR
L'AUDITION

160, rue Principale Est

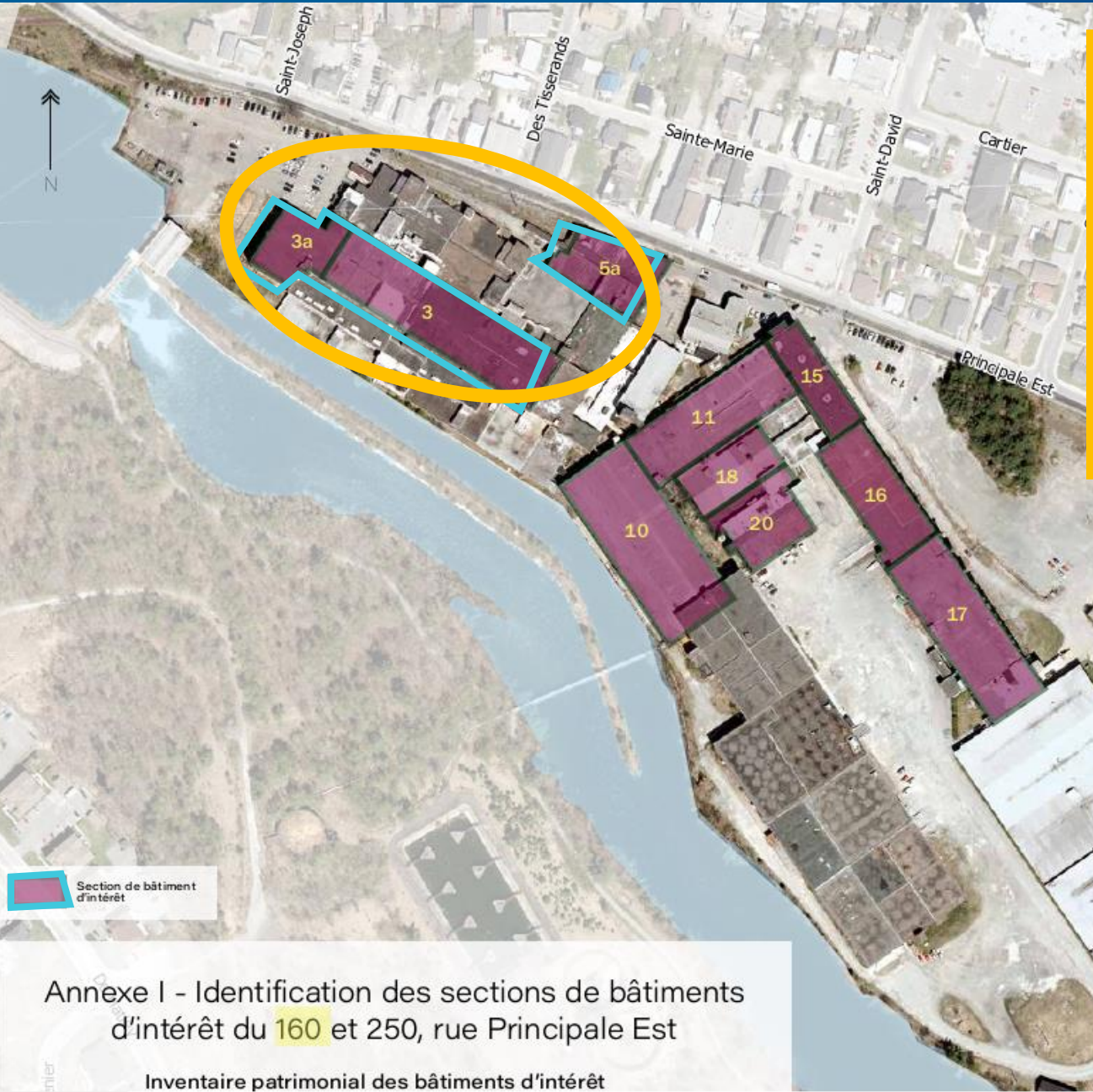


Légende

Adresse visée et ses bâtiments



Sections d'intérêt patrimonial



Annexe I - Identification des sections de bâtiments d'intérêt du 160 et 250, rue Principale Est

Inventaire patrimonial des bâtiments d'intérêt

3. Plan particulier d'urbanisme du quartier des Tisserands (PPU)

- Document de planification qui **encadre le développement et l'aménagement d'un secteur** précis de la ville sur un horizon de 10 à 15 ans.
- Le projet de redéveloppement de la Dominion Textile s'inscrit dans les orientations prévues au PPU du quartier des Tisserands.



3. Plan particulier d'urbanisme du quartier des Tisserands (PPU)

- Le quartier est ciblé dans le plan d'urbanisme pour différentes raisons :
 - un paysage identitaire important pour Magog;
 - une densité favorable à un milieu de vie complet;
 - la transformation souhaitée d'une friche industrielle.



3. PPU : Les thématiques abordées



Habitation



Histoire et
patrimoine



Vitalité
économique



Vie
communautaire



Mobilité
active



Qualité du
domaine public et
verdissement

3. PPU : les valeurs et quelques objectifs



Accès au QUARTIER

Une communauté impliquée dans sa vitalité économique, culturelle et communautaire

Exemple d'objectif :

Stimuler la revitalisation du quartier et la qualité architecturale des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des nouvelles constructions au paysage bâti du quartier.



Accès au LOGEMENT

Un quartier où il est possible de se loger convenablement

Exemple d'objectif :

Augmenter l'offre de logements sociaux, communautaires et abordables en jouant un rôle proactif au niveau des outils urbanistiques et fonciers.



Accès au LIEU

Un domaine public attrayant et vert s'appuyant sur une identité unique

Exemple d'objectif :

Mettre en valeur les éléments significatifs du patrimoine culturel, dont l'ancien complexe industriel de la Dominion Textile, et favoriser l'intégration des arts et de la culture dans un esprit identitaire.

3. PPU : les activités de participation citoyenne

1. Atelier de cadrage avec les services municipaux et les élus
30 septembre 2024

19
participants

2. Atelier de travail avec les organismes communautaires
30 octobre 2024

14
participants

3. Activité de participation publique : Soirée portes ouvertes
26 novembre 2024

58
participants

4. Atelier de travail avec le Comité consultatif d'urbanisme (CCU)
3 décembre 2024

6
participants

5. Sondage en ligne : thématiques, enjeux et vision
Du 11 novembre au 9 décembre 2024

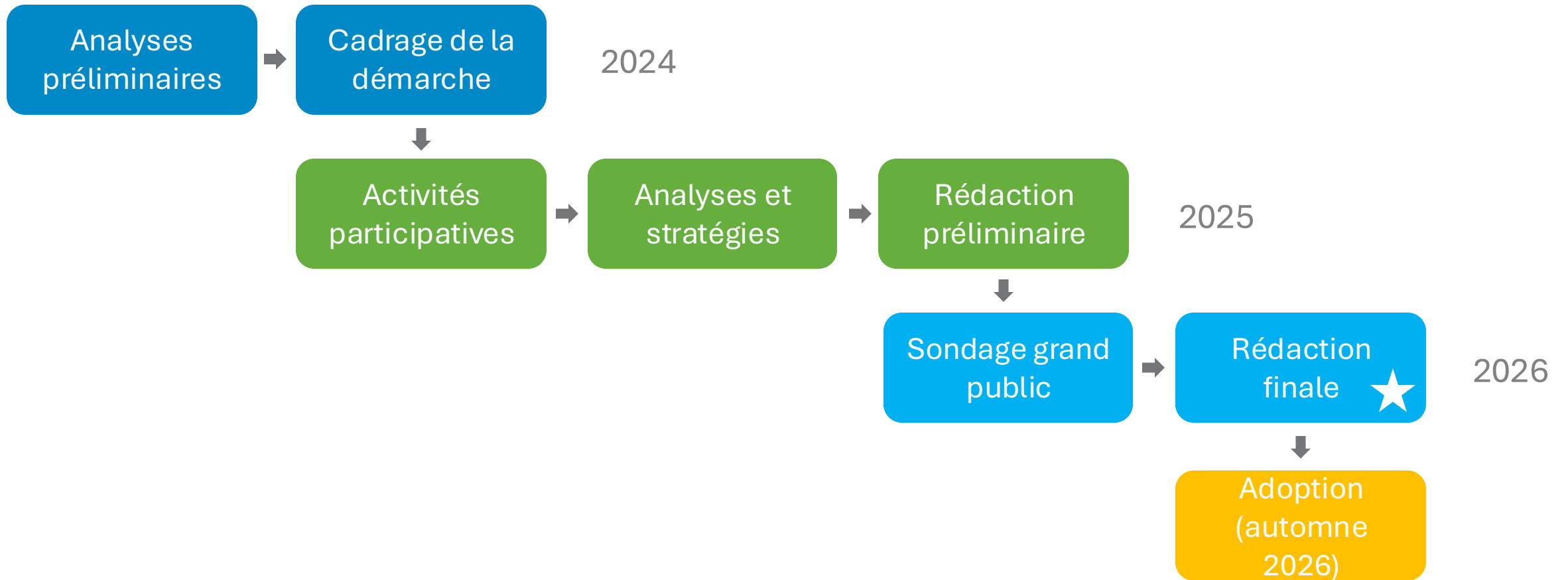
245
participants

6. Sondage en ligne : orientations et objectifs
Du 2 au 16 février 2026

324
participants



3. PPU : les étapes de la démarche



4. Présentation du projet de redéveloppement

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

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**

4. Présentation du projet de redéveloppement

Après près de 20 ans vacant, le site reprend vie depuis quelques années.

Activités déjà présentes

Plus de 250 emplois et une diversité d'usages.

Softex, Ressourcerie des Frontières, Club de pickleball Magog-Orford, Galerie Turbine 240, Fondissimo, Café La Shop, Fitch Bay Café, Bureaux d'architecture ADSP, etc.

Prochaine étape

Ouverture prévue d'un supermarché Maxi en 2027 au 250, rue Principale Est, dans le bâtiment CS Brooks, qui présente aussi une valeur patrimoniale.



4. Présentation du projet de redéveloppement

Les logements prévus dans l'Espace des Tisserands – côté Difco

À retenir

- **Usage prévu :** résidentiel (logements)
- **Bâtiments détériorés :** déconstruction et démolition
- **Cible d'abordabilité :** environ 15 % à 20 % du projet

Objectifs de logements

500 à 520

Réguliers

Logements locatifs de différents formats.

100 à 130

Abordables

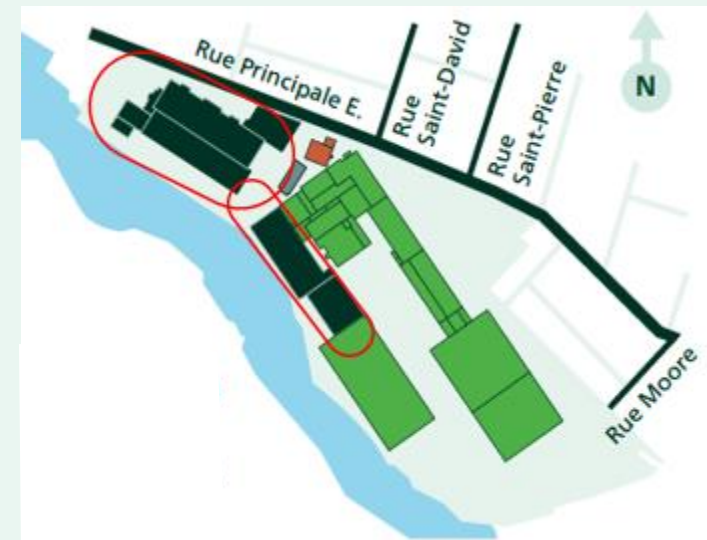
Objectif incluant les logements communautaires.

18

Communautaires

Unités confirmées avec Les Habitations L'Équerre.

Plan sommaire de l'implantation



Secteur Difco : acquisition par Groupe Custeau en janvier 2026.

Usage prévu : résidentiel.

5. PRÉSENTATION DE LA DEMANDE DE DÉMOLITION

160, rue Principale Est

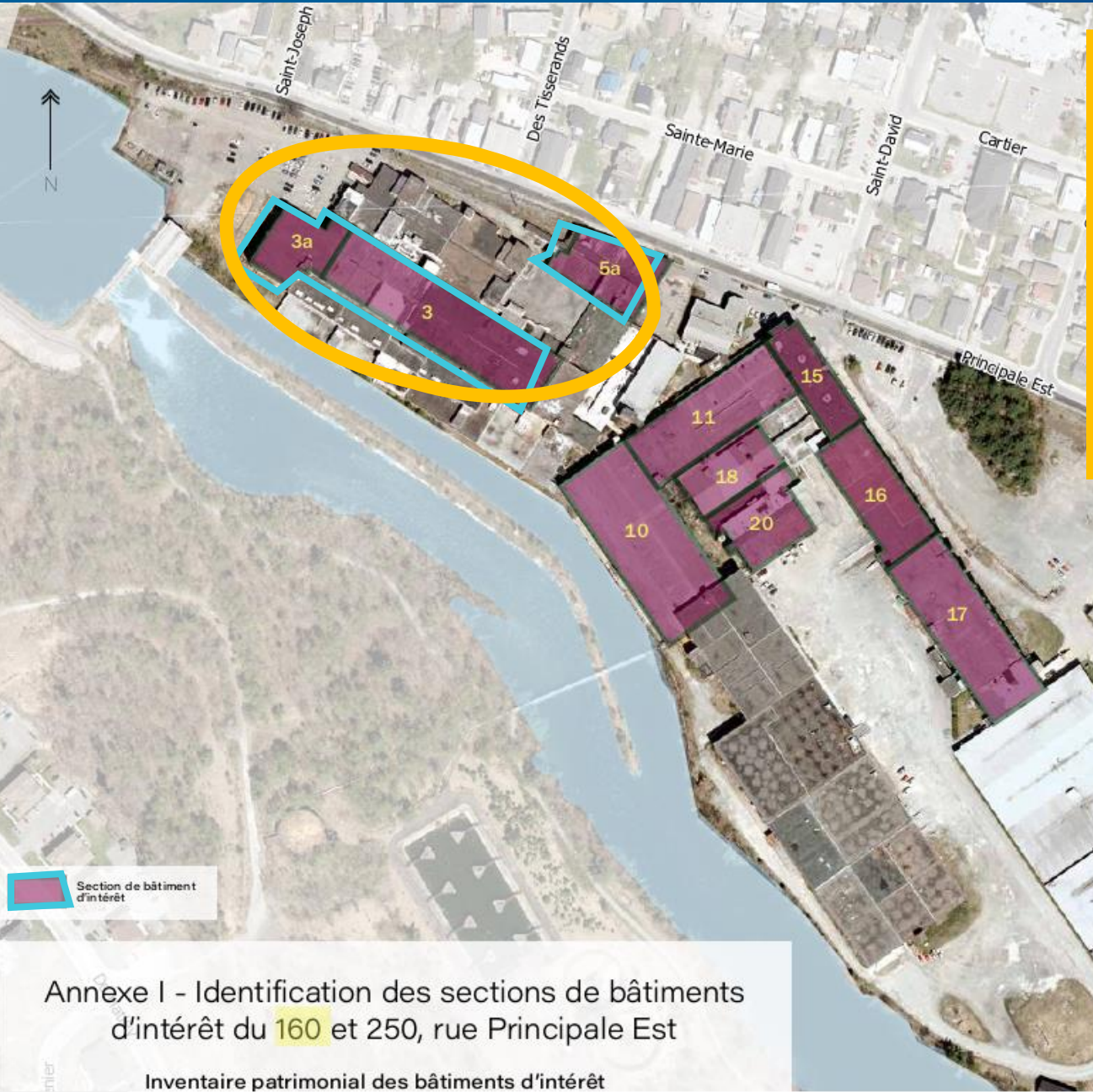


Légende

Adresse visée et ses bâtiments



Sections d'intérêt patrimonial

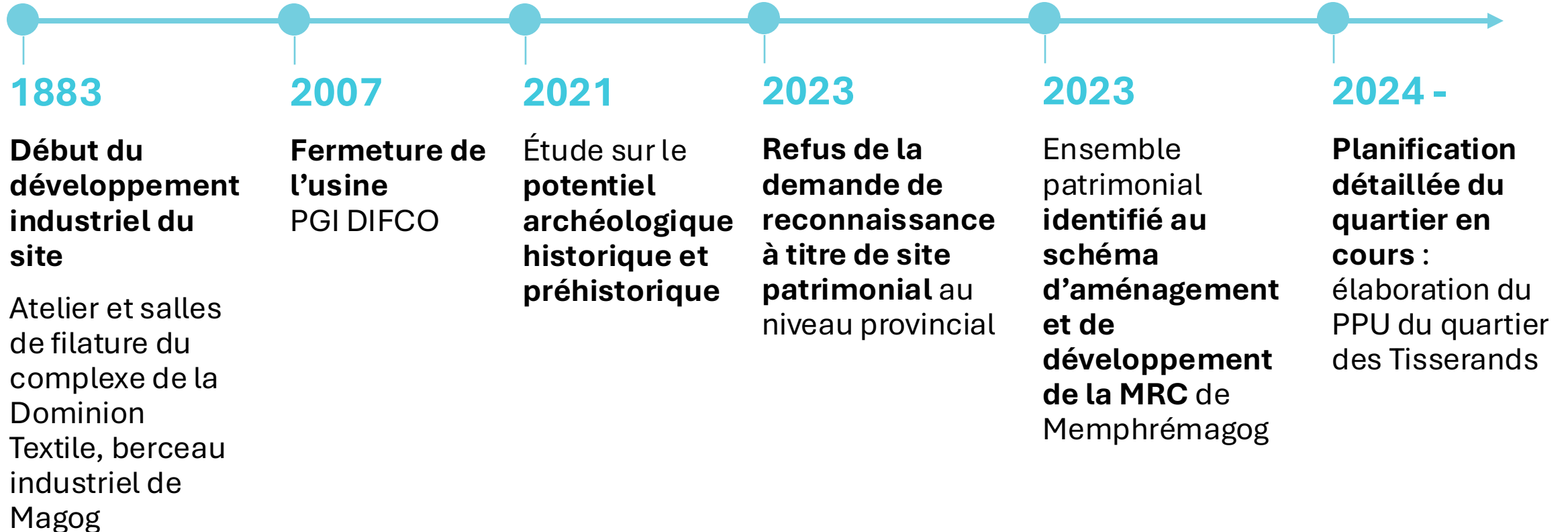


Annexe I - Identification des sections de bâtiments d'intérêt du 160 et 250, rue Principale Est

Inventaire patrimonial des bâtiments d'intérêt

Historique du site

160, rue Principale Est



5. Présentation de la demande de démolition

Historique du site

Canada

Reconnaissance fédérale

Lieu historique national depuis 1989

- Valeur liée au site et à son histoire, plutôt qu'aux bâtiments
- Reconnaissance honorifique
- Plaque commémorative installée en 2022

Éléments reconnus

Rôle industriel

Importance sociale

Influence économique nationale

Québec

Aucun statut provincial

Aucun statut patrimonial provincial

Demande de constitution en site patrimonial déposée en 2020

Demande refusée par le ministère de la Culture et des Communications en 2023

Désignation fédérale – Parcs Canada



Rechercher Parcs Canada

[Canada.ca](#) > [Parcs Canada](#) > [Culture et histoire](#) > [Désignations historiques nationales](#) > [Désignations de lieux historiques nationaux](#)

Lieu historique national Usine-de-Textile-de-Magog

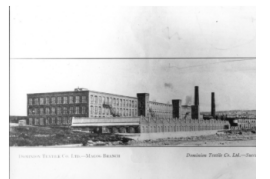
L'usine de Textile de Magog a été désignée lieu historique national en juin 1989.

Importance historique : Ayant été la seule usine textile du xix^e siècle à réunir au même endroit les opérations de filature, de tissage, de blanchiment et d'impression; construite en 1883.

L'usine de Textile de Magog

En 1883, Alvin Moore et William Hobbs fondent la Magog Textile and Print Company. Ils construisent le complexe aux abords de la rivière Magog. Au printemps 1884, l'usine imprime les premières pièces de coton au pays. Jusqu'en 1899, elle est d'ailleurs la seule au Canada à imprimer ce type de textile.

En 1888, l'entreprise ajoute une usine et commence également à filer et à tisser. En réunissant ainsi dans un même complexe industriel les opérations de filature, de tissage, de blanchiment et d'impression, les usines de textile de Magog jouent un rôle important dans la rationalisation de l'industrie cotonnière au XIX^e siècle au Canada.



Ensemble industriel de la Dominion Text vers 1900

© Société d'histoire de Magog / Fonds Studio RC



Société d'histoire de Magog

Le site est reconnu à l'échelle fédérale pour sa valeur historique.

5. Présentation de la demande de démolition

Dates de construction des bâtiments visés par la demande de démolition



Dates de construction

1883

Bâtiment 3

1893

Bâtiment 5a

1920

Bâtiment 3a

Des bâtiments parmi les plus anciens du complexe de la Dominion Textile.

Bâtiments patrimoniaux visés par les démolitions

#3, 3a et #5a



5. Présentation de la demande de démolition

59 %

du site d'origine
serait conservé

Bâtiments visés

3, 3a et 5a

Demande sur les bâtiments les plus détériorés.

Éléments à considérer

Valeur d'usage

Capacité du site ou du bâtiment à être réutilisé ou reconverti pour une nouvelle vocation.

Valeur identitaire

Forte valeur patrimoniale pour Magog de l'ensemble industriel (160 au 276, rue Principale Est).



Bâtiment #3 - Atelier de filature | 1883



Bâtiment #3a - Annexe à l'atelier de filature | 1920

Bâtiments 3a

Annexe à l'atelier de filature principal

160, rue Principale Est

Propriétaire : PGI Difco

Dimensions : 35,3m x 46,8 m irr

Années Étapes de construction
1920 Bâtiment 3a



Source: Étude IBI/DAA, 2010

Source : Ville de Magog, 7 mai 2026

Bâtiment #5a – Atelier de préparation et entrepôt | 1893

Années	Étapes de construction
1893	Bâtiment 5a
1926	Bâtiment 5

Concepteur *T. Pringle and sons*



5. Présentation de la demande de démolition

État des bâtiments visés

Constat

Détérioration avancée des bâtiments concernés, avec enjeux de conformité et de sécurité.

Dégradation importante

Niveau de dégradation « élevé » à « très élevé ».

Exception : ouvertures avec un niveau de « dégradation moyen ».

Non-conformités

Codes du bâtiment et normes sanitaires.

Les bâtiments ne répondent plus aux normes.

Facteurs aggravants

Effondrement partiel du toit et soulèvements de planchers liés au gel.

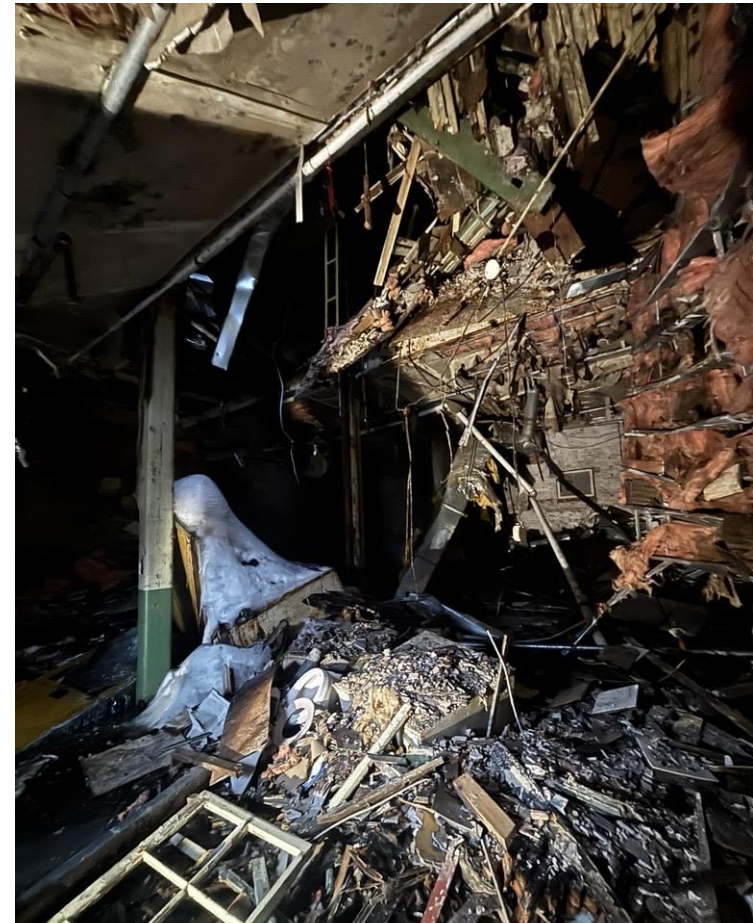


Photo : Bâtiment 5 – mai 2026

5. Présentation de la demande de démolition



5. Présentation de la demande de démolition

Contraintes de mise aux normes et enjeux de sécurité

Contraintes liées à la mise aux normes

Complexité technique élevée.

La conformité aux exigences structurelles et réglementaires implique une complexité technique élevée, notamment en ce qui concerne les normes sismiques, la performance énergétique et les dispositifs de protection incendie.

Enjeux de sécurité et de santé

Risque réel d'effondrement.

L'état actuel de la structure soulève des préoccupations majeures, incluant un risque réel d'effondrement, compromettant la sécurité des occupants et des intervenants.



Toiture #3a (2026)

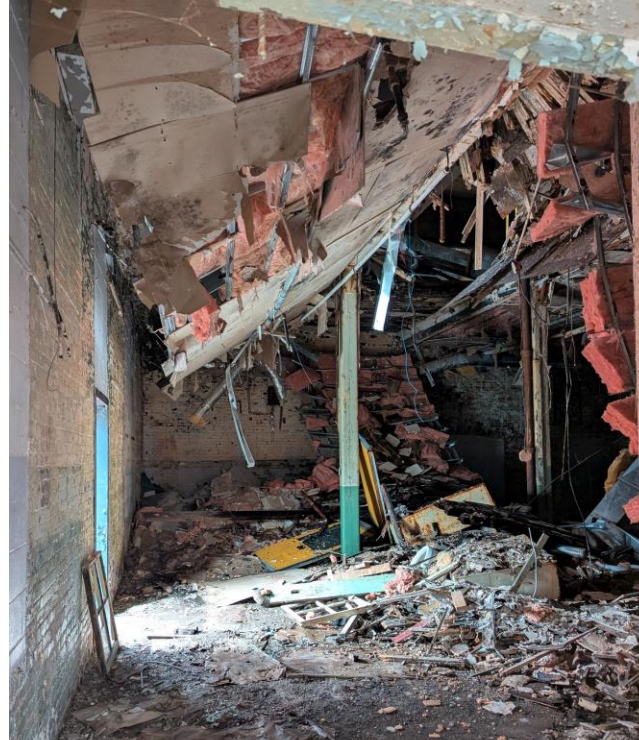
5. Présentation de la demande de démolition



5. Présentation de la demande de démolition



Trou toiture #5a
Photo 2023 : Ville de Magog



Effondrement #5a
Photo 2026 : Ville de Magog

5. Présentation de la demande de démolition

Contraintes de mise aux normes et de restauration

Coûts jugés prohibitifs

Restauration et mise aux normes plus coûteuses qu'une construction neuve.

Les dépenses cumulées dépasseraient de manière significative celles associées à une construction neuve.

Viabilité financière compromise

Investissements requis trop importants.

L'ampleur des coûts annulerait toute perspective de rentabilité pour le projet de requalification de la Dominion Textile.



Photo : Bâtiment 3 – mai 2026
Modélisation Logistique Design Inc.

5. Présentation de la demande de démolition

Gestion des matériaux de construction, de rénovation et de démolition

- Dans une perspective de réduction de l'enfouissement, le promoteur et la Ville souhaitent mettre en valeur certains matériaux et éléments du site, notamment :
 - Portes extérieures en métal
 - Escalier en colimaçon
 - Turbines Hercules
 - Briques récupérées



5. Présentation de la demande de démolition

Amélioration de la trame urbaine :

En libérant l'espace occupé par ces bâtiments, il sera possible de **redessiner les circulations, d'ouvrir des perspectives visuelles** sur les bâtiments conservés et de **structurer l'implantation des nouveaux usages** (tel que : espaces publics, logements, commerces) qui renforceront la cohésion et l'attractivité du quartier.



Source : Google Street View (2024)
160, rue Principale Est – Vue à partir de la rue Principale Est.

6. Présentation des commentaires reçus

1. Une personne citoyenne

Synthèse du commentaire

Demande de précisions sur les démolitions projetées.

Informations demandées

- Parties de bâtiments qui seraient démolies
- Suite du projet de redéveloppement
- Prix pour les contribuables

Suivi

Le citoyen a été invité à se présenter à l'audition publique du 17 juin ou à la suivre à distance via Facebook.

6. Présentation des commentaires reçus

2. Collectif du Quartier des Tisserands

Préoccupation centrale

Préserver le patrimoine industriel et identitaire de Magog.

- 1 Patrimoine**
Perte majeure pour le patrimoine industriel et identitaire de Magog.
 - Valeur historique reconnue à l'échelle canadienne
 - Bâtiments à haute valeur patrimoniale ciblés
- 2 Vision du site**
Occasion manquée de requalification.
 - Occasion manquée de requalification (logements, musée, mise en valeur)
 - Intérêt architectural des voûtes du bâtiment 5a
- 3 Encadrement**
Demande d'un meilleur encadrement du patrimoine.
 - Attentes citoyennes fortes pour préserver et encadrer le patrimoine
 - Manque de mécanismes structurants (ex. comité consultatif du patrimoine)
 - Questions sur le contrat de vente de janvier 2026 : le *Groupe Custeau* devrait faire valoir une étude indépendante pour obtenir un permis de démolir.
 - Démarche d'étudiants en architecture : élaborent actuellement l'aménagement de l'ancienne filature en logements, selon les dimensions et les particularités du bâtiment

7. Les prochaines étapes

Audition publique démolition immeuble patrimonial

● **6 juillet**
2026

Décision du conseil municipal par résolution agissant à titre de comité de démolition en vertu de la Loi.

● **Septembre - octobre**
2026

Délivrance du certificat d'autorisation de démolition par la Ville de Magog, sous réserve de l'approbation du Ministère.

● **Dès que possible**
2026 - 2027

Début des travaux de démolition dès que possible en fonction des travaux réalisés en parallèle par la Ville de Magog pour la réfection de la rue Principale Est.



PÉRIODE DE QUESTIONS

CHARTRE DE PARTICIPATION

Charte de participation

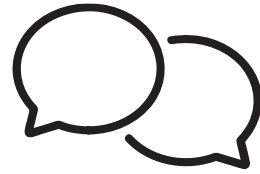
Engagement des participants

- Être respectueux et courtois.
- Éviter d'applaudir ou de huer.
- Mettre entre parenthèses l'intérêt individuel au profit de l'intérêt collectif.
- Si vous faites partie d'un groupe, nommez un représentant.
- Respecter le temps de parole alloué par personne (5 minutes).

Charte de participation

Engagement de l'animatrice (facilitatrice)

- Faciliter la participation de tous.
- Agir de manière équitable et respectueuse avec les participants.
- Permettre une diversité de points de vue.



PÉRIODE DE QUESTIONS



par personne