

# VIEUX-VERGER CONSTRUCTION

- A1 LE CONTEXTE
- A2 L'ANALYSE DU SITE
- A3 LE PROJET



ARCHITECTE

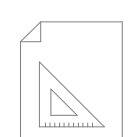


1918, rue Frontenac  
Montréal, QC, H2K 2Z1  
514 904 0015  
info@cbarchitecte.com  
www.cbarchitecte.com

émis pour préconcept R1  
émis pour préconcept 100%  
émis pour préconcept (coordination)

11 avril 2023  
4 avril 2023  
27 mars 2023

VIEUX-VERGER  
CONSTRUCTION  
2023-09



L'ARCHITECTURE À  
DIMENSION HUMAINE

# LE CONTEXTE

## LE PROJET

La Ville de Sutton souhaite acheter le terrain du Vieux-Verger pour y favoriser le développement d'un projet résidentiel financièrement accessible offrant une mixité de logements afin de répondre aux besoins grandissants de la ville. Cette acquisition est motivée par la possibilité de mettre en œuvre ses intentions et de fixer des exigences en aménagement urbain qui respectent le caractère rural de Sutton. La ville souhaite mettre de l'avant un projet structurant pour la communauté, respectueux des besoins de celle-ci et des particularités du site. L'objectif est d'augmenter l'offre d'habitations à proximité du cœur villageois tout en protégeant la nature et en bonifiant le réseau de sentiers pédestres.

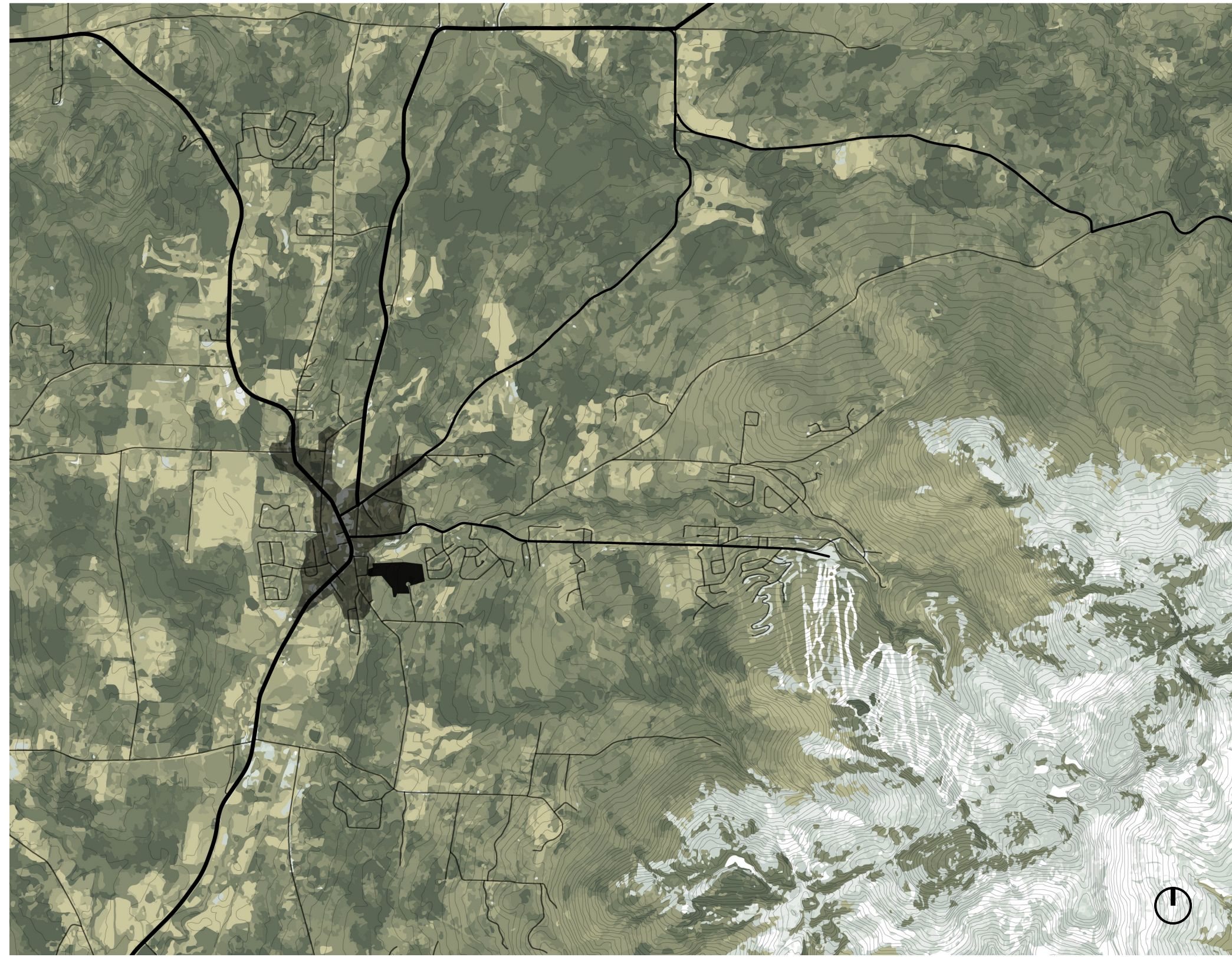
## LE MANDAT

Notre mandat consiste à analyser le site et son contexte, à établir les lignes directrices d'un projet de développement résidentiel et à démontrer, par le biais d'analyses et d'une esquisse d'aménagement, 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

0,2 0,8 1,6 km



## LE COEUR VILLAGEOIS

Le site du Vieux-Verger est un terrain boisé de 21 acres, situé près du cœur villageois et accessible par la rue du Cimetière. Cette situation géographique en fait un emplacement favorable au développement résidentiel limitant l'étalement urbain dans les zones rurales. À moins de 5 minutes à pied du cœur du village, cette proximité est une plus-value non négligeable pour favoriser la vie communautaire, le dynamisme économique et les mobilités douces.

## LE BON VOISINAGE

Avec comme voisins quelques terrains privés vacants, le Cimetière Fairmount et le cimetière Grace, quelques résidences dont le développement du domaine Mon Louis et le site du futur projet de Coopérative d'habitations, le site du Vieux-Verger s'inscrit dans un secteur majoritairement boisé. Afin d'assurer un bon voisinage, ces conditions devront être prises en considération.

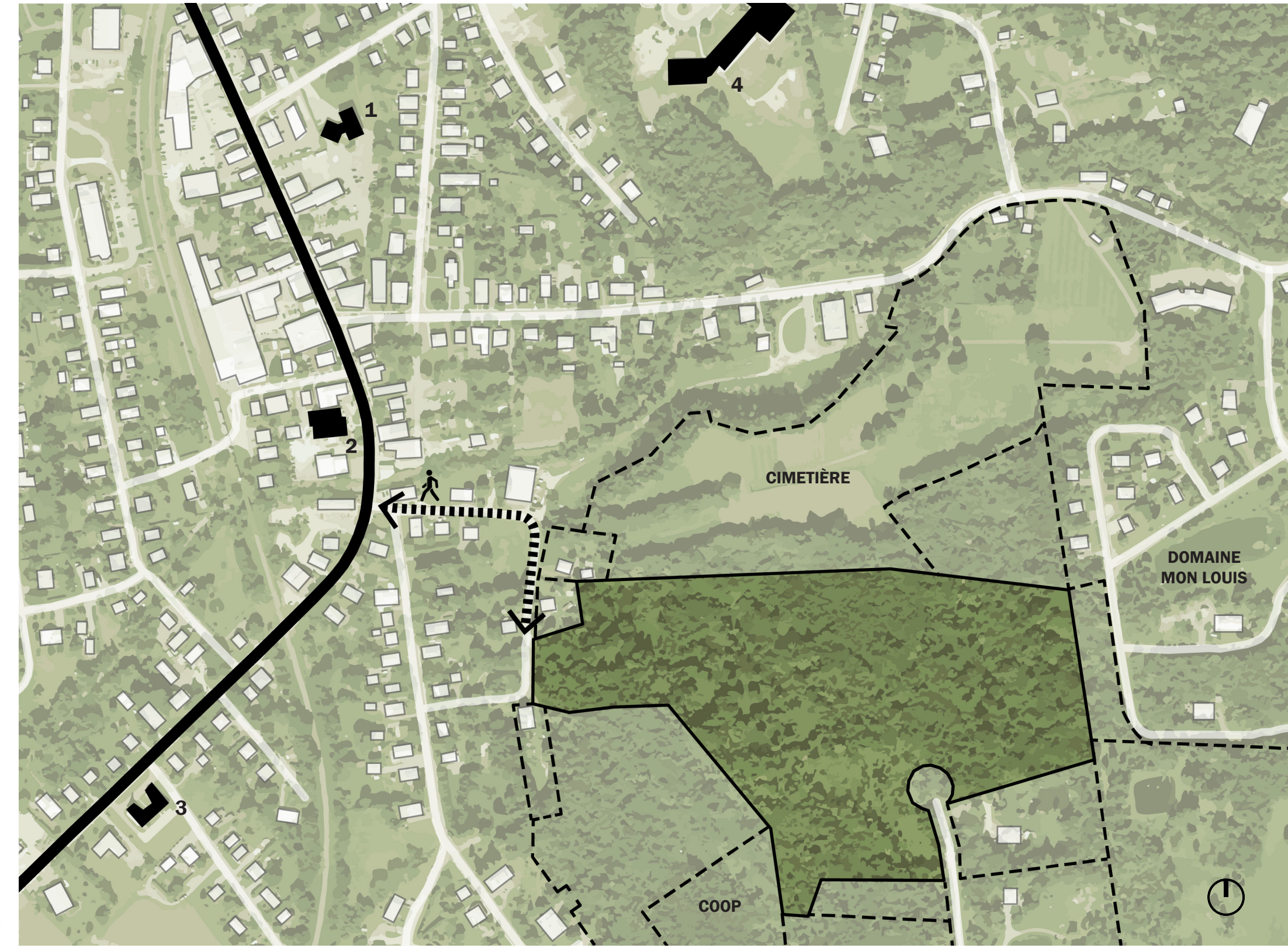
## Légende

- Lots voisins
- 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

15 30 60 120m



## 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 prémisses de ce projet de développement s'inscrit parfaitement dans les principaux objectifs du plan d'action de la ville. Voici un bref résumé de ces objectifs :

### Augmenter l'offre de logements

La ville souhaite contrer la pénurie de logements actuelle par l'ajout de logements variés et multigénérationnels.

### Pôle nature

La ville souhaite assurer la protection des paysages par l'adoption de pratiques plus innovantes en matière d'expansion urbaine.

### Pôle culture

La ville souhaite se positionner comme un pôle touristique culturel de premier choix.

### Économie diversifiée

La ville souhaite consolider son cœur villageois et développer une diversification économique.

### Communautaire

La ville souhaite augmenter l'offre en termes d'activités qui rassemblent et mettent en valeur les personnes de tous les âges afin de favoriser la socialisation et promouvoir le bon voisinage.

### Territoire agricole

La ville souhaite favoriser les projets rassembleurs et l'économie agricole locale.



## LA CIRCULATION

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.

La route actuellement prévue par la ville pour desservir le site est à double sens et accessible par la rue Larivée. Cet axe se terminant en rondpoint comprend des aménagements pour les vélos et les piétons.

Plusieurs propositions ont été étudiées selon les principaux critères suivants :

- Protéger la bande riveraine, le sentier et le ruisseau
- Réduire la circulation et inciter à la mobilité active
- Limiter l'utilisation de l'automobile
- Abaisser le niveau des GES
- Optimiser les infrastructures (aqueduc, égout, route, électricité, etc.)

## Légende

- ➔ Sens de la circulation

15 30 60 120m



émis pour préconcept R1 11 avril 2023  
émis pour préconcept 100% 4 avril 2023  
émis pour préconcept (coordination) 27 mars 2023

NE PRENDRE AUCUNE MESURE À L'ÉCHELLE SUR LES DESSINS. CES DESSINS NE DOIVENT PAS ÊTRE UTILISÉS POUR LA CONSTRUCTION. TOUS LES DESSINS SONT LA PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE DE CB ARCHITECTE ET NE PEUVENT ÊTRE UTILISÉS EN TOTALITÉ OU EN PARTIE SANS UN CONSENTEMENT ÉCRIT. SI DES IMAGES 3D ACCOMPAGNENT LES DESSINS, ELLES SONT À TITRE ILLUSTRATIF SEULEMENT.

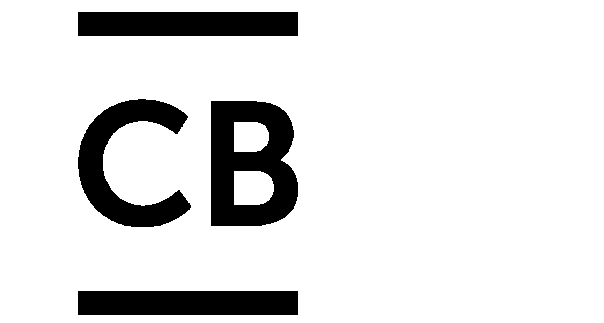
Projet  
**VIEUX-VERGER**  
CONSTRUCTION  
Adresse des travaux  
TERRAIN DU VIEUX-VERGER  
Maître de l'ouvrage  
VILLE DE SUTTON  
Dossier  
2023-09  
Date  
2023.03.06  
Vérifié par  
C.B.  
Dessiné par  
M.P.T. / J.D. / M.F.

Titre du dessin

LE CONTEXTE

Page

A1



ARCHITECTE

1918, rue Frontenac  
Montréal, QC H2K 2Z1  
514 904 0015  
info@cbarchitecte.com  
www.cbarchitecte.com

# L'ANALYSE DU SITE

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



## LA RÉSULTANTE

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. Certaines de ces contraintes sont réglementaires comme le respect des bandes de protection riveraines. D'autres sont issues des caractéristiques du site lui-même et finalement, certaines s'imposent en regard des grands concepts de développement durable et des intentions de la Ville de Sutton.

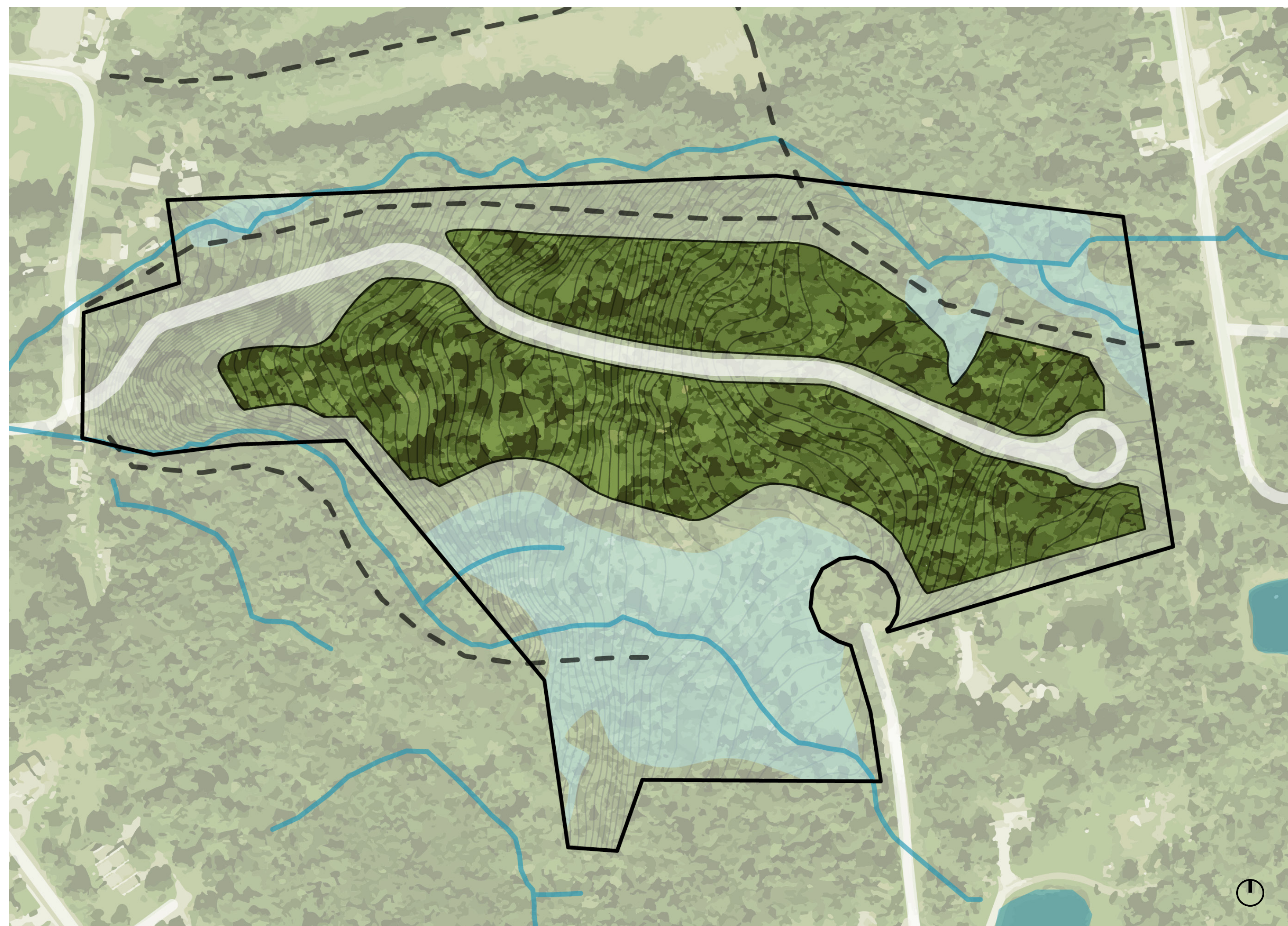
### Sommaire des contraintes :

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

### Légende

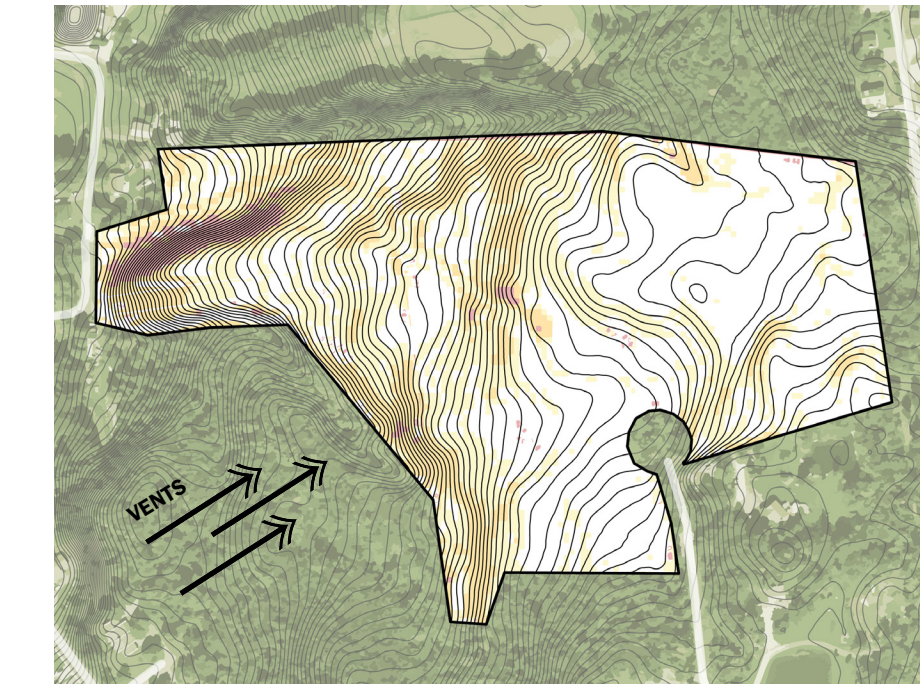
- Zone d'implantation potentielle (42%)
- - - Sentiers
- Ruisseaux
- Milieux humides

7 15 30 60m



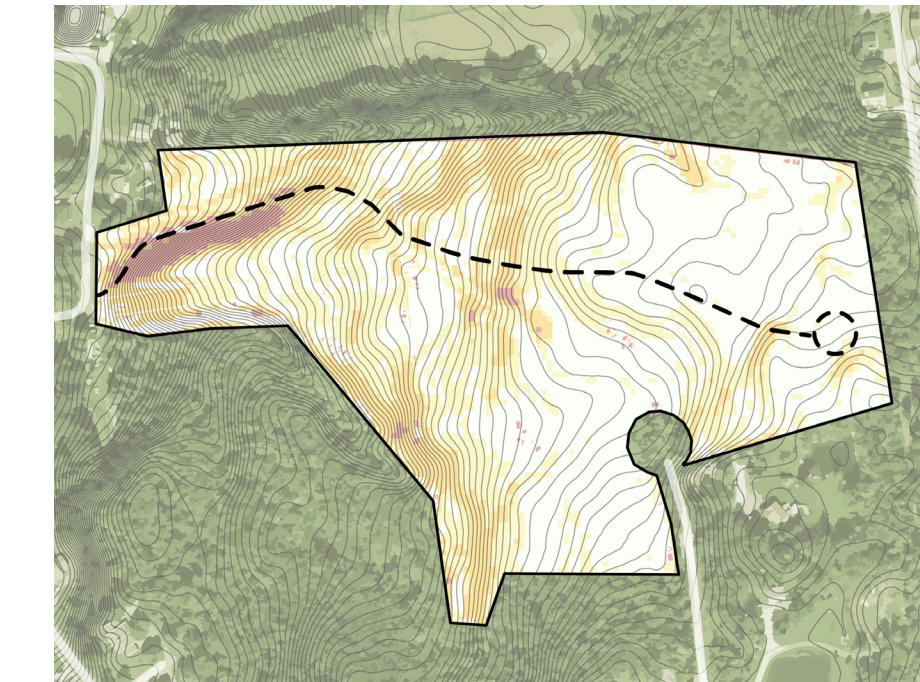
## L'ORIENTATION

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



## LA TOPOGRAPHIE

Le site est généralement plat. Seule une forte pente à l'extrémité ouest du site ajoute une contrainte d'accès et de construction. Le dénivelé total est d'environ 131pi (40 mètres).

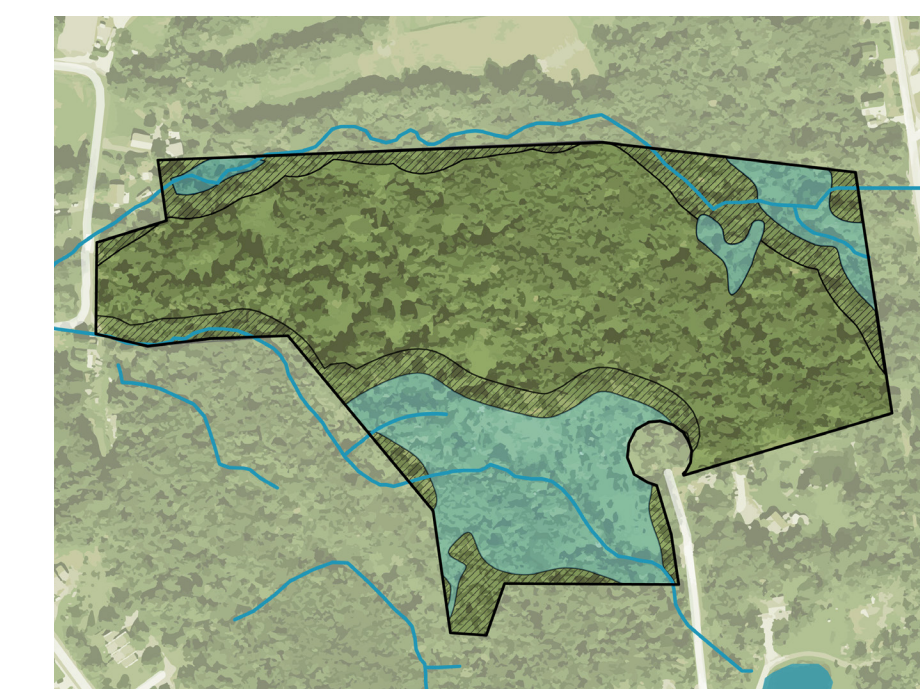


## LA ROUTE PROJETÉE

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.

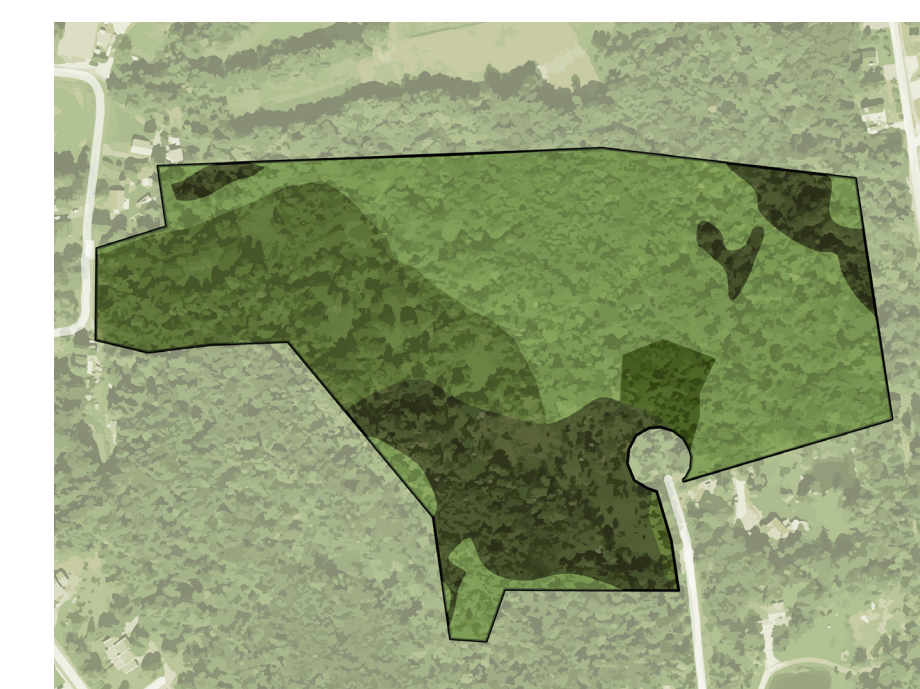
## LES MILEUX HUMIDES

La *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* exige une bande de protection le long des cours d'eau afin de prévenir la dégradation et l'érosion des rives et ainsi maintenir et améliorer la qualité de l'eau. Avec plusieurs cours d'eau et zones marécageuses, le site possède des milieux humides sensibles à préserver afin de protéger les habitats et la faune aquatique et terrestre. La bande protection est établie à 15 mètres pour le secteur. L'ensemble des milieux humides correspondent à 24% du site, mais un total de 42% du site est dédié à la protection des cours d'eau et des milieux humides.



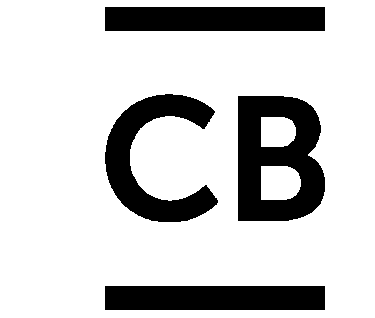
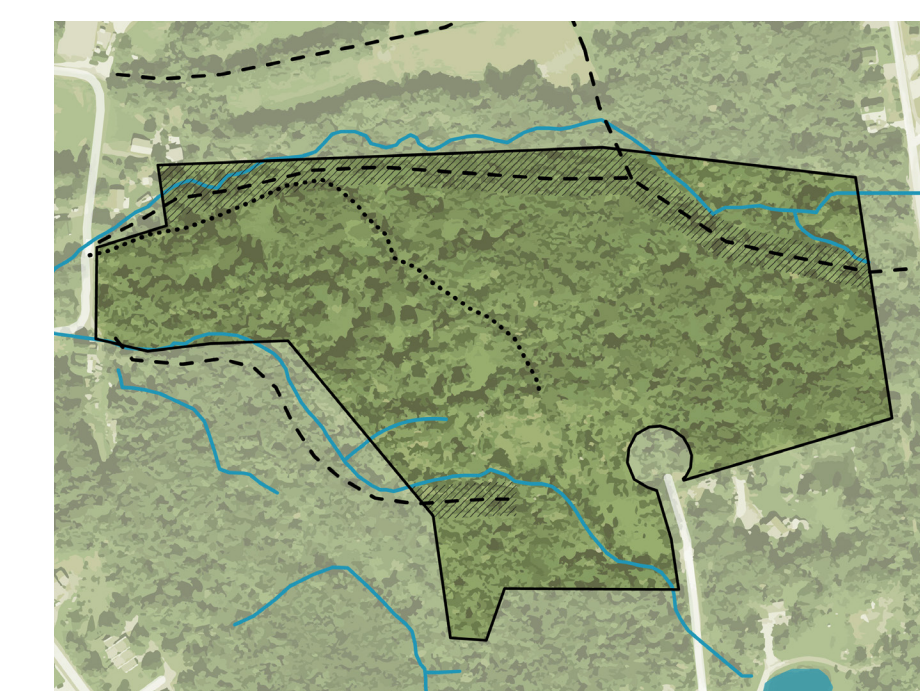
## VÉGÉTATION

Au nord du site on retrouve une grande concentration d'érables dont des érables à sucre. Plus au sud, on retrouve une zone de conifères d'intérêt et une zone à végétation marécageuse. Puisque le site est généralement boisé et que l'objectif est de préserver un maximum de milieux naturels, une implantation délicate et densifiée est à privilégier.



## LES SENTIERS

Au fil du temps le site s'est vu être approprié par des marcheurs qui, en suivant des cours d'eau, ont tracé des sentiers pédestres informels. Certains de ces sentiers pédestres connectent le cœur villageois avec le secteur du Domaine Mon Louis. 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.



ARCHITECTE

1918, rue Frontenac  
Montréal, QC H2K 2Z1  
514 904 0015  
info@cbarchitecte.com  
www.cbarchitecte.com

émis pour préconcept R1  
émis pour préconcept 100%  
émis pour préconcept (coordination)

11 avril 2023  
4 avril 2023  
27 mars 2023

NE PRENDRE AUCUNE MESURE À L'ÉCHELLE SUR LES DESSINS. CES DESSINS NE DOIVENT PAS ÊTRE UTILISÉS POUR LA CONSTRUCTION. TOUS LES DESSINS SONT LA PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE DE CB ARCHITECTE ET NE PEUVENT ÊTRE UTILISÉS EN TOTALITÉ OU EN PARTIE SANS UN CONSENTEMENT ÉCRIT. SI DES IMAGES 3D ACCOMPAGNENT LES DESSINS, ELLES SONT À TITRE ILLUSTRATIF SEULEMENT.

Projet  
**VIEUX-VERGER**  
CONSTRUCTION

Adresse des travaux  
TERRAIN DU VIEUX-VERGER

Maître de l'ouvrage  
VILLE DE SUTTON

Dossier  
2023-09

Vérifié par  
C.B.

Date  
2023.03.06

Dessiné par  
M.P.T. / J.D. / M.F.

Titre du dessin

L'ANALYSE DU SITE

Page

# LE PROJET

## LES CONCEPTS

Dans le document *Atlas des paysages Brome-Missisquoi*, il est suggéré d'identifier des pistes de densification douce par l'application des principes de conception de type « design de conservation ». Ces concepts permettent une meilleure intégration des principes de développement durable tout en soutenant les besoins de développement résidentiel et en augmentant la superficie des zones de conservation.

Voici les principaux avantages du design de conservation :

- Permet généralement de protéger 50% de la surface du site
- Vise minimalement le même nombre d'unités que dans une implantation conventionnelle
- Permet l'utilisation du site par la communauté
- Permet des économies dans les coûts associés au développement du site
- Permet de préserver le caractère rural et les qualités paysagères de la région

L'application des concepts de « design de conservation » permet de protéger un maximum de végétation, de milieux humides, les sentiers existants et le caractère rural et paysager de la ville de Sutton.

## LA PROPOSITION


La proposition se décline en trois zones distinctes. Au nord, un parc public ouvert à l'ensemble de la communauté. Cette zone devient ainsi préservée et fait écho à sa vocation plein-air actuelle définie au fil du temps par la communauté de Sutton. Au sud, la zone marécageuse, quant à elle, est préservée dans son état naturel.

Au centre, le développement résidentiel se caractérise par une disposition qui rappelle les prolongements urbains traditionnels. Avec comme élément liant, une rue piétonne intime et à échelle humaine favorisant le vivre ensemble. Le long de cette rue piétonne, 80 unités d'habitation à typologie mixte et espaces partagés permettent d'établir une collectivité hétérogène et multigénérationnelle à proximité du cœur villageois. La privauté est assurée par le soin porté à l'implantation, où chaque habitat entre en relation avec la forêt qui l'entoure.

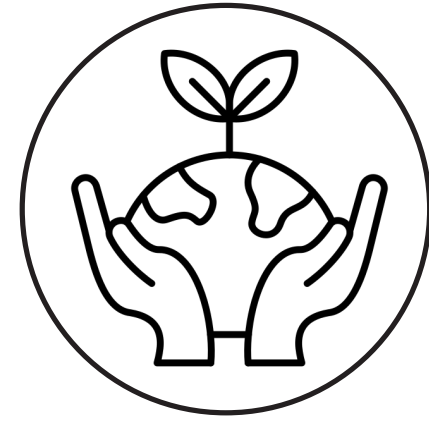
Les différents sentiers piétons et cyclables favorisent une mobilité douce et des milieux de vie sécuritaires. Les stationnements groupés et densifiés offrent un total de 112 cases de stationnements sur le site.

La proposition est en adéquation avec les intentions de la ville en augmentant l'offre de logements, en consolidant son statut de « pôle nature-culture » et en soutenant le secteur communautaire.

## Légende

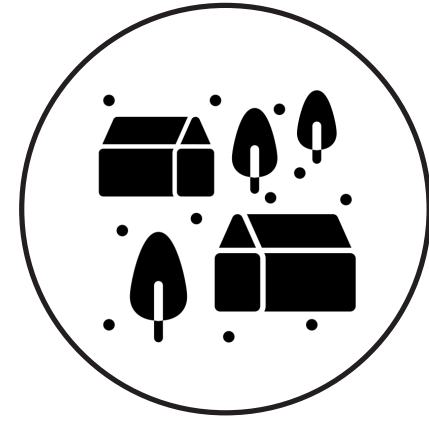
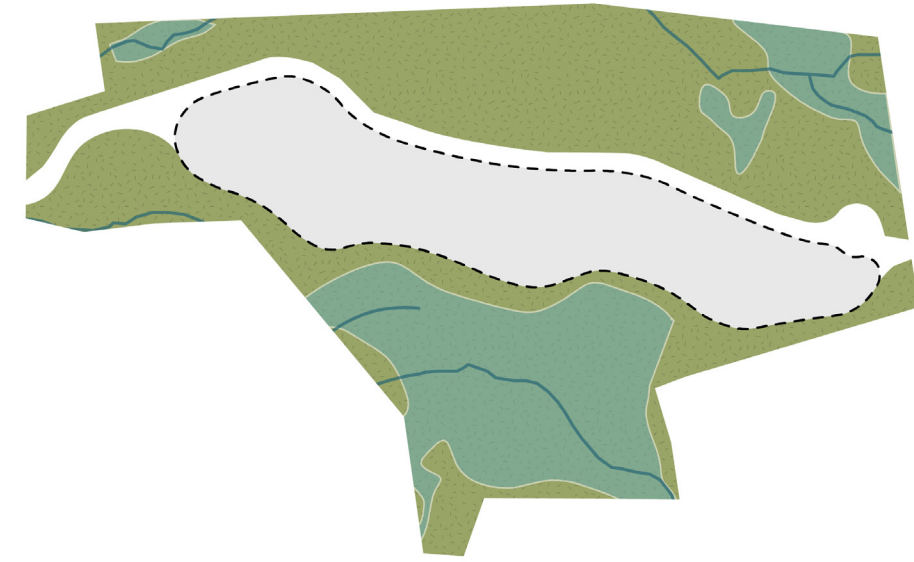
- 1 Bâtiment communautaire
- 2 Jardins communautaires
- 3 Stationnements
- 4 Amphithéâtre extérieur
- 5 Aire de jeu pour enfants
- 6 Bâtiments partagés
-  Piste cyclable

7 15 30 60m



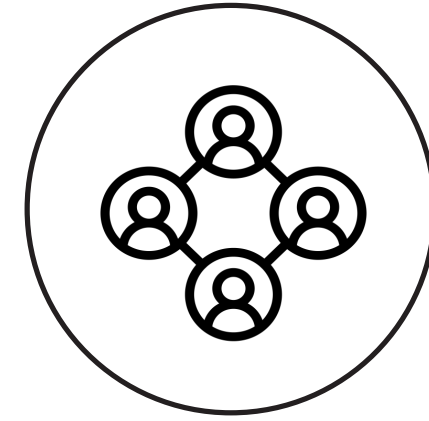
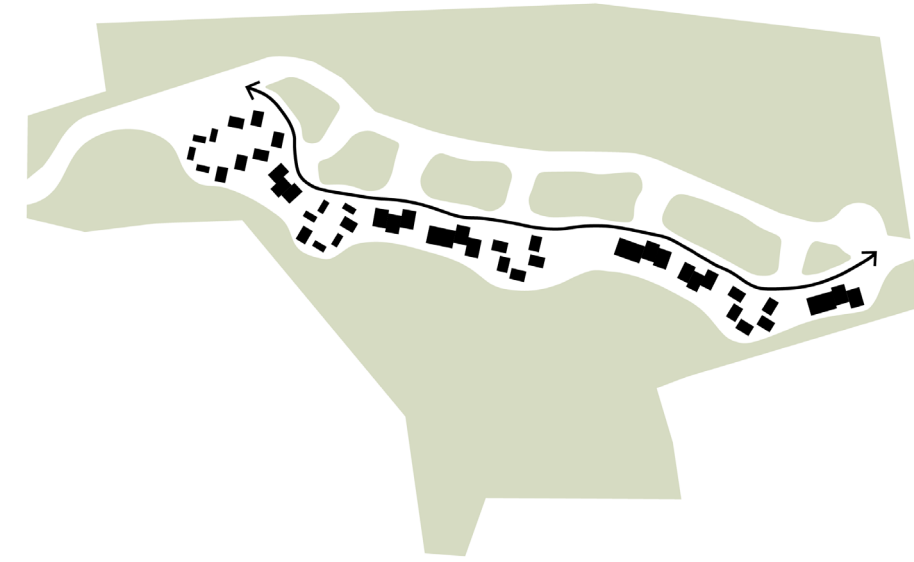
## L'ENVIRONNEMENT

- 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



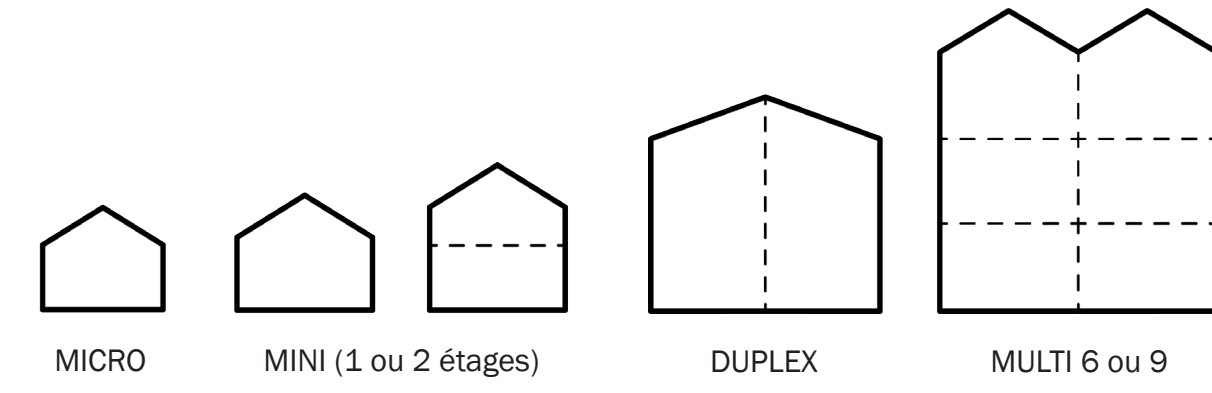
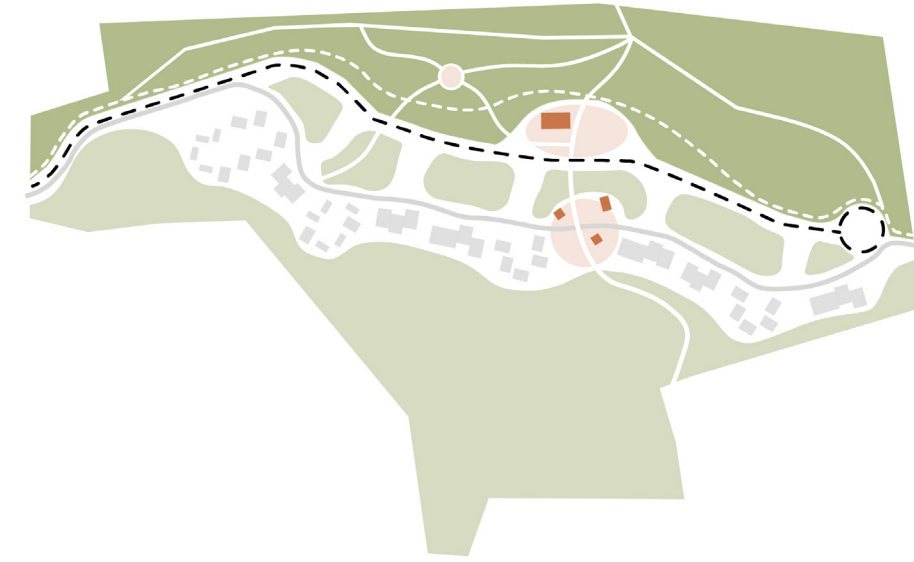
## LE VILLAGE PIÉTONNIER

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



## 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



## STATISTIQUES

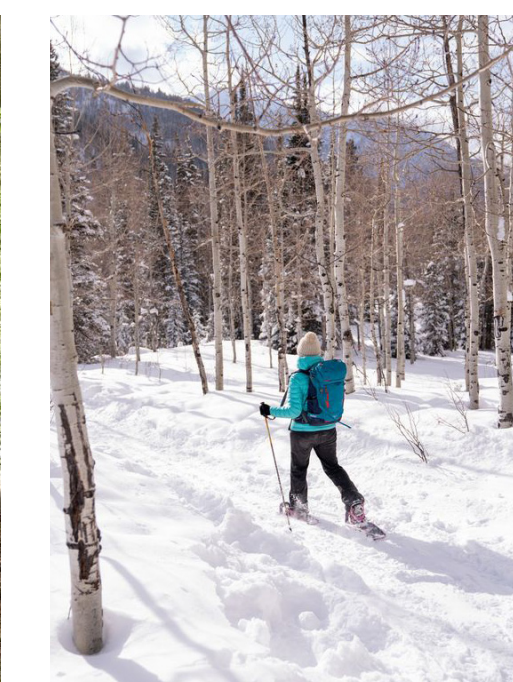
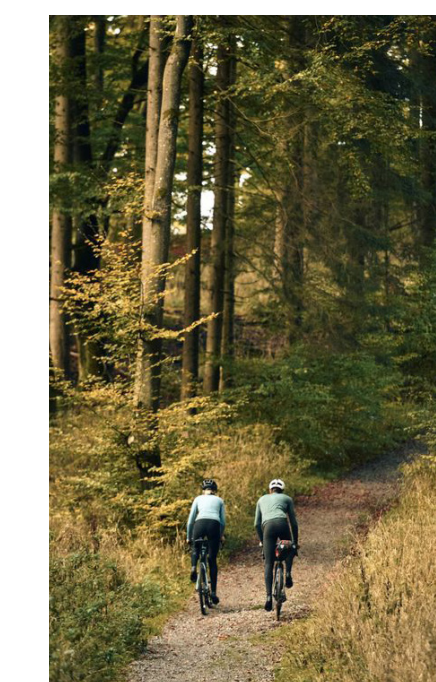
Typologies proposées :

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

Pour une empreinte construite de 2900 m<sup>2</sup> (31 215 pi<sup>2</sup>)

- Résidentiel : 2700 m<sup>2</sup> (29 000 pi<sup>2</sup>) et 80 unités d'habitation
- Communautaire : 200m<sup>2</sup> (2150 pi<sup>2</sup>) et 4 bâtiments communautaires

Taux d'affectation totale du sol: 29% (2.5 ha)



émis pour préconcept R1 11 avril 2023  
 émis pour préconcept 100% 4 avril 2023  
 émis pour préconcept (coordination) 27 mars 2023

NE PRENDRE AUCUNE MESURE À L'ÉCHELLE SUR LES DESSINS. CES DESSINS NE DOIVENT PAS ÊTRE UTILISÉS POUR LA CONSTRUCTION. TOUS LES DESSINS SONT LA PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE DE CB ARCHITECTE ET NE PEUVENT ÊTRE UTILISÉS EN TOTALITÉ OU EN PARTIE SANS UN CONSENTEMENT ÉCRIT. SI DES IMAGES 3D ACCOMPAGNENT LES DESSINS, ELLES SONT À TITRE ILLUSTRATIF SEULEMENT.

Projet  
**VIEUX-VERGER**  
 CONSTRUCTION

Adresse des travaux  
 TERRAIN DU VIEUX-VERGER

Maître de l'ouvrage  
 VILLE DE SUTTON

Dossier  
 2023-09

Vérifié par  
 C.B.

Date

2023.03.06

Dessiné par

M.P.T. / J.D. / M.F.

Titre du dessin

LE PROJET

Page

A3



ARCHITECTE

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