



AU COEUR
DE VOTRE ENVIRONNEMENT
DEPUIS 1980



UNE DIVISION DE : GROUPE CUSTEAU

VILLE DE MAGOG 250, rue Principale EST

COMPLEXE DE LA DOMINION TEXTILE (secteur CS Brooks)

SOIRÉE D'INFORMATION 16 juin 2022

Ordre du jour

Présentation du Groupe Custeau

Vision de développement (section CS Brooks)

Étapes à franchir ensemble

Équipe multidisciplinaire de professionnels

Développer et de créer des milieux de vie harmonieux, innovateurs et durables.

Sur le territoire du Québec, en Estrie, en Mauricie, en Abitibi, sur la Rive Sud de Montréal et dans la ville de Québec.

On planifie et réalise des projets immobiliers ...

Mise en développement de terrains

Construction des rues

Requalification de site

Vente de terrains et de projets immobiliers

Supervise l'intégration architecturale et l'harmonie des constructions



www.EspaceCentro.com



Espace 30 Beauharnois - Pôle mixte



www.PlateauMcCrea.com



Espace 73 Charlesbourg - Pôle mixte



www.CiteJardin.com



Pôle d'Affaires de l'Est

Une recherche constante d'esthétisme, d'intégration et d'innovation.

- Plus de 35 quartiers résidentiels de 30 à 1000 unités d'habitations
- Planification et développement de pôles commerciaux, d'édifices à bureaux, de bâtiments mixtes
- Mise en valeur et préservation de près de 200 hectares de milieux naturels protégés
- Requalification de différents Édifices publics et industriels patrimoniaux



www.EspaceCentro.com



Espace 30 Beauharnois - Pôle mixte



www.PlateauMcCrea.com



Espace 73 Charlesbourg - Pôle mixte



www.CiteJardin.com



Pôle d'Affaires de l'Est Et Le Renaissance Fleurimont



Le Groupe Custeau s'engage depuis maintenant plusieurs années à réaliser des actions concrètes afin d'offrir son expertise au développement des communautés.

Engagement soutenu envers la Fondation du CHUS

Soutien et commandites aux athlètes et aux équipes sportives de l'Université de Sherbrooke.

Support à de nombreuses œuvres caritatives, dont Moisson Estrie.

Exemple concret de soutien:

Groupe Custeau a remis un don important à l'école primaire Larocque de Sherbrooke, destiné au de parc-école-nature intitulé « De l'asphalte à la vie ».





Soutien annuel à la construction d'habitations abordables et coopératives, dont la Fédération des Coopératives de l'Estrie et l'Office Municipal d'Habitation.

687 unités développées en 8 ans

Projet réalisés



Coopérative Desormeaux
2011 André-Breton, Sherbrooke
Vocation
Coopérative de logements subventionnés



Rive-Gauche La Déferlante
1986 André-Breton, Sherbrooke
Vocation
Coopérative de logements subventionnés



Coopérative Philippe Grenier
2095 André-Breton, Sherbrooke
Vocation
Coopérative de logements subventionnés



Résidence Fleuri-Bois
2020 Rue Thomas-Evans, Sherbrooke.
Vocation
Centre pour personnes âgées à Sherbrooke



Parallèle : Habitations Place de l'Est
1975/1985, rue Thomas-Evans, Sherbrooke
Vocation
Subventions : 50% des logements subventionnés avec un supplément au loyer. Logements dédiés aux familles.



Rive-Gauche, Maison l'ancrage
1840, rue Thomas-Evans, Sherbrooke
Vocation
Subventions : Clientèle de 50 ans et plus



Handi-Cité
1896, rue Thomas-Evans, Sherbrooke
Vocation
Regroupement des personnes handicapées physiques du Grand Sherbrooke Métropolitain désireuses de garder leur autonomie.



Parallèle : Habitation Le Couvent
819 Ontario, Sherbrooke
Vocation
Subventions : 50% des logements subventionnés avec un supplément au loyer. Personnes âgées autonomes de 50 ans et plus.



Parallèle : Habitation La Factorie
971 Galt Ouest, Sherbrooke.
Vocation
Subventions : 50% des logements subventionnés avec un supplément au loyer.

Projet en cours et à venir



Handi Ressources
977 Galt Ouest, Sherbrooke
Vocation
Appartements adaptés pour les personnes ayant un handicap physique



Coopérative des Quatre-Saisons
Sherbrooke
Vocation



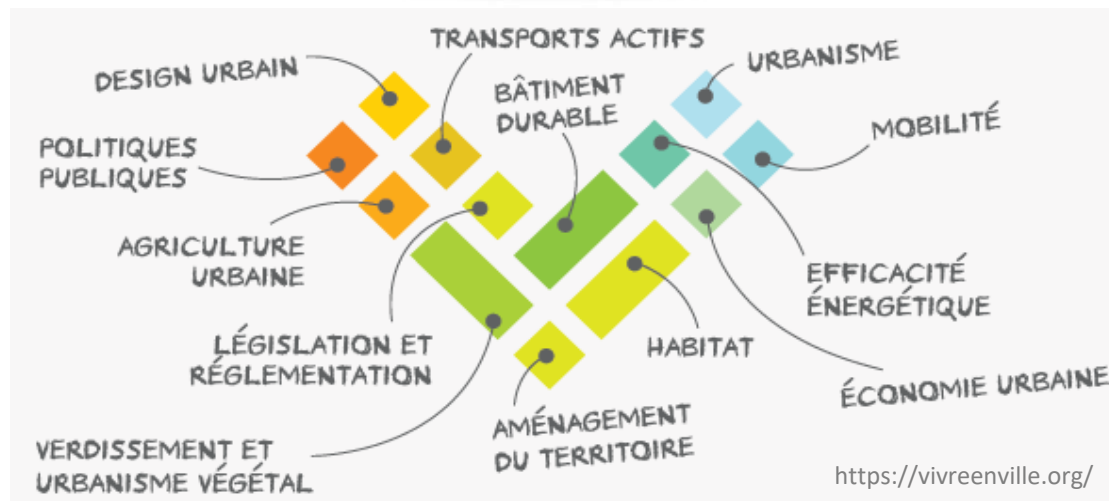
Coopérative Havre des Pins
3480 Rue Nicolas-Schels, Sherbrooke
Vocation
Coopérative de condo pour faciliter l'accès à la propriété



Coopérative Le Petit Quartier
Sherbrooke
Vocation
Coopérative un regroupement de mini-maison

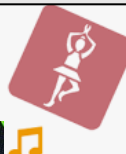
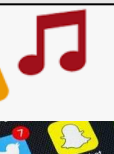
DÉFIS DE L'ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS:

Viser un consensus et l'équilibre entre les empreintes **environnemental**, **physique**, **social** et **économique**.





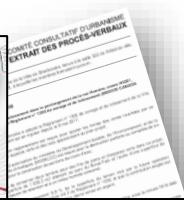
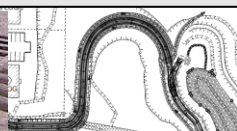
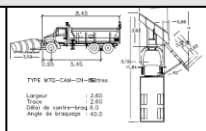
Sociale: Urbanisme, Besoins des clients/acheteurs, Enjeux de voisinage, Politique, Culture, Médias...



Environnement: Changements climatiques, Milieux naturels, Boisés, Faune, Contamination, Îlot de chaleur, MELCC...



Physique: Ingénierie, Gestion des eaux pluviales, Circulation, TC, TA, Éclairage, Hydro, arpentage...



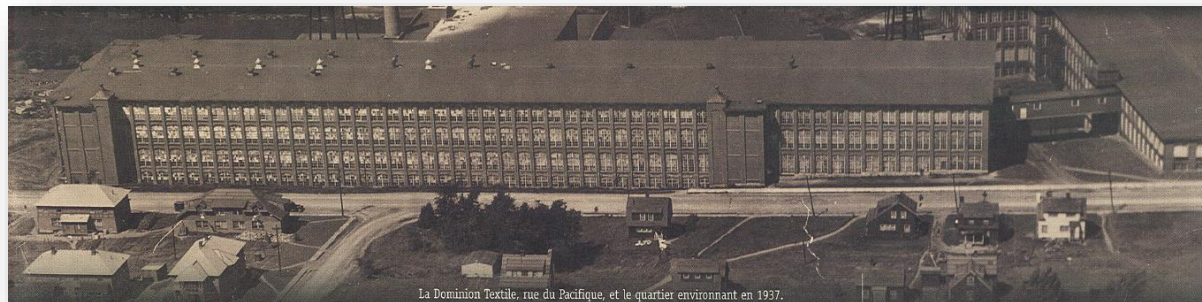
Économique: Abordabilité, Emplois, Lotissement, Typologie, Usages, Lieux publics, Budget...



Projet similaire à Sherbrooke...

Ces bâtiments ont marqués le temps...
C'était l'époque où le textile était
le noyau économique québécois.

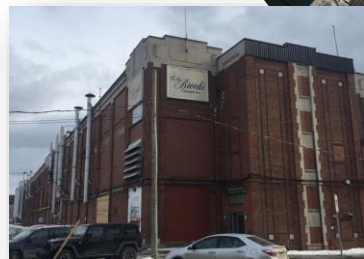
Ces bâtiments et leurs potentiels
marqueront encore les époques
en redevenant le noyau économique
d'aujourd'hui et de demain.



Projet similaire à Sherbrooke...



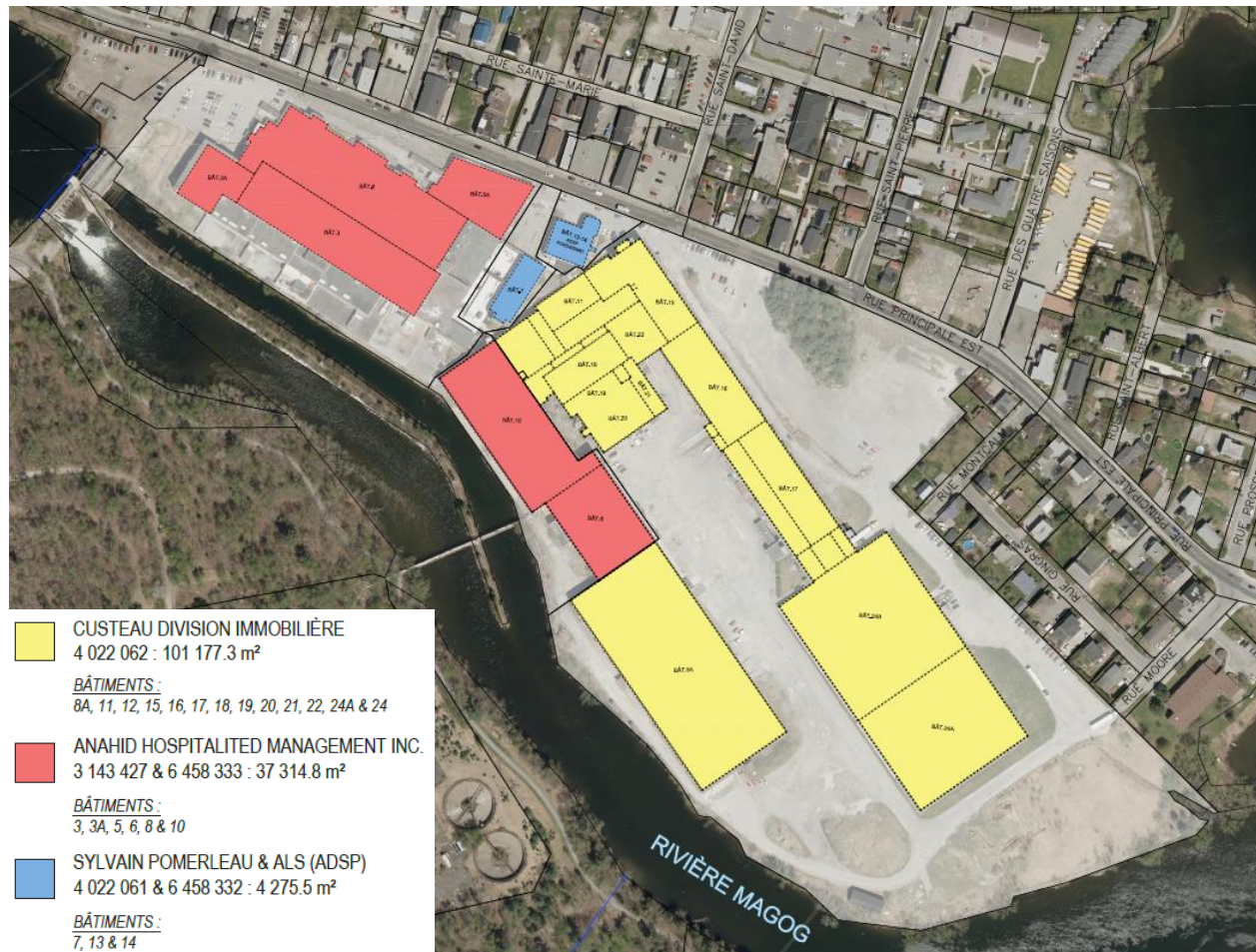




Vision de développement...

Banque cadastrale officielle en date du : 3 mai 2021

- Trois (3) propriétaires =
Trois visions à harmoniser



OBJECTIFS INCONTOURNABLES:

- Lutte contre les changements climatiques
- Préservation des milieux naturels
- Réduction de l'étalement urbain
- Densification des milieux bâtis
- Développement des services de proximité
- Promouvoir la mobilité durable
- Assurer une accessibilité universelle
- Réduire les îlots de chaleurs
- Rentabiliser le coût des infrastructures municipales
- ...



OBJECTIFS DE LA COMMUNAUTÉ:

- Un quartier «redynamisé »
- Préserver le patrimoine du site (Bâtiments, Trompe de Taylor, Mémoire collective ...)
- Donner accès à la rivière
- Conserver les boisés existants et verdissements
- Développer des commerces et des services de proximité
- Réaménagement de la rue (Design urbain, circulation TA...)
- Offrir une mixité de produits d'habitations
- Diminution des nuisances

UNE VOLONTÉ COMMUNE:

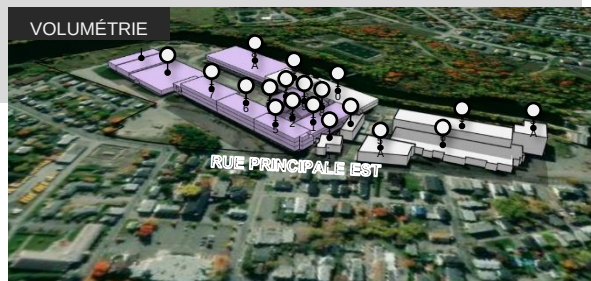
POSER RAPIDEMENT DES GESTES POSITIFS ET CONCRETS



- Trois (3) propriétaires = Trois visions à harmoniser
- État actuel de l'immeuble (Sécurité, Conformité, Rénovation urgente)
- Patrimoine (Social et bâti, préservé et mis en valeur)
- Enjeux environnementaux (notamment pour la contamination potentielle)
- Milieux naturels : Bande riveraine, Espace vert, Boisé ... (Bonification et accès)
- Besoins de la population du quartier, voisinage, Collectif des Tisserands
- Enjeux municipaux (Règlements d'urbanisme, réaménagement de la rue Principale...)
- Et bien plus...



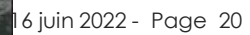
- Partenariats / Ententes avec les autres propriétaires
- Ingénierie (Structure, Mécanique du bâtiment, Électrique, Relevés, Sous-terrain...)
- Urbanisme et Design urbain (Milieux naturels, Circulation, Transport actif, Espaces publics...)
- Design du paysage (Perspective, Vue, Verdissement, Boisé, Bande verte, Toit vert...)
- Patrimoine (Relevés, Bonification des données, Mise en valeur, Éclairage architectural ...)
- Mixité des Usages et des services de proximité (Recherche de clients ciblés, Partenariats ...)
- Typologie et mixité d'habitation (Entente Féd. COOP...)
- Demandes de citoyens et de groupes d'intérêts





* **Propriété acquise par le Groupe Custeau le 27 novembre 2021**

- **2021-2022: Étape 1: Réparation urgente, sécurisé et entretien du bâtiment**
- **2022-2023: Étape 2: Rendre conforme l'immeuble**
 - Règlement de Zonage (Usages et normes): **Modification de zonage en cours**
 - Codes de construction (Issues, résistance au feu, etc.) : **Travaux de construction**
- **2022 à 2024: Étape 3: Planification de la requalification du complexe avec les autres propriétaires :**
 - Bonification des études
 - Acquisition, remembrement cadastral, partenariat ...
- **2022 à 2024: Étape 4: Planification détaillée (en collaboration Citoyens, Ville, Tiers)**
 - Réglementation d'urbanisme
- **2022 à 2024: Étape 5: Réalisation du projet par phases (nouveaux commerces, Parc, Verdissement, Rue principale...)**

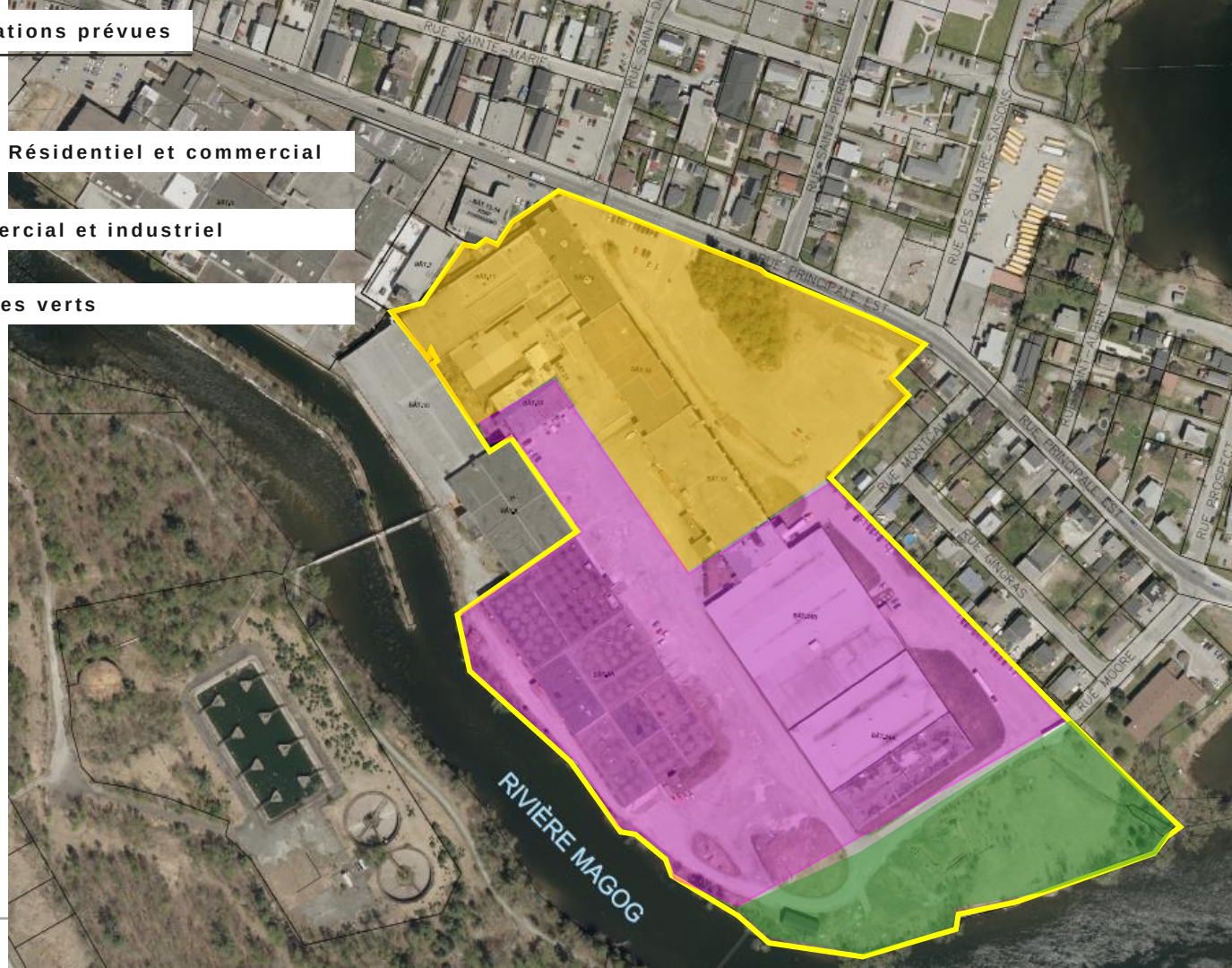


Grandes affectations prévues

 Mixte: Résidentiel et commercial

 Commercial et industriel

 Espaces verts



-

-

- Un quartier «redynamisé »
- Réaménagement de la rue Principale (Design urbain, Vélo, Piétons, Liens avec la bibliothèque ...)
- Prolongement de rues possibles
- Promouvoir la mobilité durable
- Assurer une accessibilité universelle







L'ACCÈS PUBLIC AU BERGES



L'AGRICULTURE URBAINE





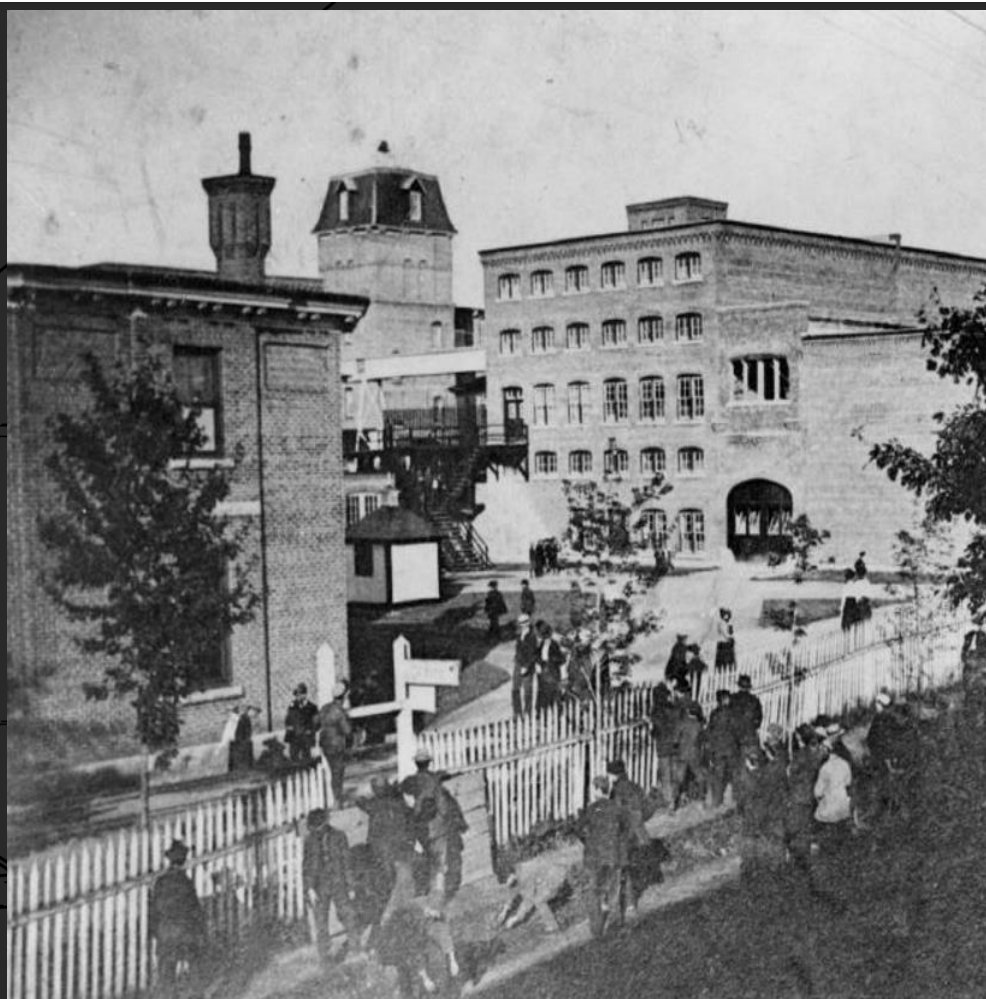


www.groupecusteau.com

Notre objectif...

*Établir un climat de collaboration et un climat de confiance
entre les résidents, la Ville de Magog (Élus et Fonctionnaires)
et le Groupe Custeau.*

Merci de votre temps.



Informations: Jean-François Poulin, Urbaniste 819-674-3747 jfpoulin@groupecusteau.com