

A topographic map of the Saguenay region, showing contour lines and geographical features. The map is rendered in a light gray tone, providing a textured background for the text.

PLAN DIRECTEUR DE L'ÉCOQUARTIER DE PETIT-SAGUENAY

MUNICIPALITÉ DE PETIT-SAGUENAY

23.08.2022

Notre num. de dossier : 2107-403

VERSION PRÉLIMINAIRE

Petit.
Saguenay

••apur
créatif

Équipe de suivi

Louis Breton, chargé de projet

Corinne Asselin, directrice du développement

Juliette Charpentier, responsable des communications

Équipe de rédaction

Marc Pilon, urbaniste OUQ 666, chargé de projet

Guillaume Gilbert, urbaniste OUQ 1642, deuxième chargé de projet

Yves-Olivier Palardy, collaborateur principal - rédaction

Chloé Notte, contenu visuel et rédaction



Table des matières

1.	PRÉAMBULE	04
2.	CONTEXTE	05
2.1	Localisation et territoire d'application	
3.	CRITÈRES DE DESIGN ET CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT	07
3.1	Critères de design applicables	
3.2	Concept de développement	
3.3	Statistiques préliminaires de développement	
3.4	Perspectives d'ambiance	
3.5	Zones d'ambiance	
3.6	Inspirations et images d'ambiance	
4.	ESTIMATION DU COÛT DES TRAVAUX	18
5.	MISE EN OEUVRE	19

1. PRÉAMBULE

Le présent document constitue le plan directeur de l'écoquartier de Petit-Saguenay. Il résume l'ensemble des efforts de planification réalisés en amont, notamment tout le processus d'échanges avec les membres de ce futur quartier, les activités d'idéation et la réflexion de tous les professionnels impliqués dans l'exercice.

Rappelons que cet exercice a été initié par la Municipalité de Petit-Saguenay cherchant à attirer de nouveaux résidents sur son territoire, mais pas à n'importe quel prix. Effectivement, la Municipalité s'est toujours donné l'objectif d'aménager son territoire de façon éco-responsable, en respect des milieux naturels et construits qui font de cette région un endroit bucolique. La Municipalité souhaitait aussi développer des portions de son territoire à des fins d'habitation dont l'accessibilité demeure abordable.

Ainsi, à termes, l'écoquartier offrira un milieu de vie en harmonie avec son contexte naturel, la topographie identitaire de Petit-Saguenay et les secteurs résidentiels existants. Développé autour d'un intérêt commun de partager l'espace et les équipements, le nouveau quartier optimisera le terrain en protégeant les zones d'intérêt écologique et en mettant en commun les aires d'agrément, de rassemblement et de la pratique de l'agriculture au sens micro.

L'élaboration du concept de développement pour le quartier est le fruit d'expertises diverses, notamment en biologie, arpentage, génie civil, architecture et urbanisme qui ont su traduire les intentions et besoins des futur(e)s résident(e)s.



2. CONTEXTE

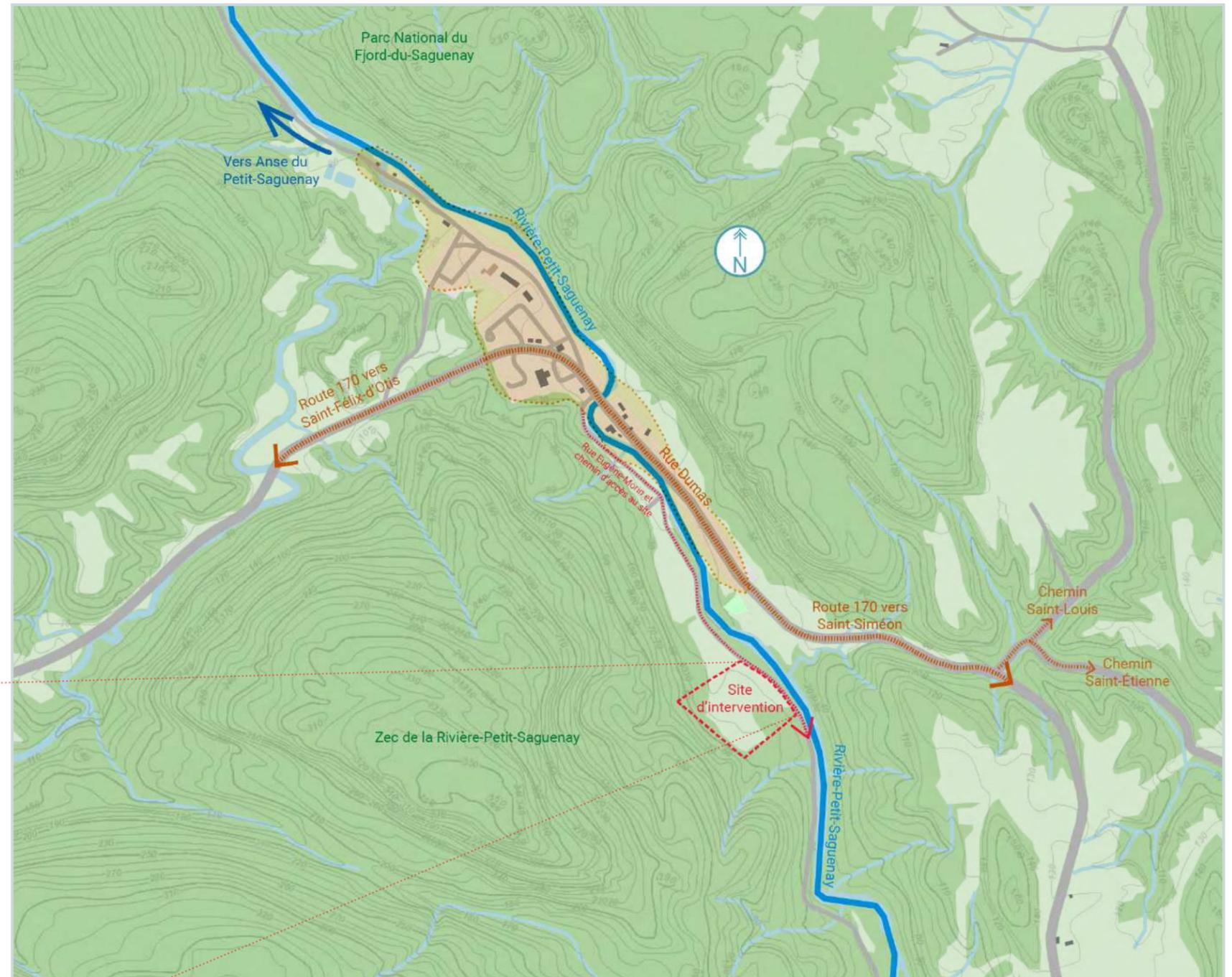
2.1 LOCALISATION ET TERRITOIRE D'APPLICATION

Le site de l'écoquartier de Petit-Saguenay se situe dans la portion centre-ouest du territoire, au sud du noyau villageois. Le site se retrouve à l'extrémité sud de la rue Eugène-Morin, du côté ouest de la rivière Petit-Saguenay.

Le terrain, d'une superficie de de plus ou moins 56 000 mètres carrés, est occupé en partie par une zone en culture (principalement le foin) ainsi qu'une zone boisée. Par ailleurs, un cours d'eau sillone le terrain en son centre issu du drainage du mont en arrière plan se déversant dans la rivière. Deux milieux humides occupent une superficie d'environ 8% de la totalité du site. Finalement, le site présente une topographie dont le dénivelé s'élevant vers l'ouest varie considérablement d'un point à l'autre (pente variant entre 6% et 22%) et qui est entrecoupé de plateaux.



CARTE 2: DÉLIMITATION DU SITE



CARTE 1: LOCALISATION DU SITE

2.1.1 DÉMARCHE PARTICIPATIVE ET ATELIER DE CO-CONCEPTION

Le succès de planification de l'écoquartier repose grandement sur la participation de ses futur(e)s résident(e)s. Effectivement, la création d'un milieu de vie doit se faire en réponse aux besoins exprimés par celles et ceux qui y feront leur lieu de résidence.

Par ailleurs, la notion de communauté demeurerait une base indissociable du concept. Il était donc naturel d'intégrer activement les futur(e)s résident(e)s dans les démarches de conception afin que le quartier en devenir réponde en tout point à leurs attentes et besoins.

Ainsi, plusieurs exercices de consultation internes ont eu lieu entre les membres afin de bien cerner les besoins et les aspirations de tous et chacun. En parallèle, un atelier de co-conception ainsi qu'une visite du site, accompagné des experts (urbanisme et architecture) ont eu lieu le 23 octobre 2021 et ont mené à plusieurs échanges constructifs. Confrontés aux défis, aux contraintes et aux opportunités d'aménagement, les membres ont pu s'approprier les réalités de conception et de design d'un quartier. En sont ressortis, des concepts préliminaires qui auront été la base d'inspiration du concept final retenu.

Quelques photos illustrent le déroulement de la journée atelier.

PHOTO 1: TABLE D'ÉCHANGES



PHOTO 2: PRÉSENTATION DES RÉSULTATS



PHOTO 3: VISITE DU SITE

PHOTO 4: ESQUISSES DES PARTICIPANTS



3. CRITÈRES DE DESIGN ET CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT

3.1 CRITÈRES DE DESIGN APPLICABLES

Afin de procéder à la mise en plan du concept de développement pour l'écoquartier, des critères de design ont été identifiés comme étant des bases conceptuelles. Ces critères sont indiqués dans la présente sous-section et sont issus des activités réalisées avec les futurs résidents ainsi qu'en adéquation avec les bonnes pratiques en matière d'urbanisme, d'architecture, d'aménagement et de construction, le tout dans une optique de répondre aux objectifs du développement durable.

À noter qu'une emphase particulière est mise sur la question de la mise en commun d'espaces et d'installations, laquelle émane de la vision pour l'écoquartier visant à générer un esprit de communauté. À cet effet, nous préconisons un développement sous forme de « projet intégré ».

A

CRITÈRES RELATIFS À L'ENVIRONNEMENT

- Préserver et intégrer les milieux naturels (milieux hydriques et humides) dans la conception du projet
- Intégrer les zones sensibles (milieux humides et hydriques) dans une aire commune afin d'en assurer leur protection
- Mettre en valeur l'aire boisée au nord-est du site en limitant l'implantation de bâtiments et préservant la majorité de son aire
- Limiter les interventions sur la topographie naturelle du site et prendre profit de celle-ci afin
- Prévoir une gestion durable des eaux de ruissellement par des aménagements incorporant une fonction paysagère et écologique, notamment le long de la rue publique

B

CRITÈRES RELATIFS À LA MOBILITÉ

- Prévoir une rue locale publique desservant l'ensemble des terrains à construire avec une emprise de 15 mètres de large avec une chaussée carrossable de 6 mètres
- Créer un réseau de sentiers connectant l'ensemble des « zones » du projet aux aires privatives et aux aires communes, notamment en direction du village ainsi que vers le futur sentier de ski de fond et de randonnée pédestre
- Réduire les espaces dédiés au stationnement afin d'encourager la mobilité active

C

CRITÈRES RELATIFS AU CADRE BÂTI

- Prévoir l'implantation d'habitations unifamiliale isolée et jumelée, tout en assurant la prédominance de celles isolées
- Proposer une volumétrie de 2 étages maximum
- Limiter la superficie d'implantation du bâtiment communautaire à plus ou moins 2 fois la superficie d'implantation d'une habitation
- Proposer une architecture contemporaine adaptée au contexte de Petit-Saguenay et intégrant des principes écoénergétiques, notamment au niveau de l'implantation
- Proposer une implantation des bâtiments en relation avec la topographie, les vues, l'orientation du soleil et la direction des vents dominants
- Offrir une faible densité d'occupation du sol en implantant une habitation unifamiliale sur un terrain de plus ou moins 1 500 mètres carrés

D

CRITÈRES RELATIFS AUX AIRES COMMUNES

- Aménager une aire commune comprenant un bâtiment communautaire (atelier, salle de réception, vente de produits maraîchers, etc.), une zone d'élevage de petits animaux (fermette), des zones potagères et une aire de stationnement
- Aménager une aire commune voué aux rassemblements et à la détente incorporant une zone « feu de joie » ainsi qu'un bassin naturel pour la baignade
- Relier les aires communes par un réseau de sentiers depuis tous les coins du site afin d'optimiser leur accessibilité

**« PROJET INTÉGRÉ »
(PARFOIS APPELÉ « PROJET
D'OPÉRATION D'ENSEMBLE ») :**

**UN TERRAIN COMPRENANT
PLUSIEURS BÂTIMENTS
PRINCIPAUX, DES ALLÉES
VÉHICULAIRES PRIVÉES,
DES AIRES D'AGRÉMENT,
COMMUNES, ETC. LA
FORME DE GESTION ET
JURIDIQUE PEUT VARIER
SELON LES BESOINS
(EX.: COPROPRIÉTÉ,
COOPÉRATIVE SOLIDAIRE,
ASSOCIATION, ETC.).**

3.2 CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT



LÉGENDE

- - - - - Zone d'étude - Lot #6 260 912
- Limite de lot
- Ligne électrique (*à titre indicatif)
- 000 Courbe de niveau principale
- Courbe de niveau secondaire
- Milieu humide
- Bande de protection 10 m
- Cours d'eau
- Bande riveraine 10 m

0 5 10 20 50m

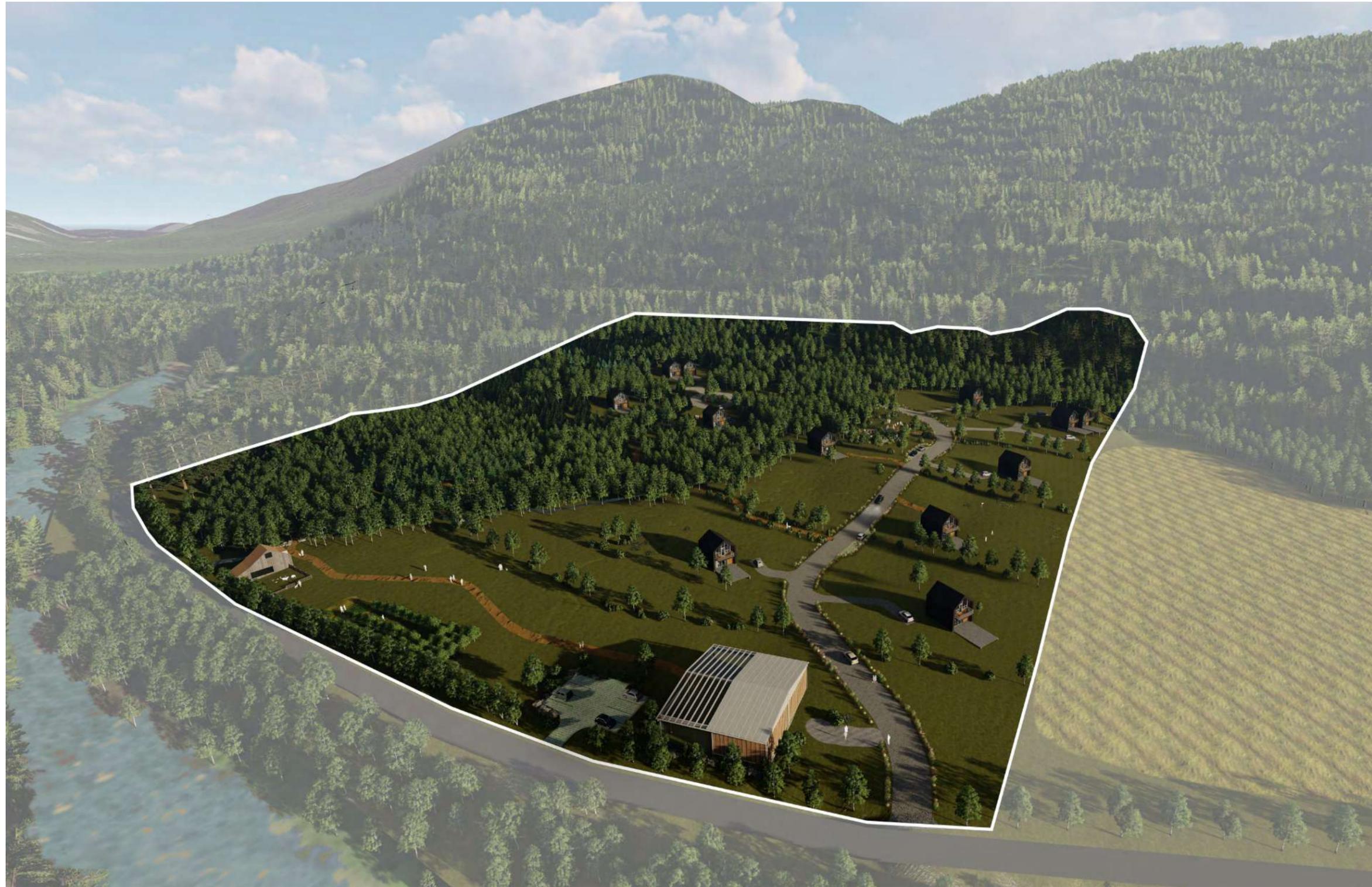


3.3 STATISTIQUES PRÉLIMINAIRES DE DÉVELOPPEMENT

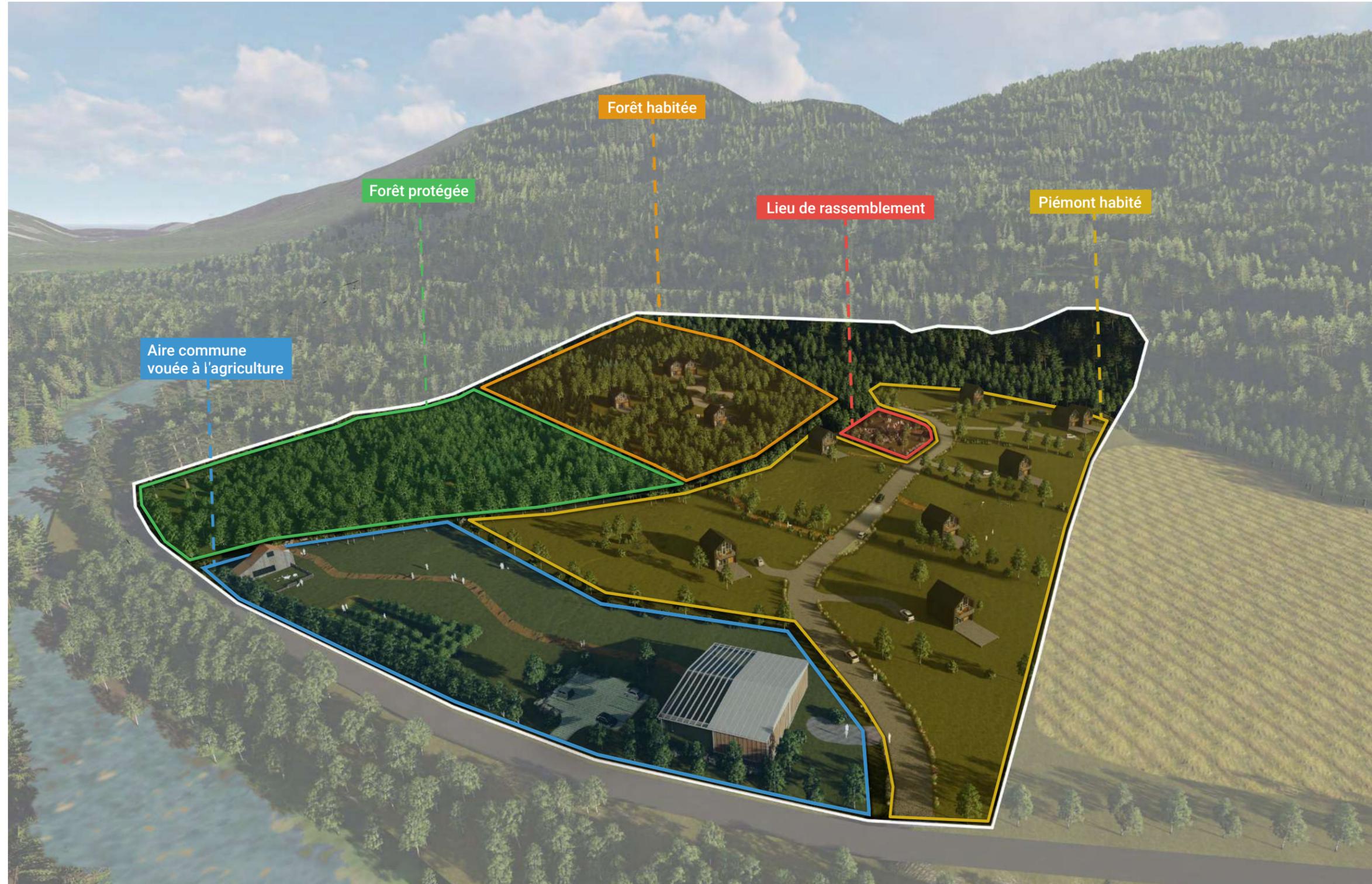
ÉLÉMENT	VALEUR	UNITÉ	%
1. Superficie totale du site	56 595	m ²	100
2. Superficie milieux hydriques et humides + bande de protection	7 099	m ²	13
3. Superficie de la rue publique	4 987	m ²	9
Longueur de la rue publique	332	m.l.	-
4. Superficie du projet intégré	51 608	m ²	91
Superficie des parties privatives	26 697	m ²	52
Superficie des parties communes	20 522	m ²	36
5. Nombre d'unités d'habitation	12	unitaire	-
Densité d'occupation du sol nette	2,3	log./ha	-
AMÉNAGEMENTS DES AIRES COMMUNES (LES RATIOS SONT RELATIFS À LA SUPERFICIE DU PROJET INTÉGRÉ)			
A. Superficie de l'aire commune vouée à l'agriculture	5 124	m ²	10
Superficie des potages	356	m ²	-
Superficie de l'aire de stationnement	226	m ²	-
Superficie d'implantation du bâtiment communautaire	114	m ²	-
Superficie d'implantation du bâtiment d'élevage	60	m ²	-
B. Superficie du lieu de rassemblement	1 415	m ²	3
C. Longueur des sentiers	537	m.l.	-

3.4 PERSPECTIVES D'AMBIANCE

VUE GLOBALE



3.5 ZONES D'AMBIANCE





VUE IMMERSIVE DU SENTIER EN DIRECTION DE L'AIRE COMMUNE





VUE IMMERSIVE DE L'AIRE DE RASSEMBLEMENT ET FEU DE JOIE



3.6 INSPIRATIONS ET IMAGES D'AMBIANCE



4. ESTIMATION DU COÛT DES TRAVAUX

La présente section indique à titre indicatif l'estimation du coût des travaux pour la réalisation des différents aménagements prévus au sein de l'écoquartier. Ainsi, nous avons procédé à une estimation classe D (à haut niveau) des infrastructures, ouvrages, constructions et aménagements suivants :

- Construction de la **rue publique** projetée desservant le projet, d'une largeur carrossable de plus ou moins 6,5 mètres avec accotements de 0,50 mètre de part et d'autres, de fossés et noues drainantes avec bernés filtrantes, ouvrages de rétention, etc., et aménagement de quelques surlargeurs permettant le stationnement parallèle sur rue;
- Aménagement de l'**aire commune vouée à l'agriculture** comprenant un bâtiment communautaire d'une superficie d'implantation d'environ 115 mètres carrés, un bâtiment d'élevage d'une superficie d'implantation d'environ 60 mètres carrés, l'aménagement de potagers totalisant une superficie d'environ 350 mètres carrés et l'aménagement d'une aire de stationnement avec pavé alvéolé (ou autre revêtement perméable) d'une superficie d'environ 225 mètres carrés;
- Aménagement d'un **lieu de rassemblement** comprenant une intervention généreuse sur la plantation d'arbres, d'arbustes et de plantes ornementales, l'aménagement d'une zone « feu de joie » et d'un bassin naturel pour la baignade;
- Aménagement de **sentiers** à des fins pédestre d'une largeur de plus ou moins 1,5 mètre, totalisant une longueur d'environ 540 mètres.

L'estimation se base sur des valeurs approximatives et établies au moment de la rédaction du présent document, selon le marché et notre expérience dans des projets similaires. Seules des soumissions permettront de déterminer le réel coût de réalisation des différentes interventions.

DESCRIPTION DES TRAVAUX	QUANTITÉ PRÉVUE	UNITÉ	COÛT UNITAIRE (\$)	COÛT TOTAL (\$)
A- RUE PUBLIQUE				
Construction de la rue, excluant pavage béton bitumineux (incluant déboisement, remblai/déblai, fondation, ouvrages de gestion des eaux de ruissellement, etc.)	332	m.l.	1 200	398 400
B- AMÉNAGEMENT AIRE COMMUNE VOUÉE À L'AGRICULTURE				
Construction bâtiment communautaire	115	m.c.	3 300	379 500
Construction bâtiment d'élevage	60	m.c.	2 200	132 000
Aménagement des potagers	356	m.c.	175	62 300
Aménagement aire de stationnement	226	m.c.	215	48 590
C- AMÉNAGEMENT LIEU DE RASSEMBLEMENT				
Aménagement paysager (incluant plantation, surface minéralisée, zone feu de joie, etc.)	1415	m.c.	200	283 000
Aménagement du bassin naturel	1	unitaire	40 000	40 000
D- AMÉNAGEMENT DES SENTIERS				
Aménagement des sentiers (déboisement, nettoyage, etc.)	537	m.l.	25	13 425
E- AUTRES FRAIS				
Honoraires ingénieurs (plans et devis rue publique)	1	global	39 840	39 840
Honoraires arpenteurs	1	global	10 000	10 000
Hydro-Québec (électricité + éclairage)	1	global	60 000	60 000
SOUS-TOTAL				1 467 055
Contingences (10%)	10	%		146 706
Imprévus (10%)	10	%		146 706
GRAND TOTAL				1 760 466

5. MISE EN OEUVRE

Afin d'assurer la réalisation du projet de l'écoquartier de Petit-Saguenay, différentes interventions devront être effectuées en amont de la « première pelletée de terre ».

D'une part, la réglementation d'urbanisme actuellement en vigueur ne permet pas le développement sous forme de projet intégré. Des amendements réglementaires devront ainsi être adoptés afin d'assurer la conformité du projet aux règlements de la Municipalité.

D'autres parts, les plans et devis pour la rue publique devront être élaborés ainsi que toute autre expertise nécessaire pour la réalisation d'une telle infrastructure. Il se pourrait que des autorisations soient nécessaires auprès du ministère de l'Environnement, d'Hydro-Québec, Bell, etc.

Finalement, une définition de phases pourrait être envisagée afin d'assurer une saine gestion des investissements nécessaires, notamment ceux pour l'aménagement des aires communes.

ANNEXES

Petit.
Saguenay