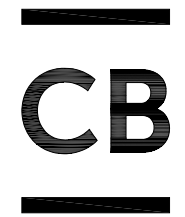
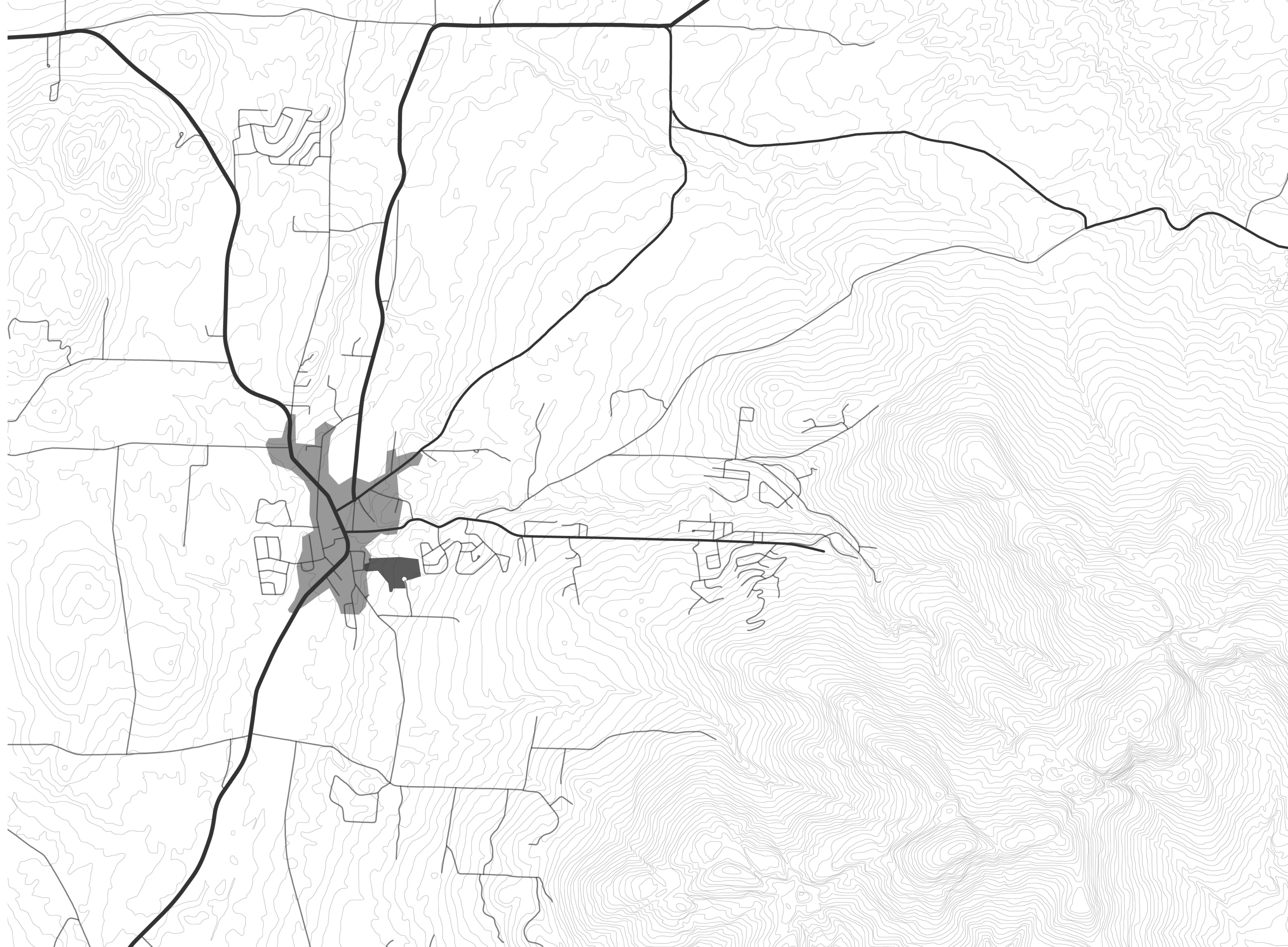


VIEUX-VERGER

2023-09
Préconcept R1

11 avril 2023



ARCHITECTE



1918, rue Frontenac
Montréal, QC, H2K 2Z1
514.904.0015
info@cbarchitecte.com
www.cbarchitecte.com

LE CONTEXTE

LE PROJET

- Projet résidentiel financièrement accessible
- Mixité de logements à proximité du cœur villageois
- Respect du caractère rural de Sutton
- Projet structurant pour la communauté
- Respect de l'environnement

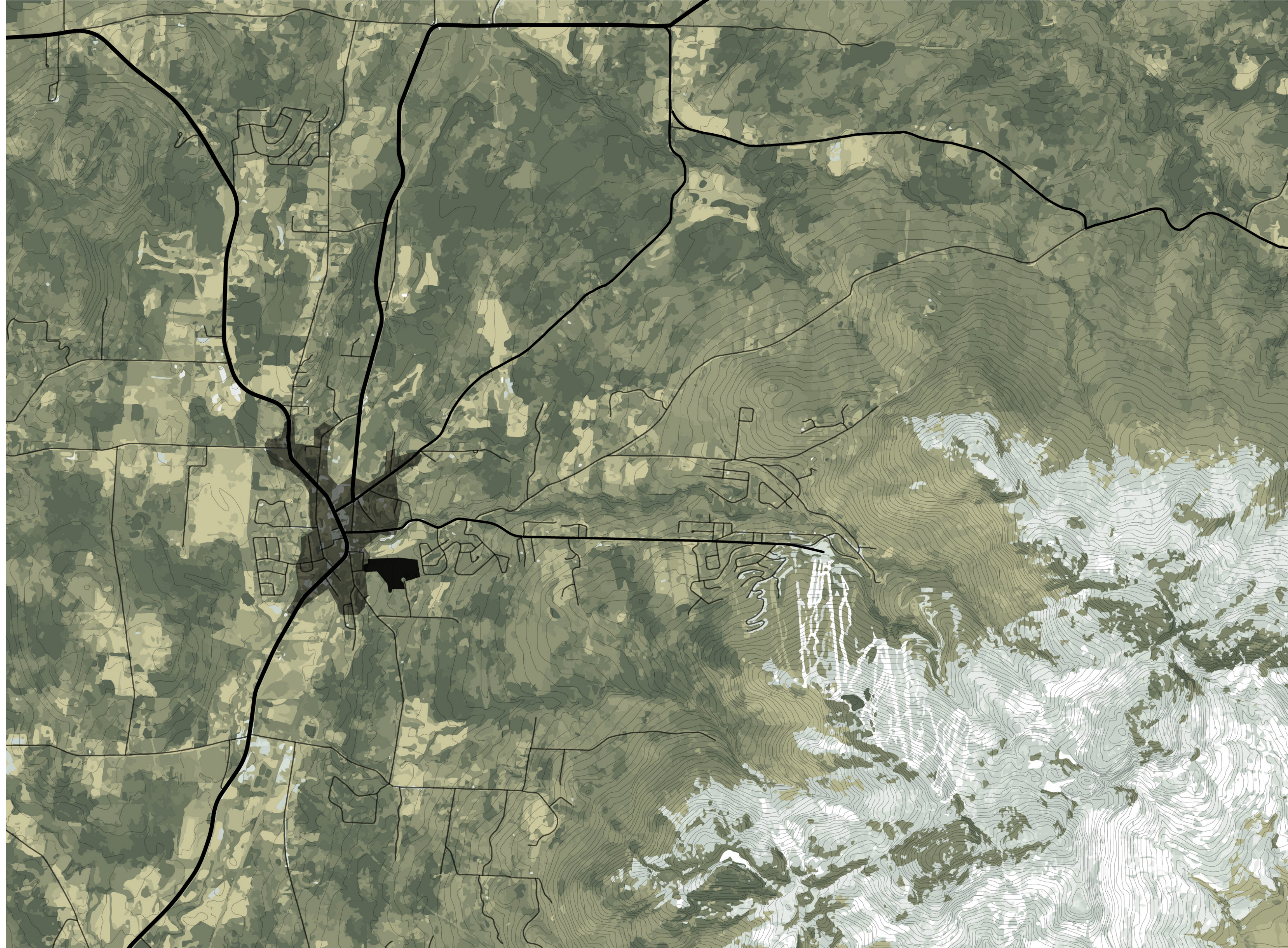

LE MANDAT

- Analyser le site et son contexte
- Établir les lignes directrices
- Démontrer le potentiel d'un projet intégré à son contexte.

L'analyse du contexte est essentielle pour établir les grandes lignes d'un projet qui sera la bonne réponse aux besoins énoncés. Voici les principales caractéristiques du contexte qui ont été étudiées :

- Les intentions de la ville
- Le cœur villageois
- Le bon voisinage
- La circulation

0,1 0,5 1 km

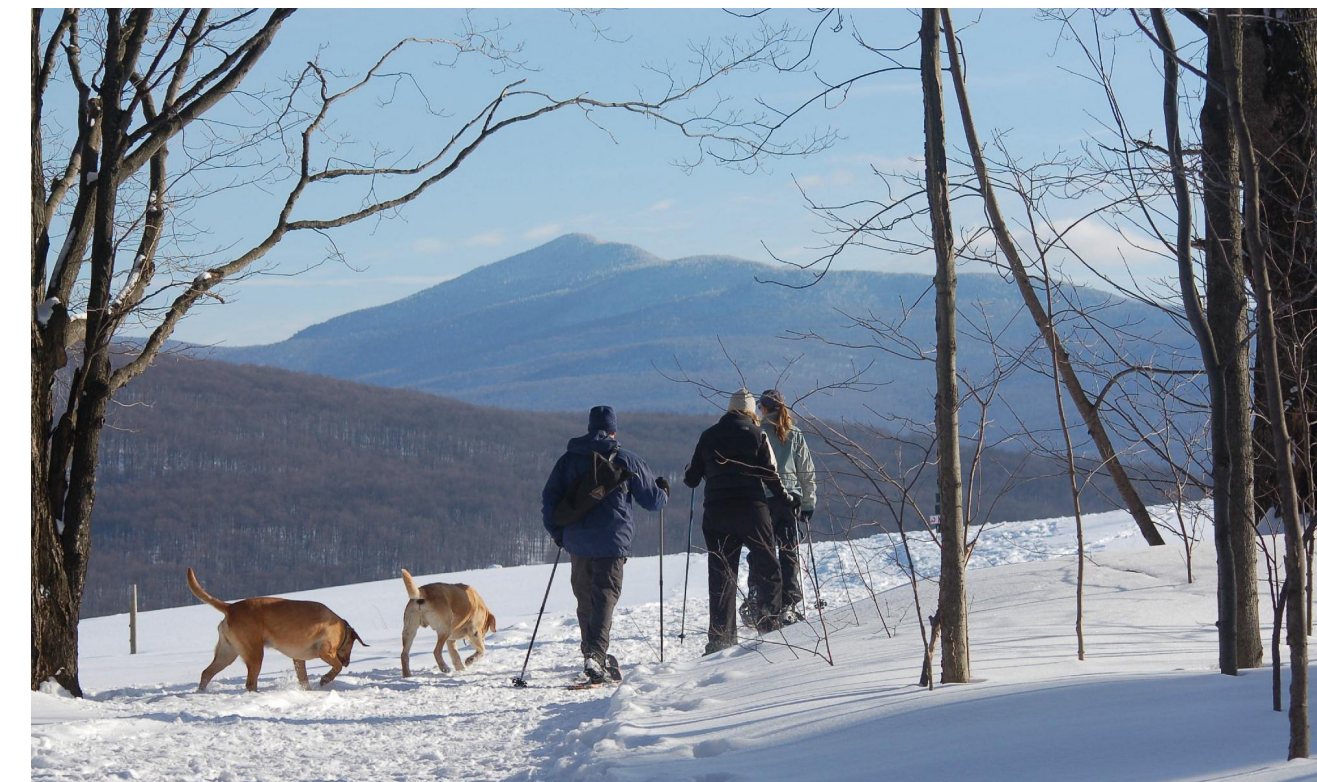


LE CONTEXTE

LES INTENTIONS DE LA VILLE

La ville de Sutton désire être reconnue comme une ville multiculturelle accueillante, tant pour son dynamisme récréotouristique que socioculturel et agricole, en s'inscrivant dans un contexte de diversité économique. La prémisse de ce projet de développement résidentiel s'inscrit parfaitement dans les principales intentions de la ville. Voici un bref résumé de ces intentions :

- Augmenter l'offre de logements
- Consolider son statut de « pôle nature-culture »
- Diversifier son économie
- Soutenir le secteur communautaire
- Mettre en valeur son territoire agricole






LE COEUR VILLAGEOIS

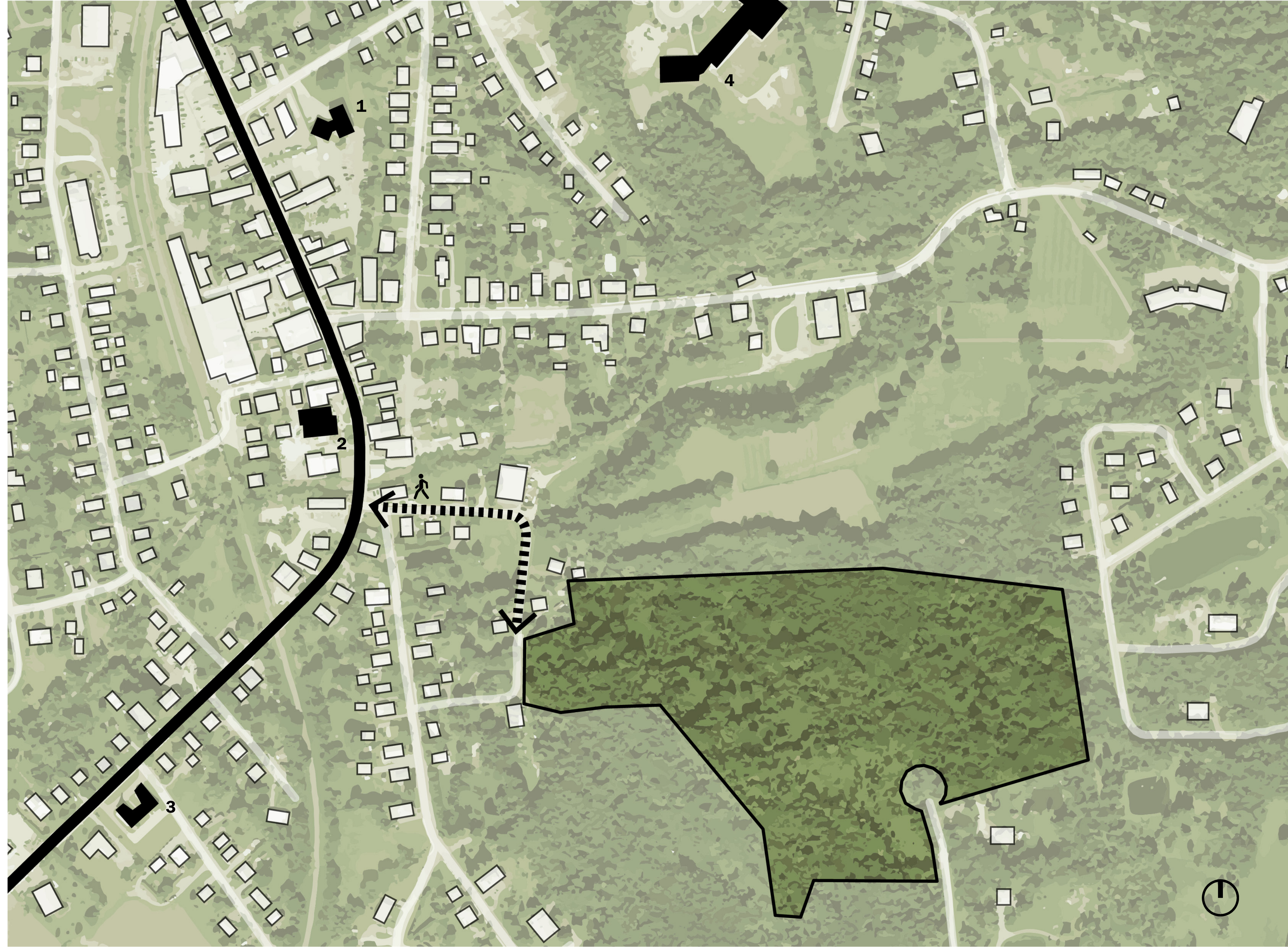
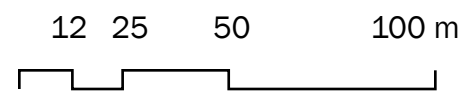
POINTS IMPORTANTS

- Terrain boisé de 21 acres (8.5 ha)
- Situé près du noyau villageois et accessible par la rue du Cimetière et la rue Larivée
- Favorisant la vie communautaire, le dynamisme économique et les mobilités douces.

LÉGENDE

-  Rue principale
-  Trajet 5 min à pied
-  Site d'intervention

- Bâtiments publics :
- 1** Centre John-Sleeth
 - 2** Hôtel de ville
 - 3** Église
 - 4** École de sutton



LE BON VOISINAGE

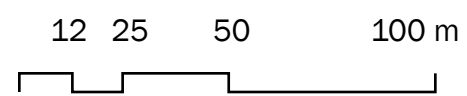
POINTS IMPORTANTS

Le site du Vieux-Verger s'inscrit dans un secteur majoritairement boisé avec comme voisins immédiats :

- Quelques résidences, dont le développement du Domaine Mon Louis
- Cimetière Fairmount et le cimetière Grace
- Terrains privés vacants
- Future coopérative d'habitations

LÉGENDE

- Lots voisins
- Bâtiments voisins



LA CIRCULATION

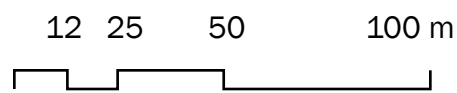
POINTS IMPORTANTS

La Ville de Sutton souhaite faciliter la circulation à l'intersection de la 139, de la rue du Cimetière et de la rue Mountain. C'est pourquoi la rue du Cimetière, la rue Larivée et la rue Seymour deviendront à sens uniques.

Sur le site, un nouvel axe routier à double sens accessible par la rue Larivée est planifié. Cet axe se terminant en rondpoint comprend des aménagements pour les vélos et les piétons.

LÉGENDE

 Sens de la circulation



L'ANALYSE DE SITE

POINTS IMPORTANTS

Pour s'inscrire dans une démarche respectueuse de l'environnement dans un contexte de développement durable, il est impératif de faire une analyse exhaustive des différentes caractéristiques du site concerné. L'analyse de l'ensemble des caractéristiques permet de mieux distinguer les zones destinées à la conservation de celles à construire.

Voici les caractéristiques du site qui ont été analysées et qui devront être prises en considération :

- L'orientation
- La topographie
- La route projetée
- Les milieux humides
- La végétation
- Les sentiers



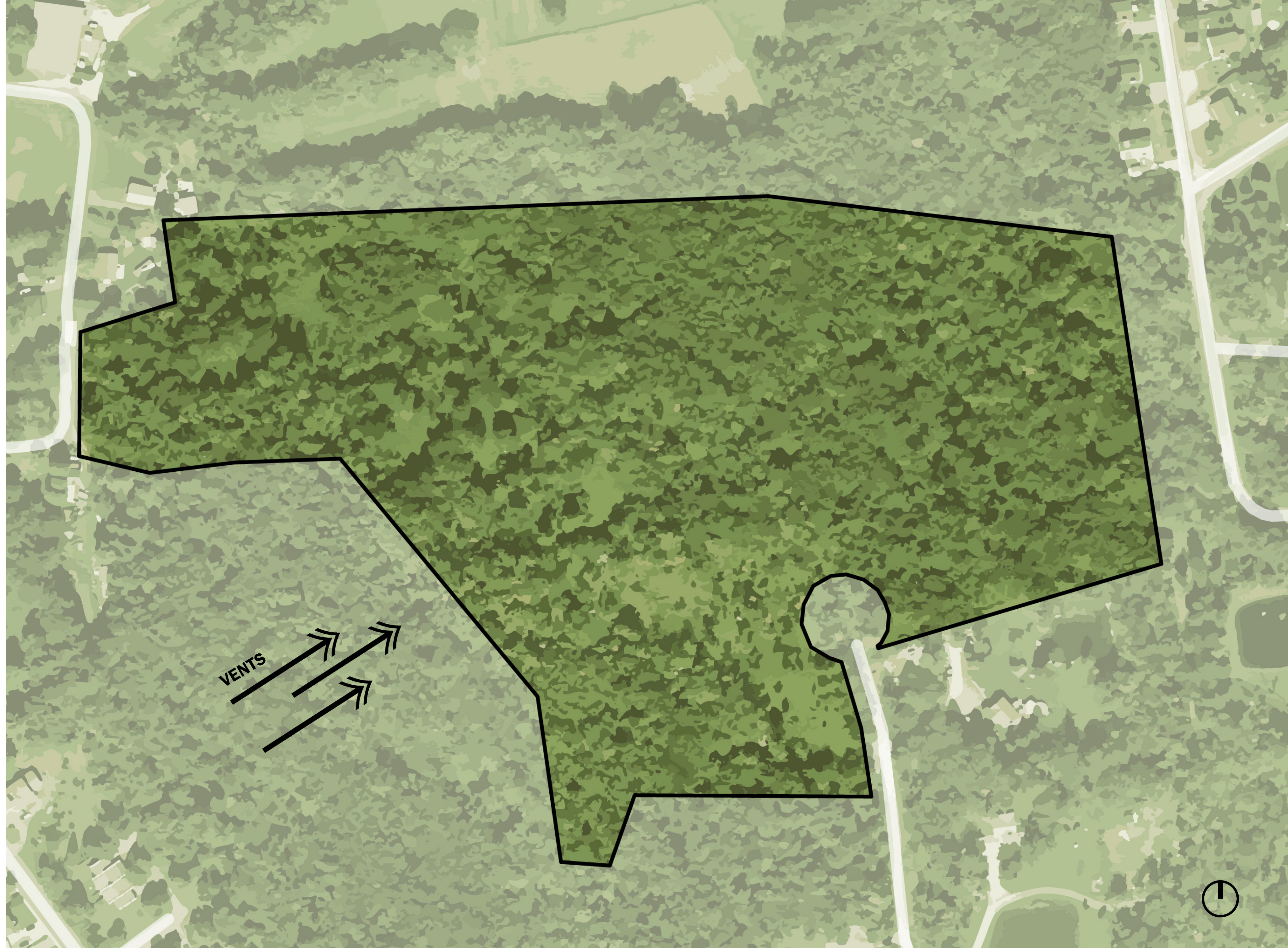
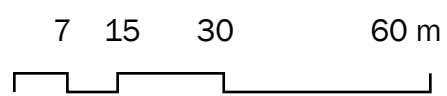
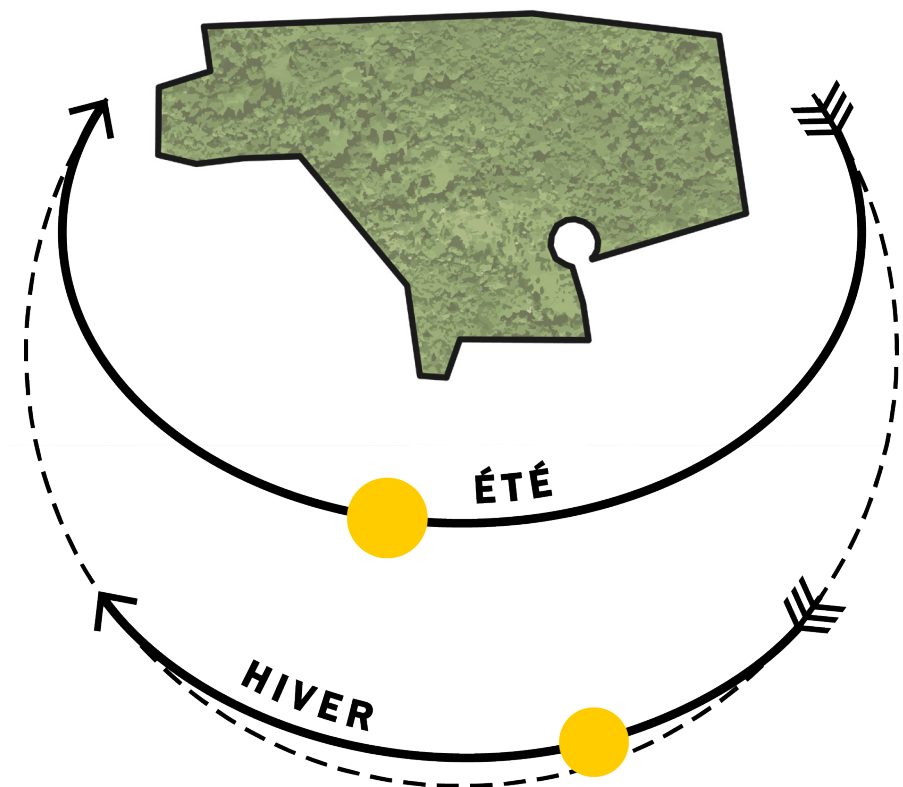
L'ORIENTATION

POINTS IMPORTANTS

L'analyse des différentes caractéristiques d'un site permet de tirer parti de l'environnement et des conditions climatiques propres au lieu d'implantation dans le but d'améliorer le confort des occupants et l'efficacité énergétique des bâtiments.

- 21 acres et 1640pi x 985pi (soit 8,5 ha / 500m x 300m).
- De forme irrégulière et s'étend d'ouest en est.
- Les vents dominants proviennent du sud-ouest

ENSOLEILLEMENT




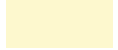


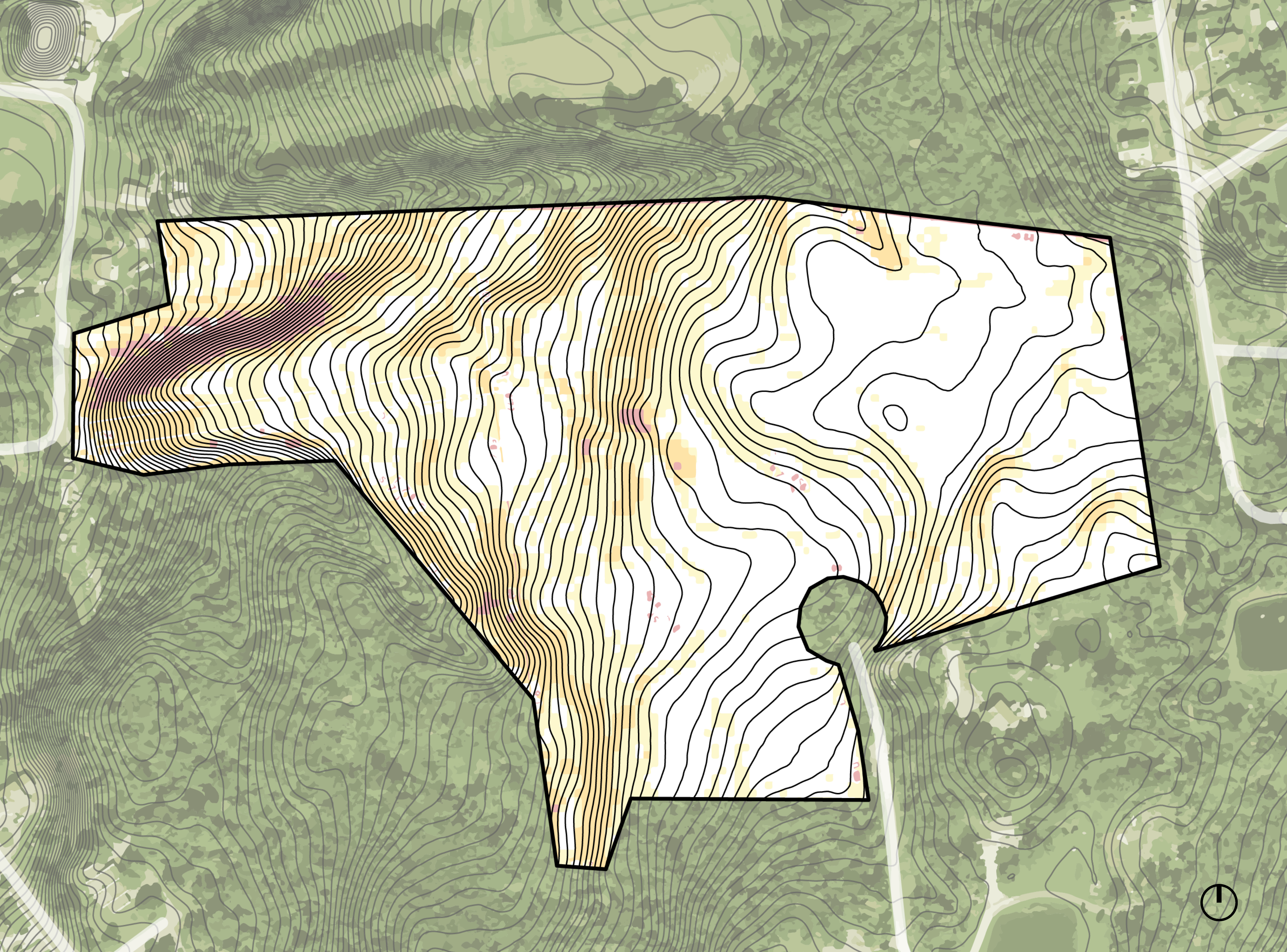
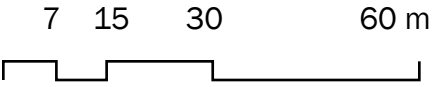
LA TOPOGRAPHIE

POINTS IMPORTANTS

- Le site est généralement plat
- Forte pente à l'extrémité ouest du site
- Dénivelé total d'environ 131pi (40 mètres)

LÉGENDE

-  Pente forte
-  Pente moyenne
-  Pente douce
-  Pente douce



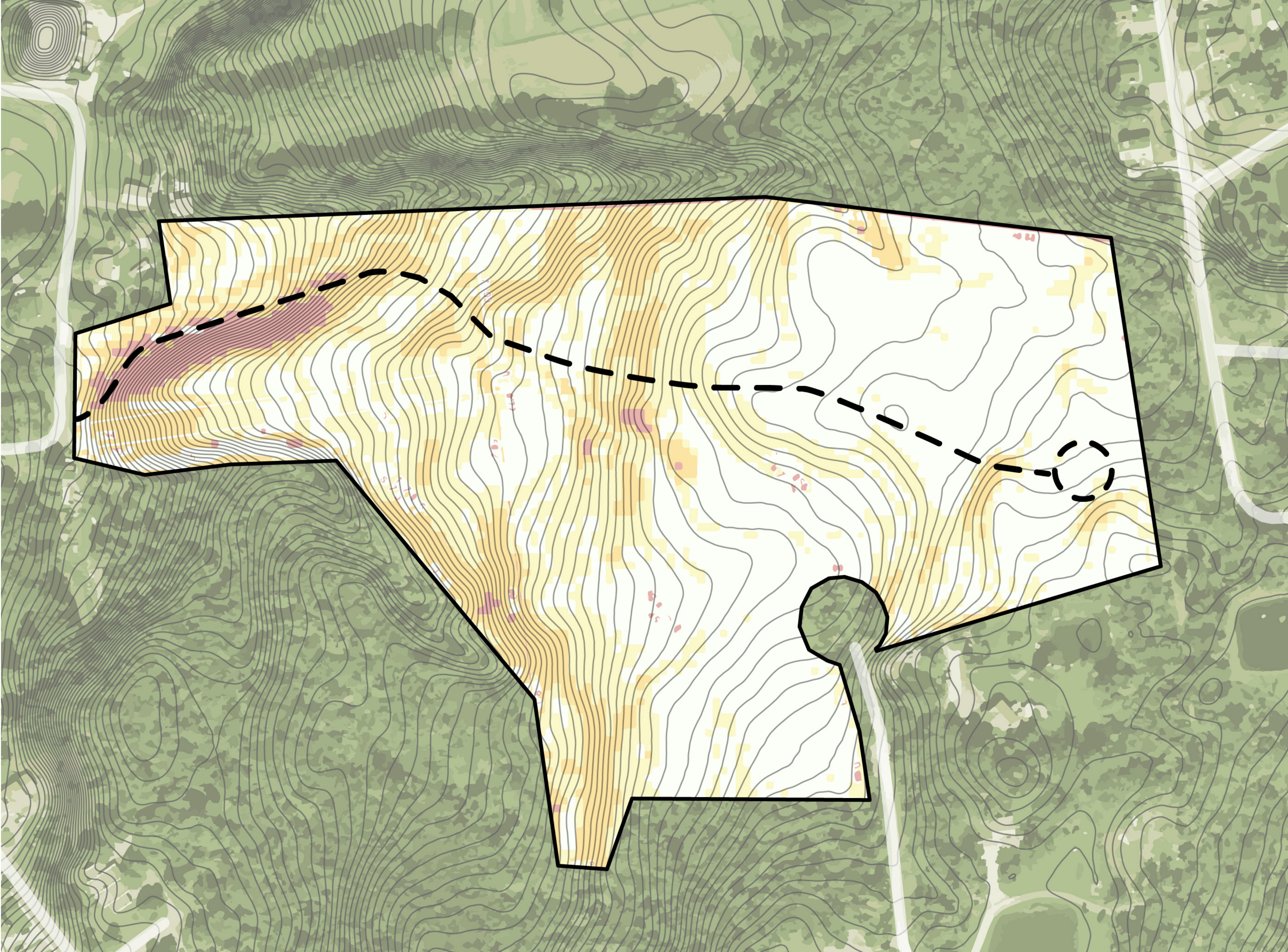
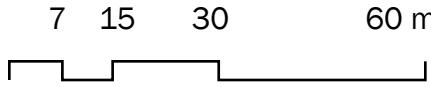
LA ROUTE PROJETÉE

POINTS IMPORTANTS

Le tracé de la route projetée par la Ville de Sutton est induit par un accès restreint et une forte pente à l'ouest du site.

LÉGENDE

--- Nouvelle route



LES MILIEUX HUMIDES




POINTS IMPORTANTS

- Plusieurs cours d'eau et zones marécageuses
- Les milieux humides sensibles à préserver correspondent à 24% du site.

Une bande de protection le long des cours d'eau est exigée afin de prévenir la dégradation et l'érosion des rives et ainsi maintenir et améliorer la qualité de l'eau.

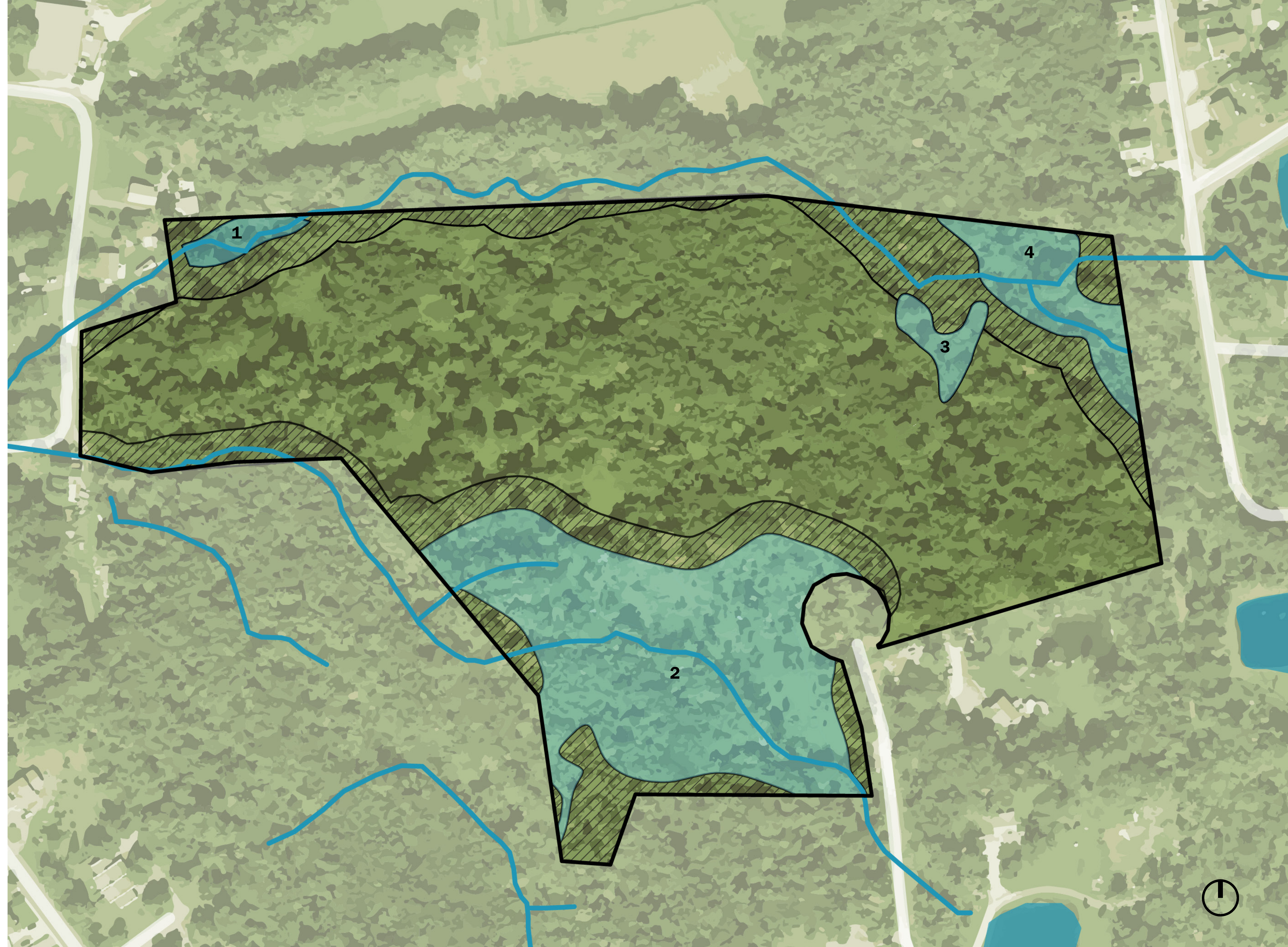
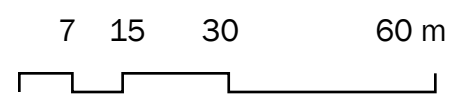
42% du site est dédié à la protection des cours d'eau et milieux humides.

LÉGENDE

-  Ruisseaux
-  Milieux humides
-  Bande de protection de 15 m

Superficie des milieux humides :

- 1** 720 m²
- 2** 16 300 m²
- 3** 900 m²
- 4** 2250 m²







LA VÉGÉTATION

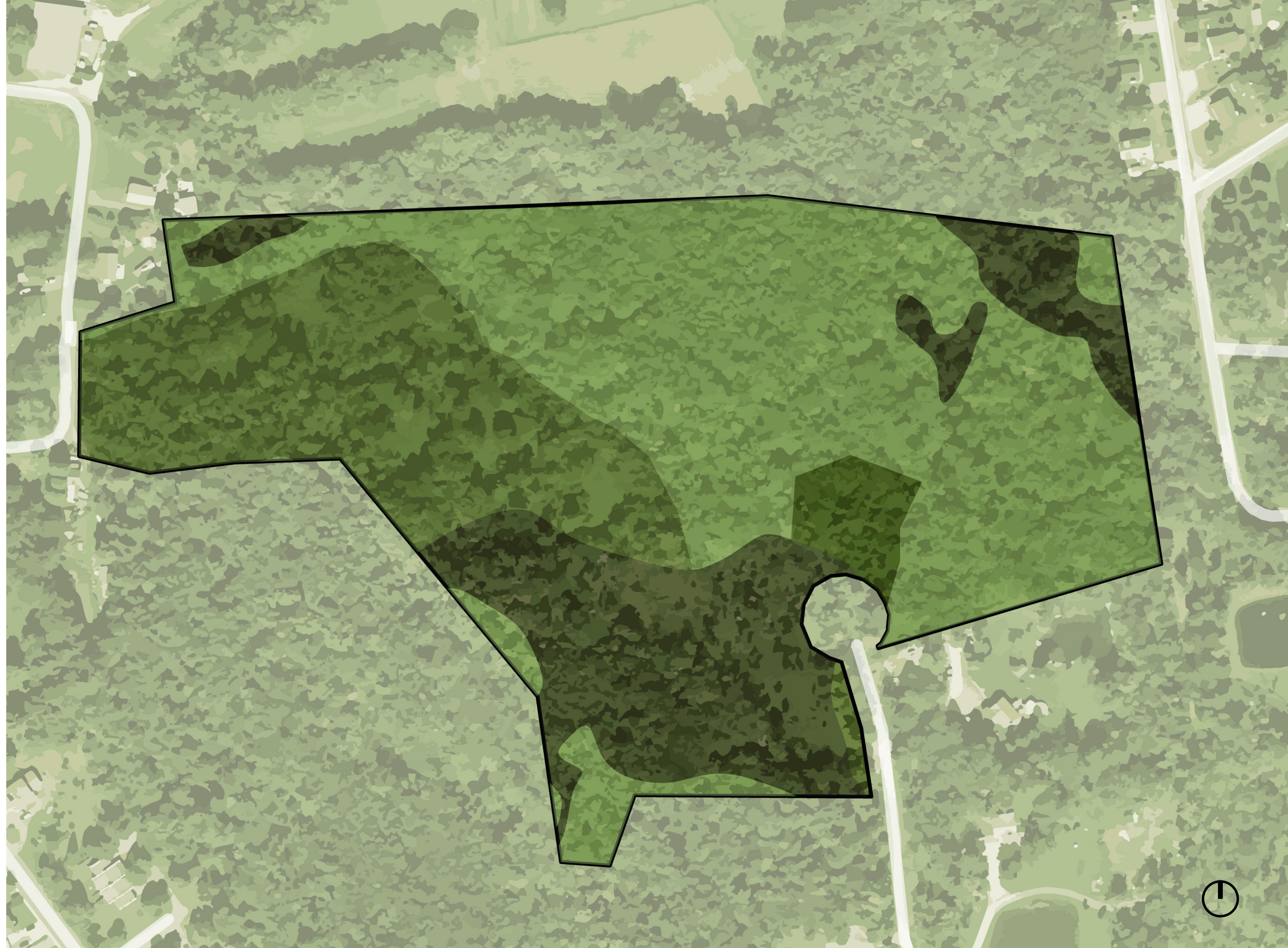
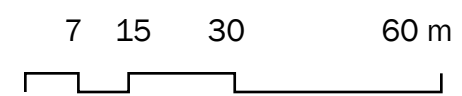
POINTS IMPORTANTS

L'objectif est de préserver un maximum de milieux naturels, une implantation délicate et densifiée est donc à privilégier.

- Site généralement boisé
- Grande concentration d'érables au nord, dont beaucoup d'érables à sucre
- Une pointe à végétation marécageuse au sud

LÉGENDE

-  Érablière à feuillus tolérants
-  Érablière à feuillus intolérants
-  Peuplement résineux
-  Milieux humides



LES SENTIERS

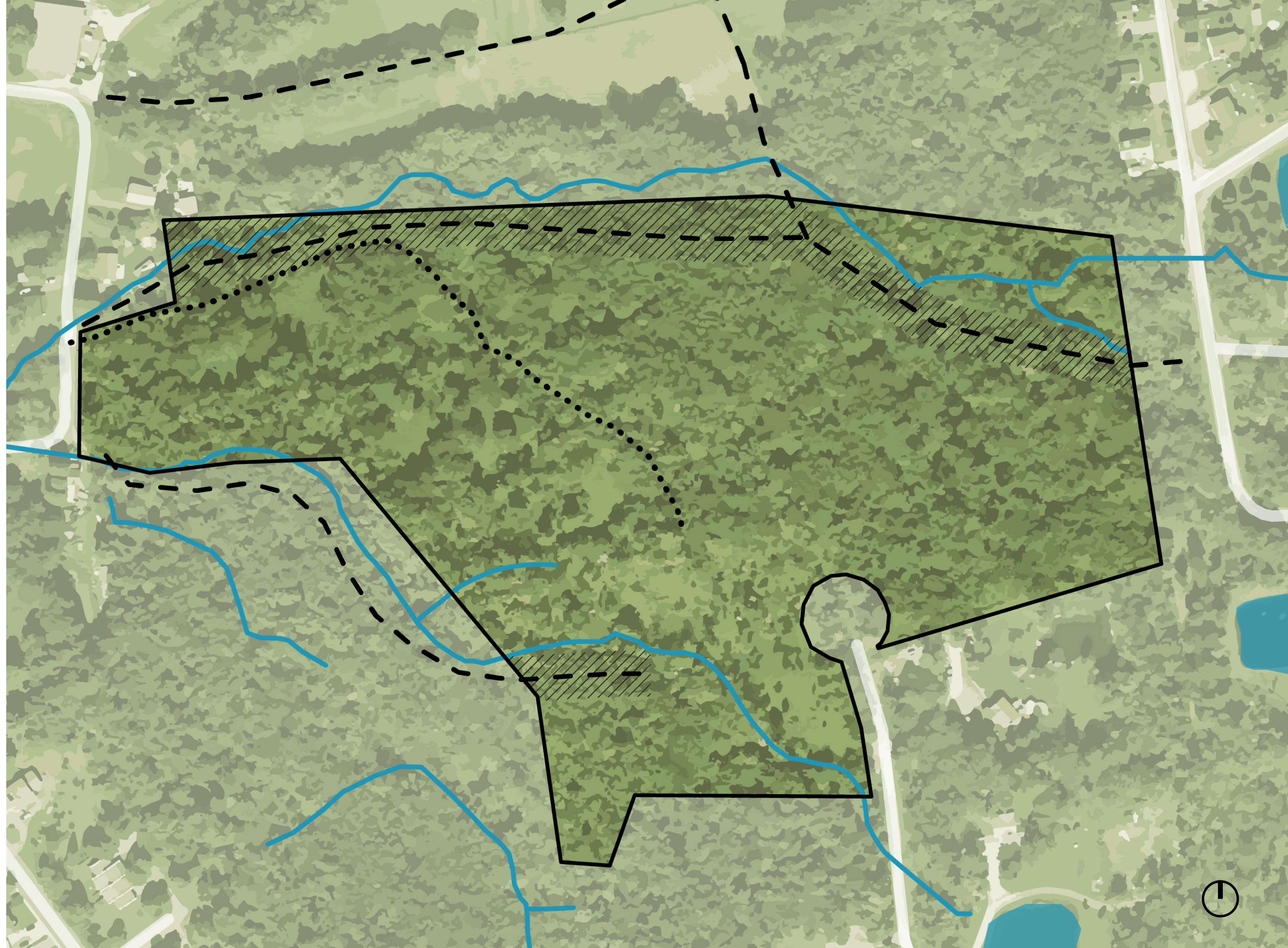
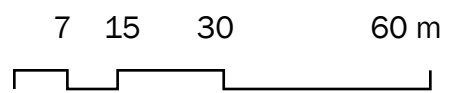
POINTS IMPORTANTS

La nature même de la ville de Sutton étant définie par ses multiples sentiers, la consolidation et la bonification de ces sentiers existants est en adéquation avec l'identité Suttonnaise.

- Plusieurs sentiers pédestres informels longent les cours d'eau
- Présence d'un chemin forestier

LÉGENDE

- Sentiers pédestres
- ▨ Marges sentiers pédestres
- Chemin forestier
- Ruisseaux







LA RÉSULTANTE

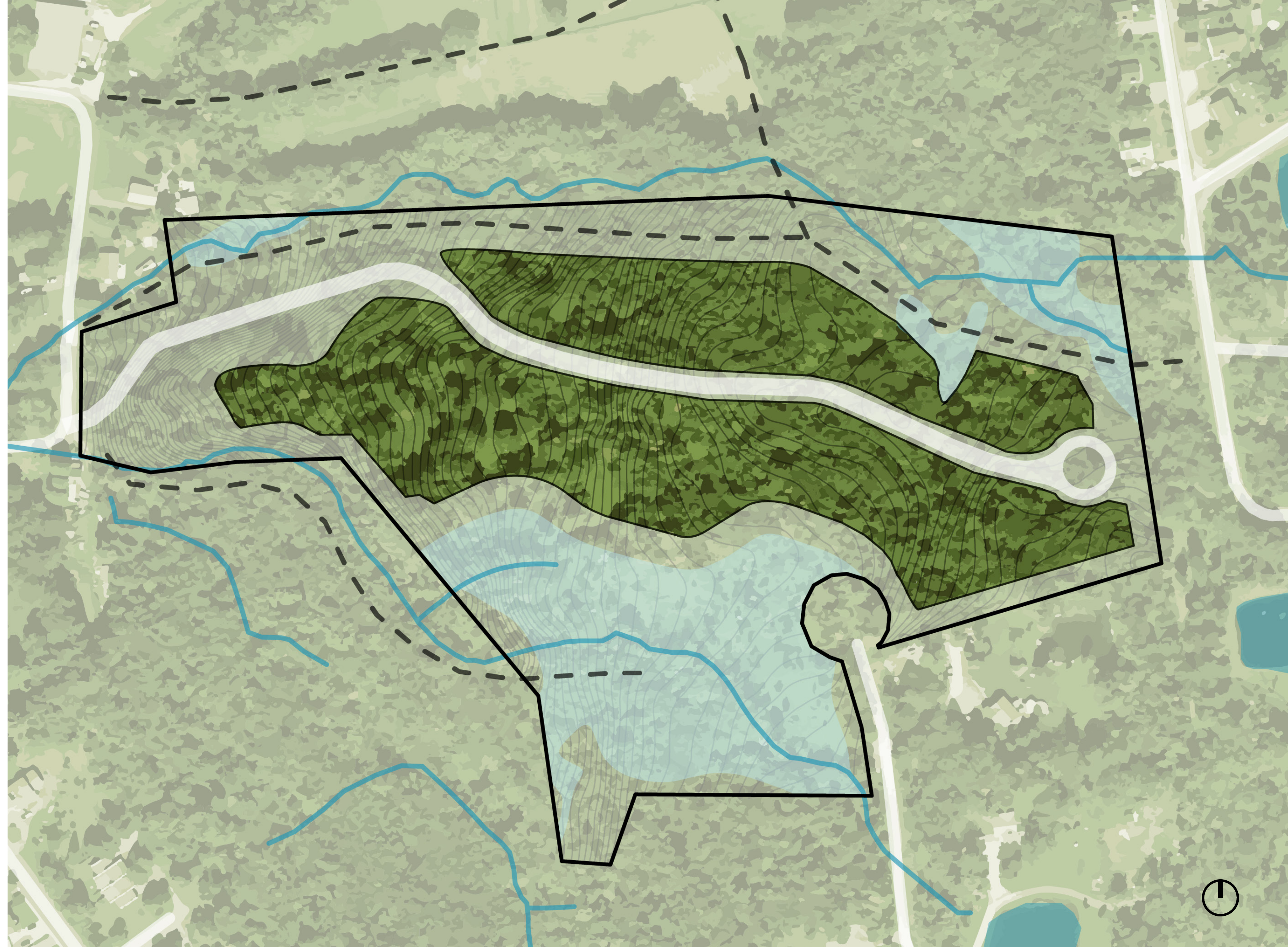
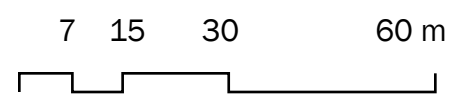
SOMMAIRE DES CONTRAINTES

En superposant toutes les caractéristiques analysées, on obtient une résultante. Cette résultante vient dessiner des contraintes d'implantation établissant les zones du site qui seront destinées à la préservation.

- Respect des voisins
- Vents et ensoleillement
- Topographie
- Protection de la végétation
- Protection des milieux humides
- Conservation des sentiers
- Route projetée
- Marge de lots (10m)

LÉGENDE

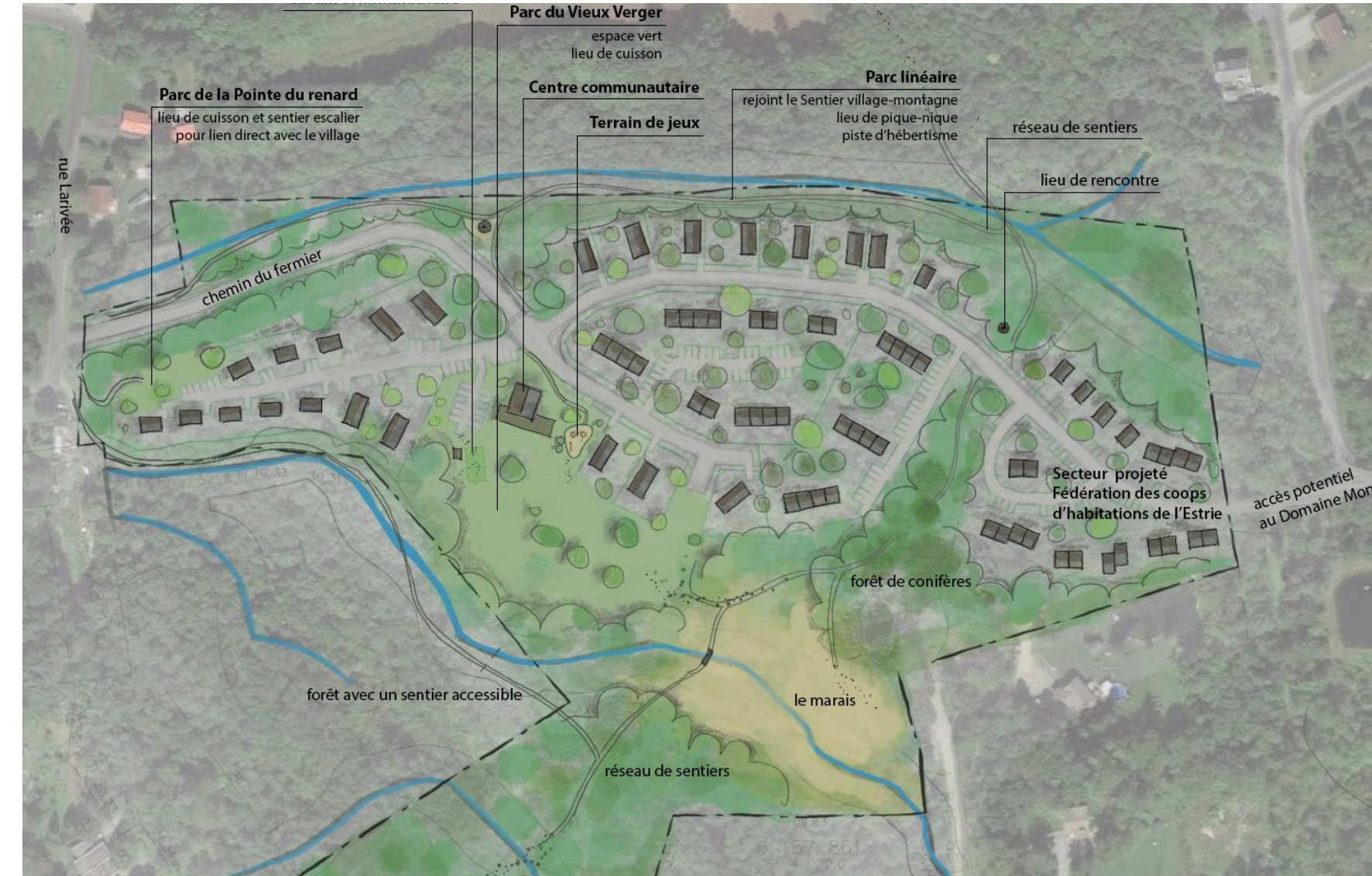
-  Zone d'implantation potentielle (42%)
-  Sentiers
-  Ruisseaux
-  Milieux humides



LES PROPOSITIONS ANTÉRIEURES

- Plusieurs propositions de densité variée aux cours des dernières années

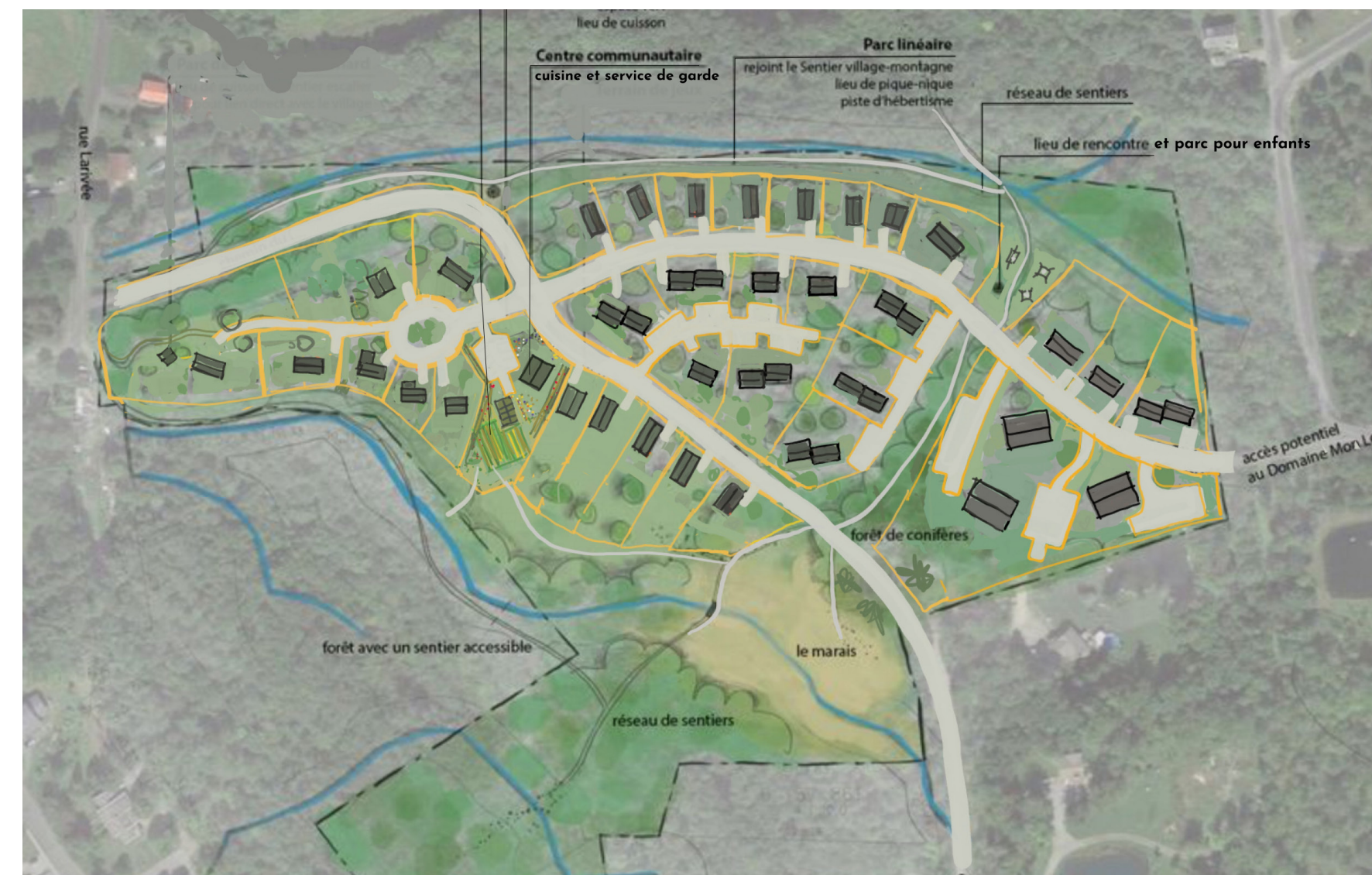
2018



2021



2022

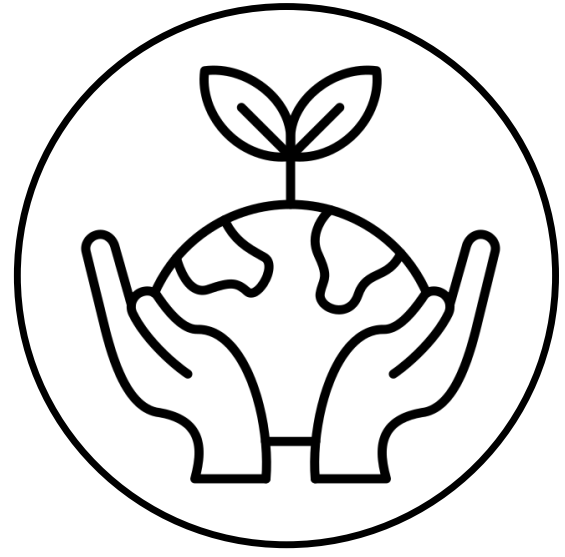


2022

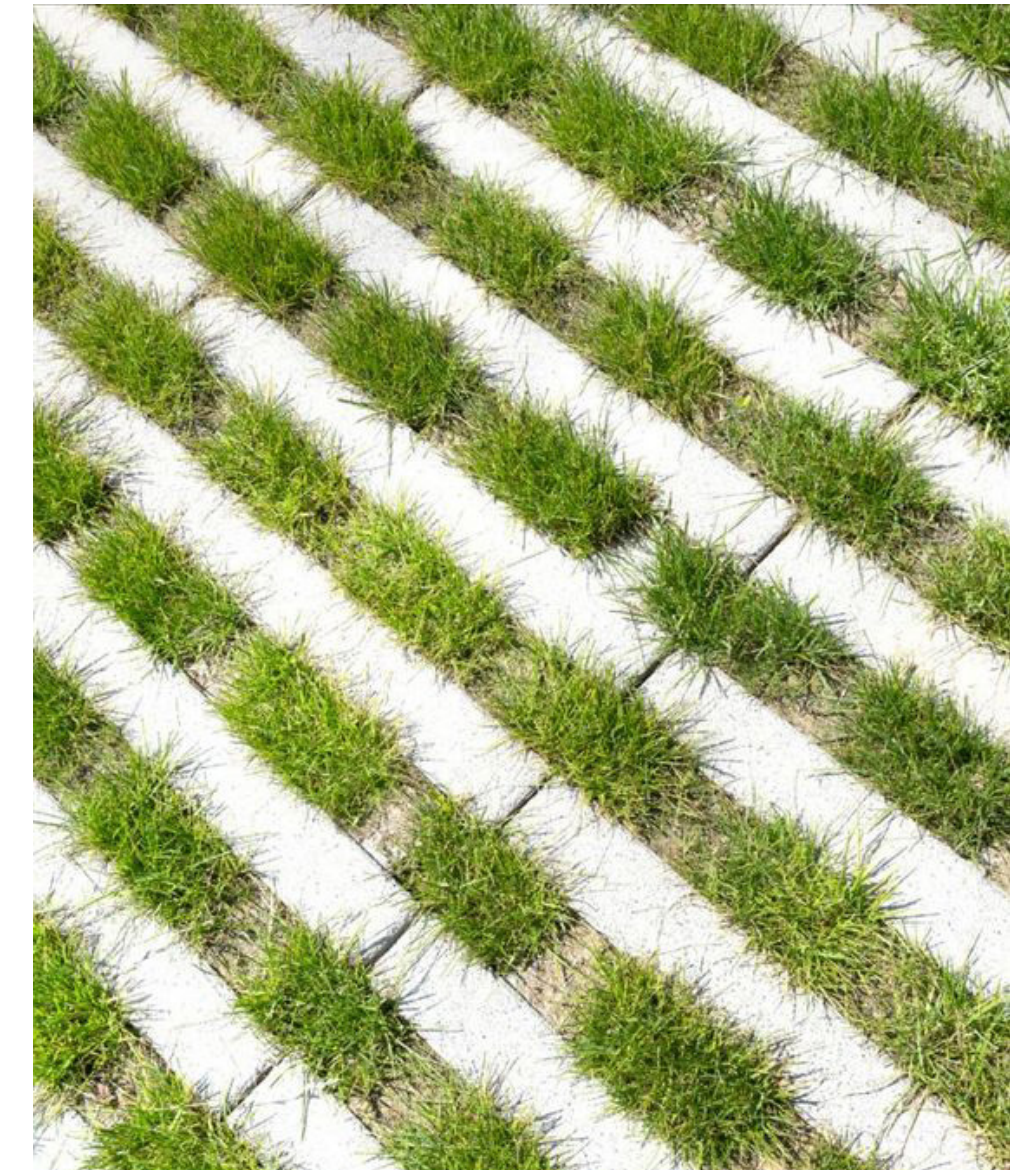
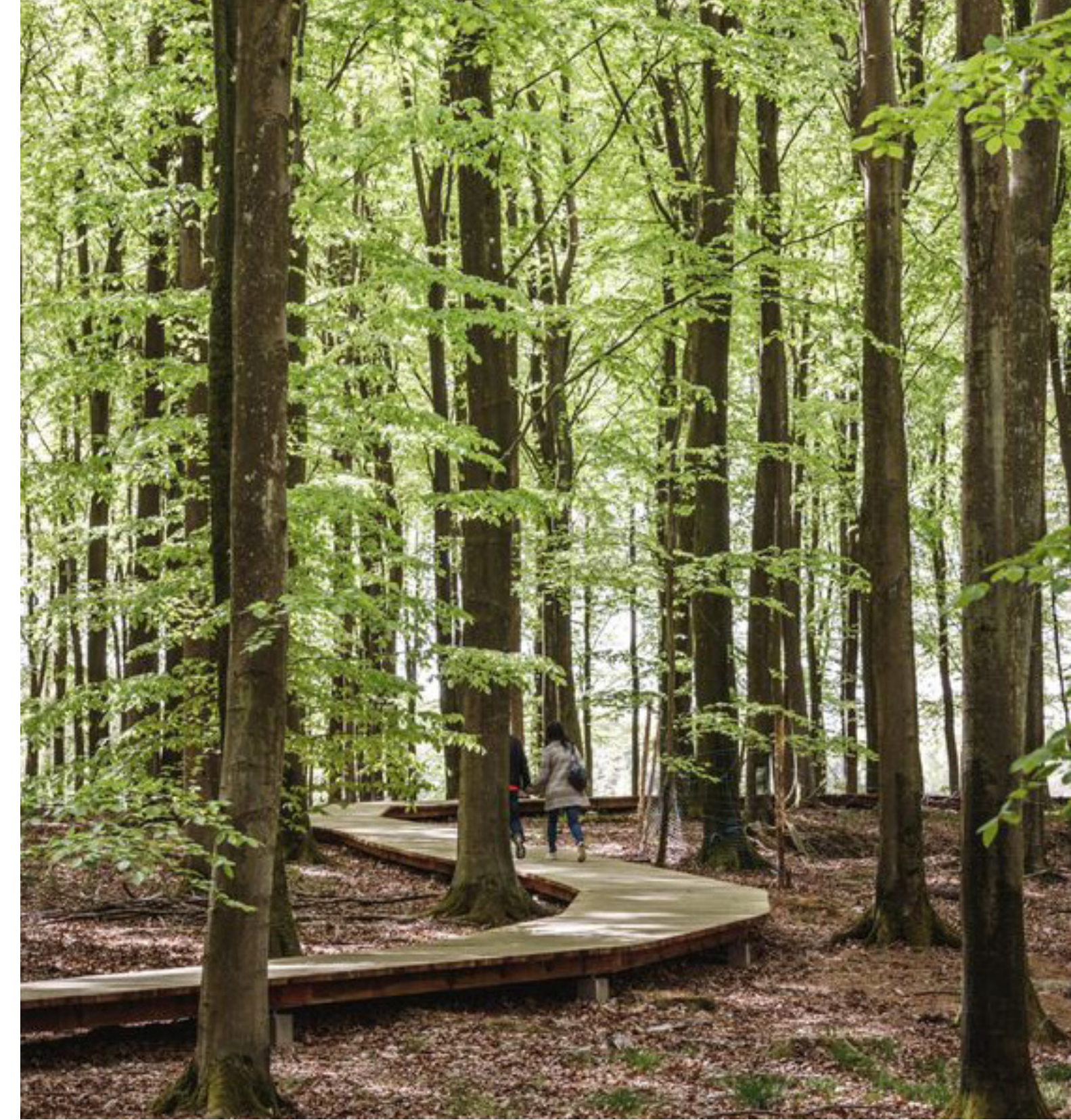


LES CONCEPTS

L'ENVIRONNEMENT

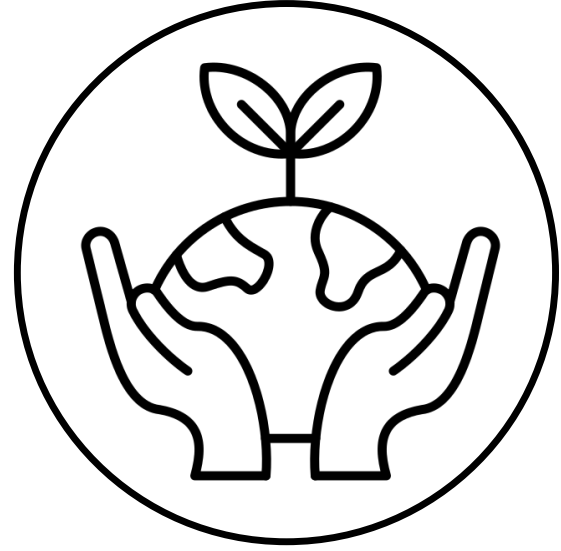


- Zones dédiées à la conservation
- Conservation et bonification des sentiers
- Protection des milieux humides
- Mobilité douce et vie active
- Respect du pôle «nature-culture»
- Valorisation de la forêt







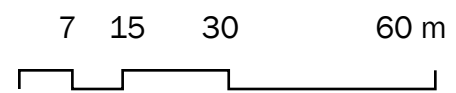
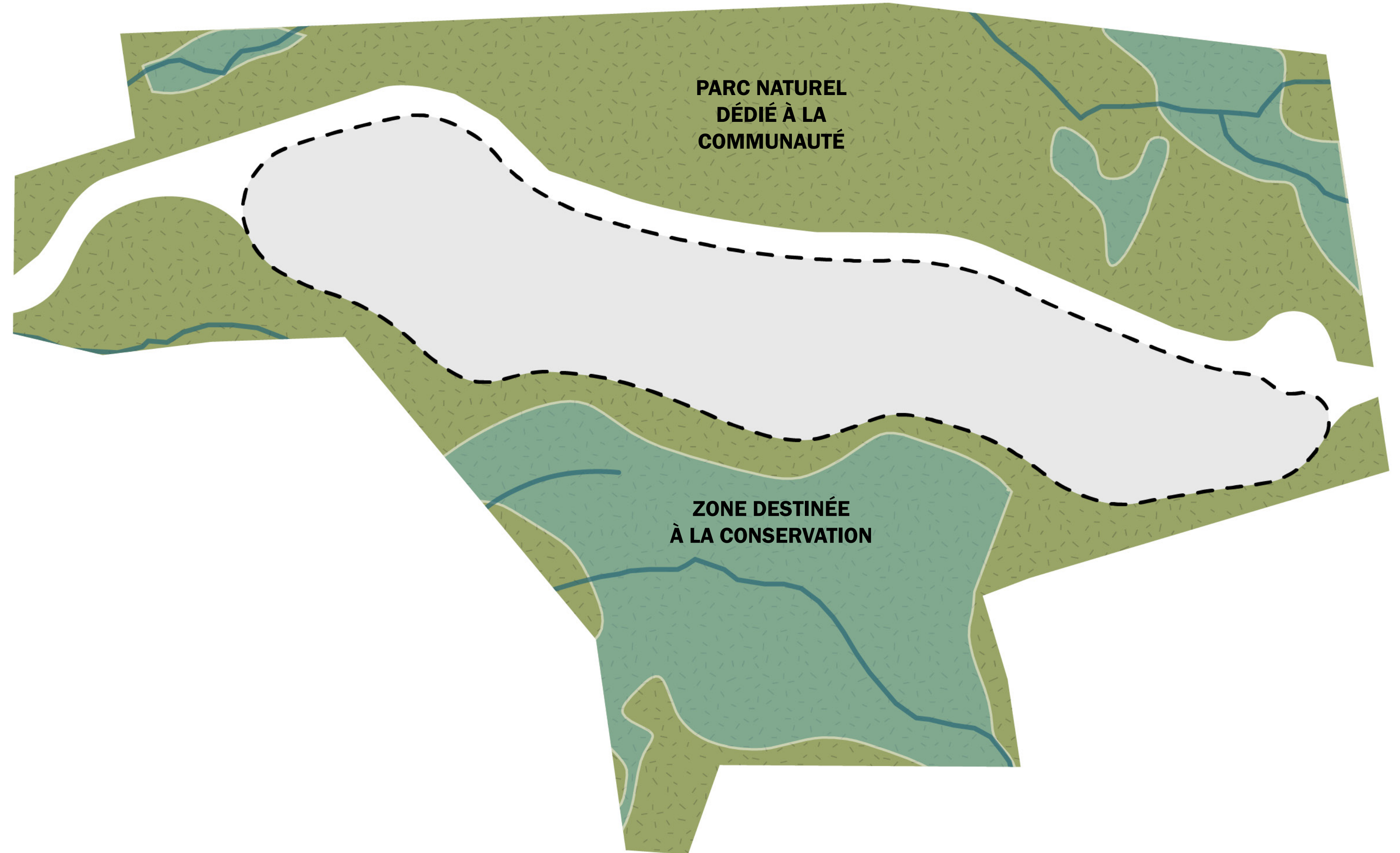
LES CONCEPTS

L'ENVIRONNEMENT



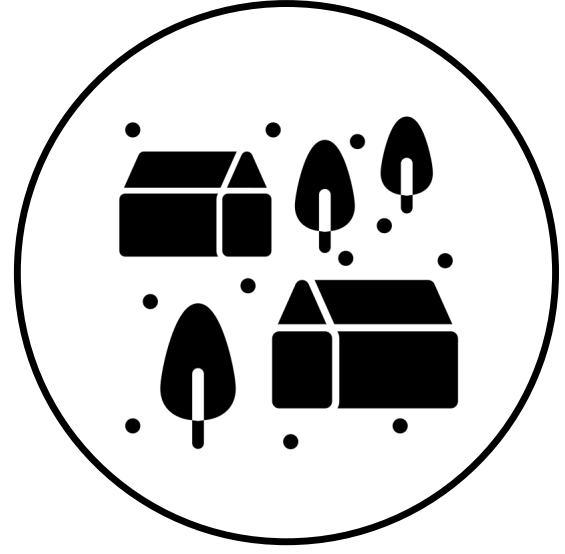
LÉGENDE

-  Zone forestière protégée
-  Zone d'implantation (27%)
-  Ruisseaux
-  Milieux humides

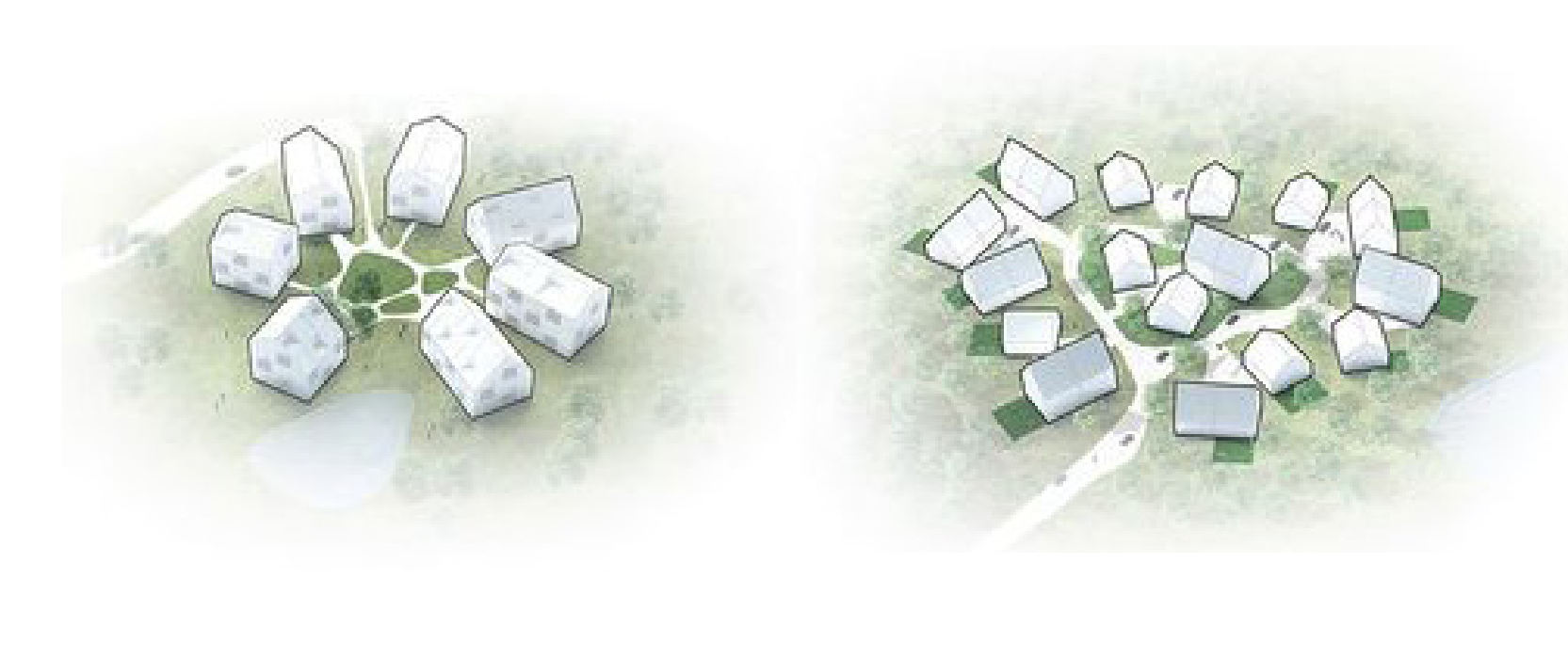


LES CONCEPTS

LE VILLAGE PIÉTONNIER

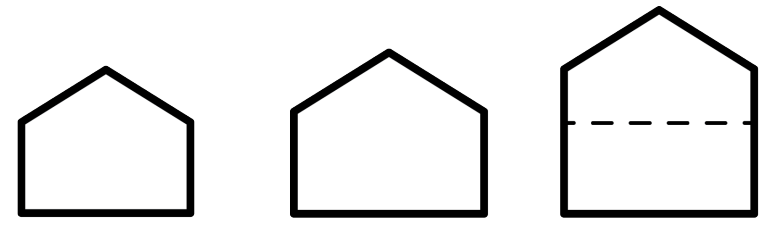
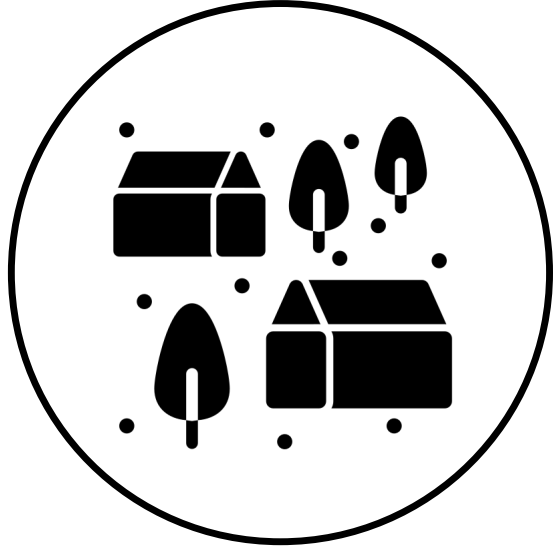


- Typologies mixtes
- Tissus social hétérogène
- Plus grande densité
- Parcours piétonnier sécuritaire
- Implantation concentrée et densifiée

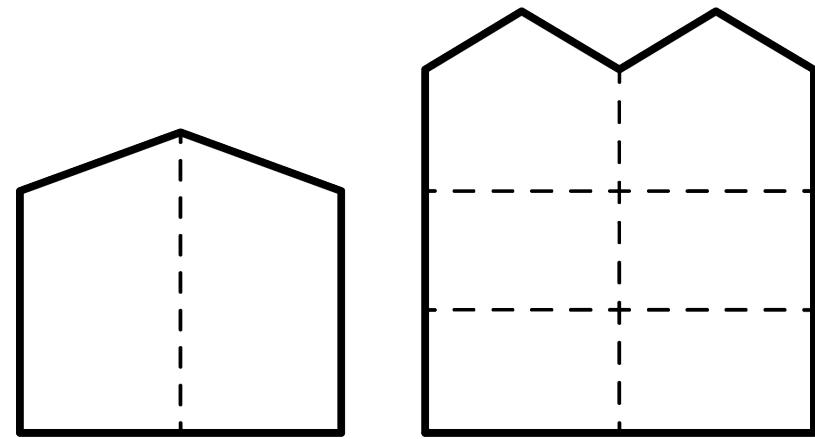


LES CONCEPTS

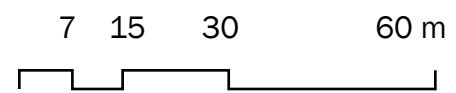
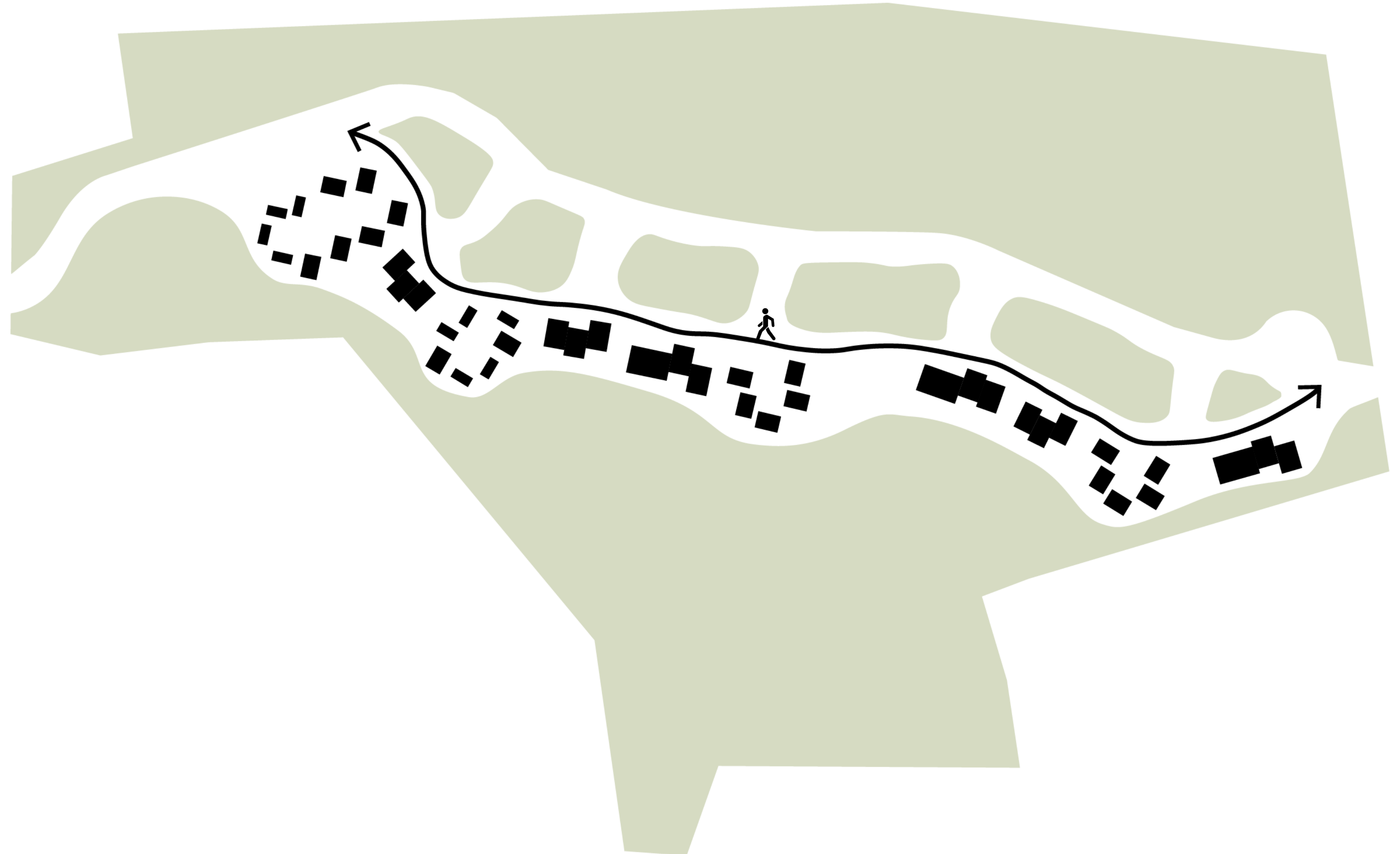
LE VILLAGE PIÉTONNIER



Micro Mini (1 ou 2 étages)

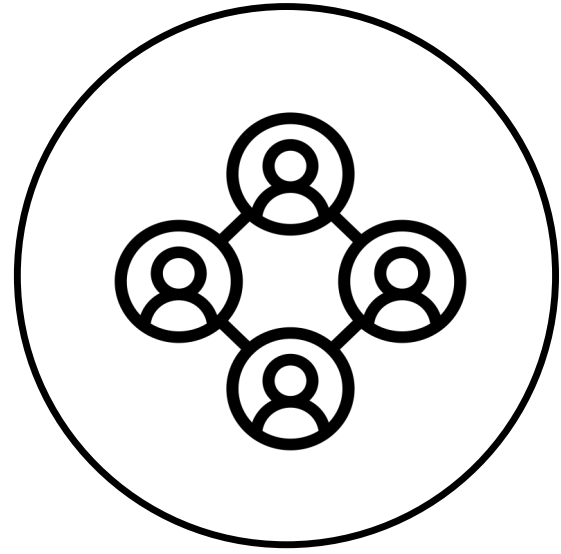


Duplex Multi (6 ou 9)

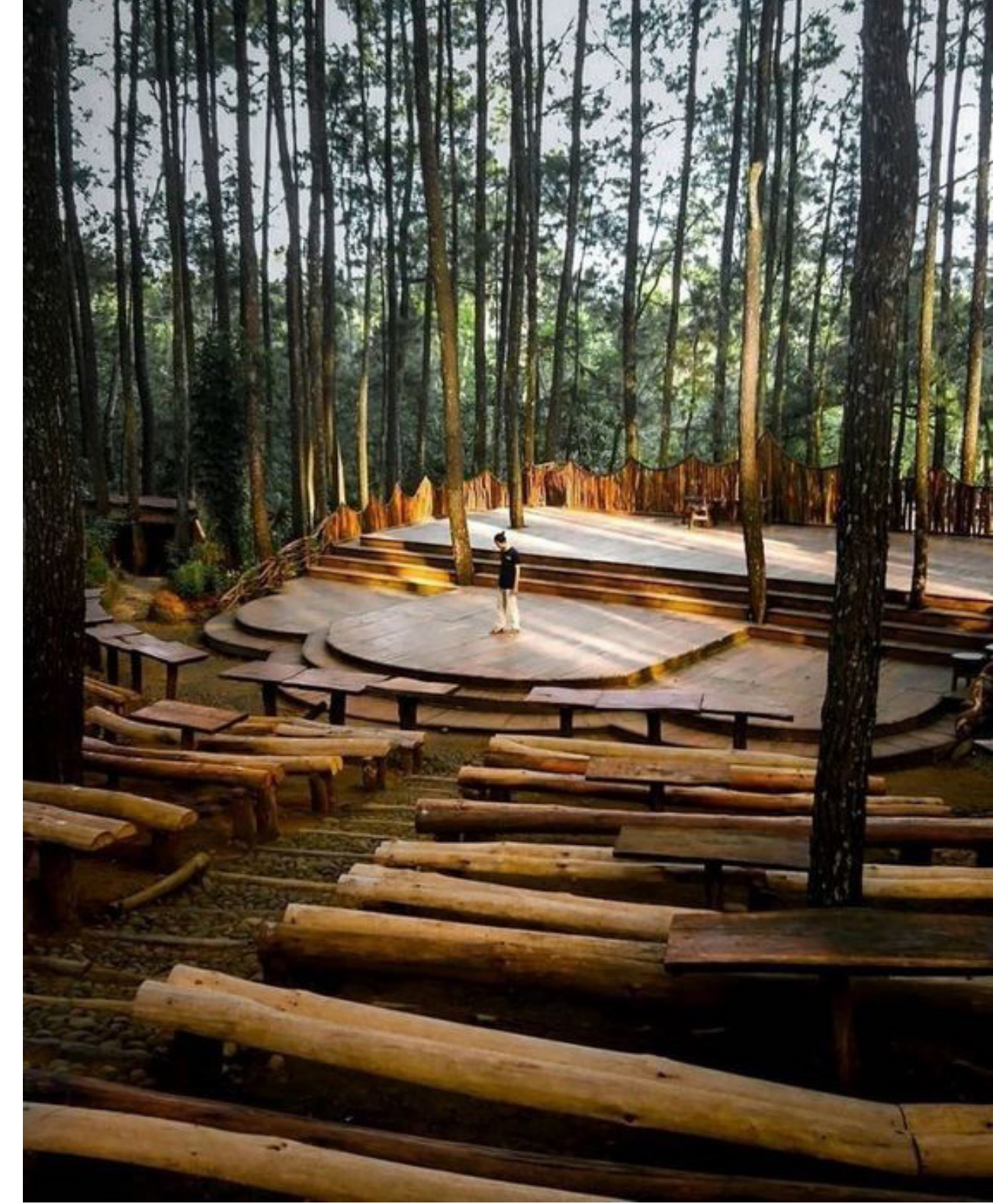


LES CONCEPTS

LA COMMUNAUTÉ

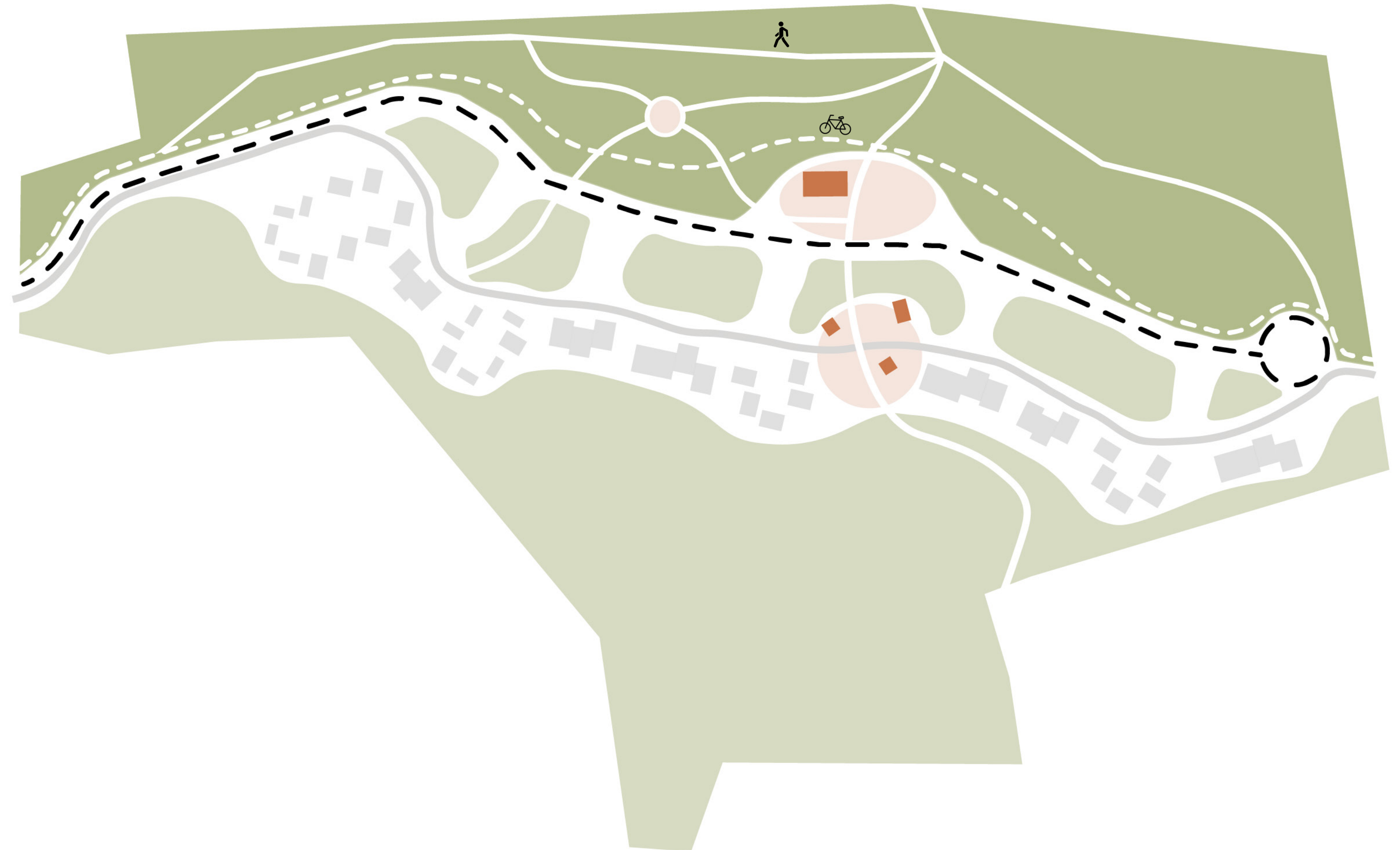
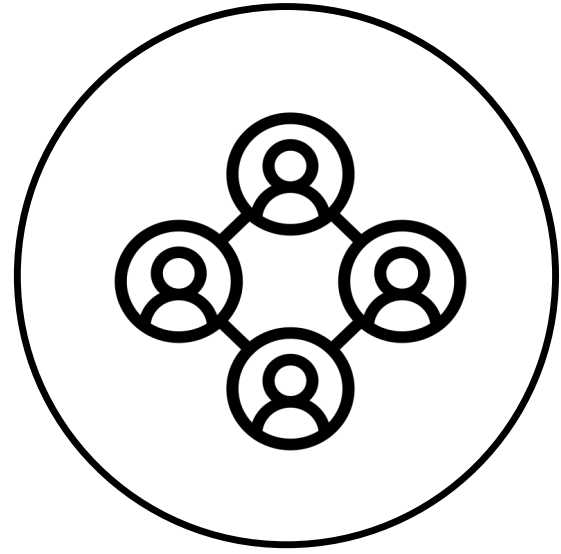


- Établissement d'une communauté intime
- Création de lieux de rencontre et de lieux d'activités
- Sentiment d'appartenance et de sécurité
- Partage de ressources
- Valorisation du vivre-ensemble







LES CONCEPTS


LA COMMUNAUTÉ



LÉGENDE

-  Zone forestière protégée
-  Bâtiments communautaires
-  Coeurs communautaires
-  Route projetée

7 15 30 60 m



LA PROPOSITION

STATISTIQUES

Typologies proposées :

- 9 Micro maisons
- 18 Mini maisons
- 9 Duplex
- 3 Multilogements de 6 unités
- 2 Multilogements de 9 unités

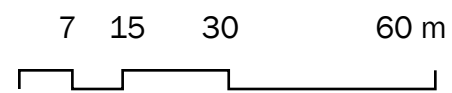
Pour une empreinte construite de 2900 m² (31 215 pi²)

- Résidentiel : 2700 m² (29 000 pi²)
80 unités d'habitation
- Communautaire : 200m² (2150 pi²)
et 4 bâtiments communautaires

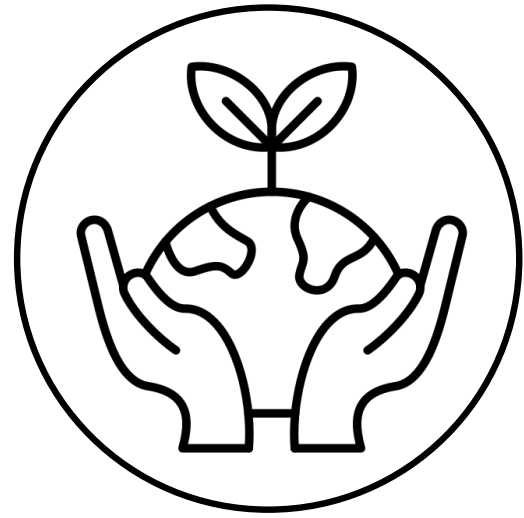
Taux d'affectation total au sol: 29% (2.5 ha)

LÉGENDE

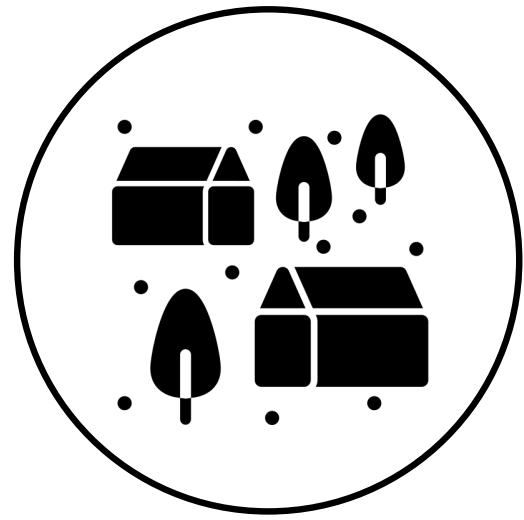
- 1** Bâtiment communautaire
- 2** Jardins communautaires
- 3** Stationnements (112)
- 4** Amphithéâtre extérieur
- 5** Aire de jeu pour enfants
- 6** Bâtiments partagés
-  Piste cyclable



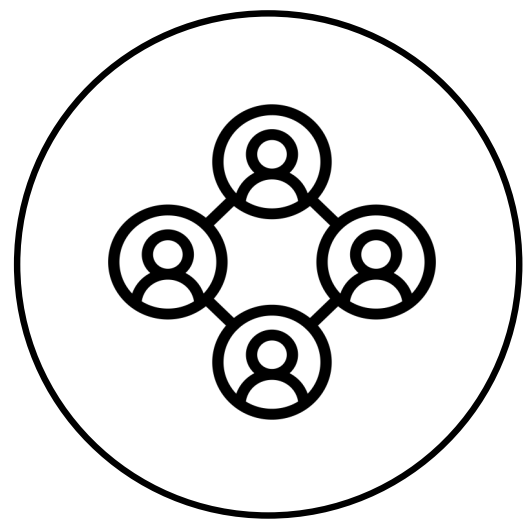
LES CONCEPTS



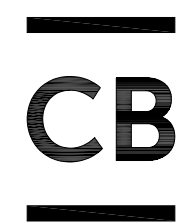
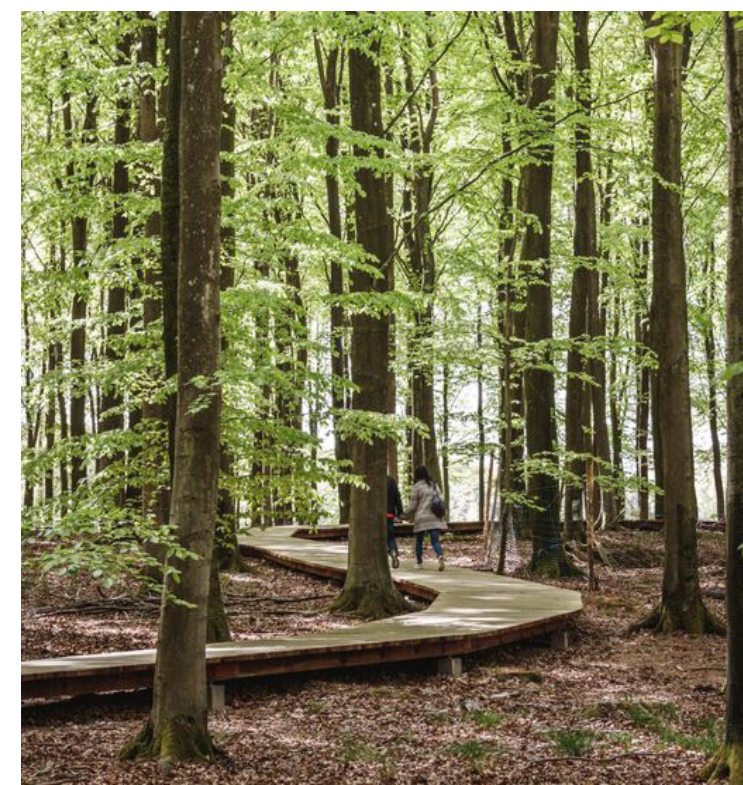
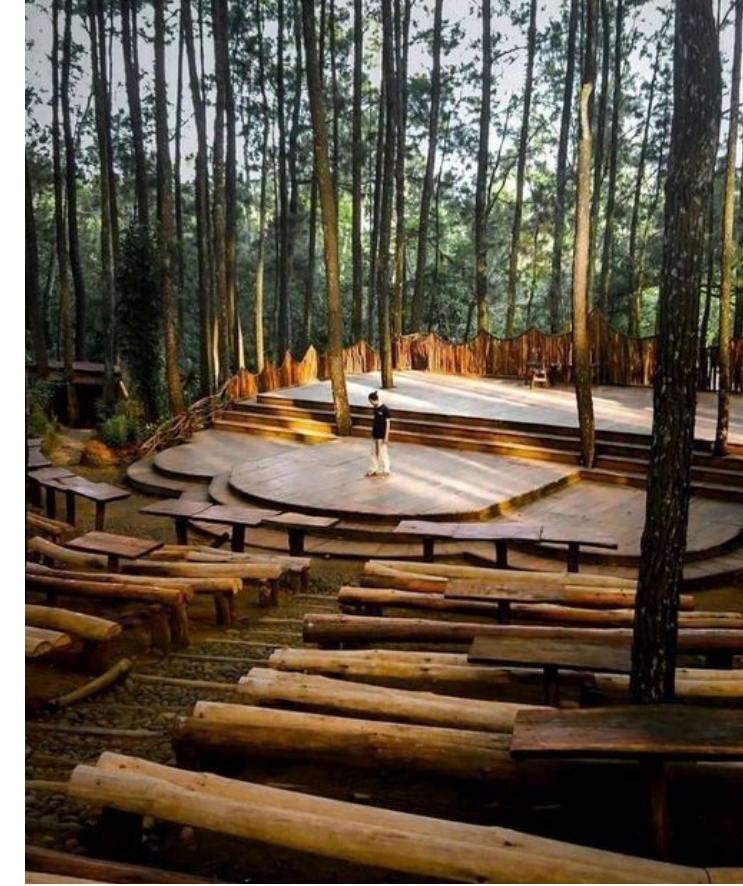
L'environnement



Le village piétonnier



La communauté



ARCHITECTE

VIEUX-VERGER 2023-09

Préconcept R1

11 avril 2023