

# Norcum Holdings Ltd



**Secteur Pierrefonds-Ouest**

**Présentation à l'OCPM**

9 Mai 2017

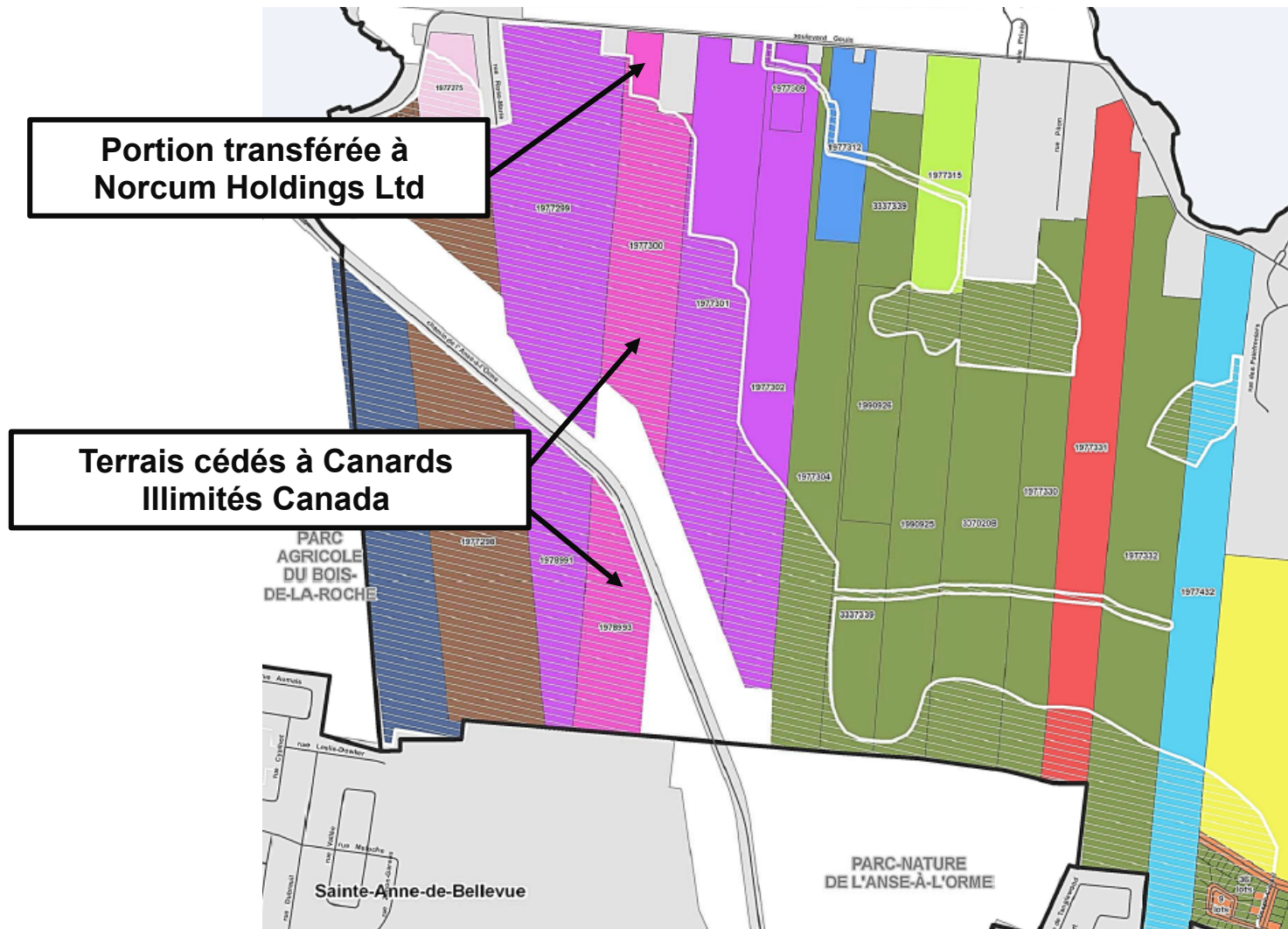
**fahey**  
+ associés

# Localisation



Figure - Extrait du plan du document d'information (OCPM, 2016)

# Propriété de Westend Shop Center en 2009



# La vision de développement de la Ville

---

## En accord avec les principes directeurs :

### Échelle du secteur

- Principe 1 : Préservation d'un corridor écologique viable et d'une grande biodiversité
- Principe 3 : Intégration de l'agriculture urbaine
- **Principe 5 : Atteinte d'une densité et d'une diversité résidentielles viables**
- Principe 6 : Aménagement d'un noyau multifonctionnel dynamique et accessible
- Principe 7 : Mise en réseau des parcs et espaces verts
- Principe 8 : Création d'un réseau viaire efficace et convivial

### Échelle du projet

- Principe 2 : L'aménagement des noues
- Principe 4 : Protection du parcours riverain du boulevard Gouin Ouest
- Principe 9 : Qualité du domaine public
- Principe 10 : Développement d'une architecture exemplaire et évocatrice
- Principe 11 : Lutte aux îlots de chaleur
- Principe 12 : Gestion écologique des eaux pluviales

# La vision de développement de la Ville

---

## **L'importance cruciale du principe 5 :**

« Atteinte d'une densité et d'une diversité résidentielles viables » :

### **Le modèle résidentiel traditionnel de faible densité n'est plus viable**

➤ Écologiquement :

- Implique l'utilisation accrue de l'automobile (peu de services à proximité)
- Implique l'utilisation de plus de ressources : plus de KM de tuyaux et de routes pour desservir peu de ménages

➤ Économiquement :

- Rareté des terrains dans le périmètre d'urbanisation = coûts plus élevés des terrains
- Coûts des terrains = obligation de construire davantage pour justifier les investissements
- Coûts des infrastructures

# La vision de développement de la Ville

---

## **L'importance cruciale du principe 5 :**

« Atteinte d'une densité et d'une diversité résidentielles viables » :

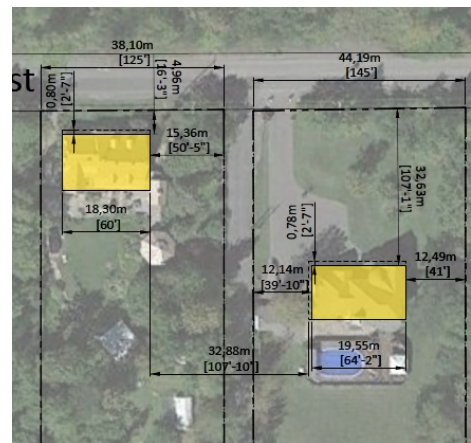
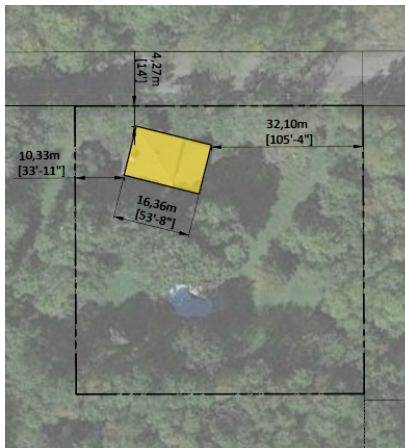
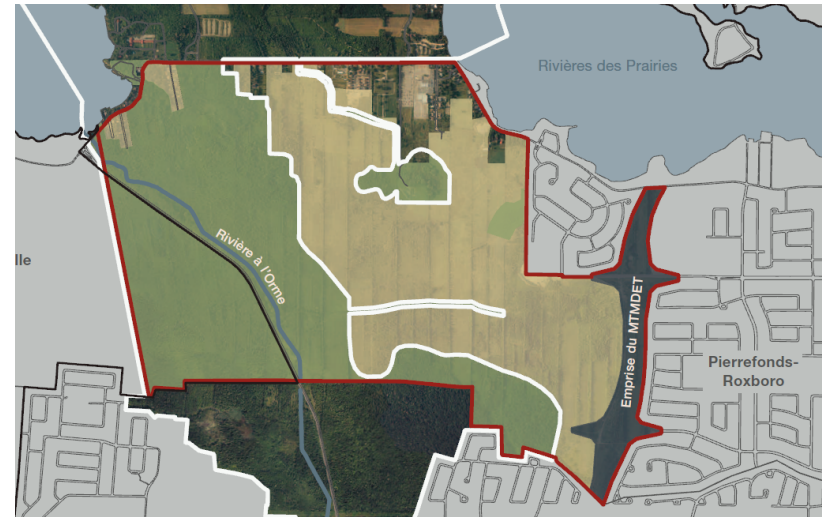
**La viabilité économique et écologique des projets passera par :**

- Des densités résidentielles plus élevées qu'auparavant
  - Hauteurs et coefficients d'occupation du sol (COS) adapté afin de rehausser le nombre de logements à l'hectare
- La mixité des types d'habitation (pour assurer une mixité socio-économique en plus d'améliorer la rapidité d'absorption par le marché)
- La prise en compte des moyens de la communauté pour financer les projets de conservation et de mise en valeur des milieux naturels
  - Les densités accrues contribueront au financement des projets de conservation et de mise en valeur des milieux naturels

# L'application des principes à l'échelle du projet

## Analyse du contexte d'insertion le long du boulevard Gouin Ouest :

- Écoterritoire et enjeux de conservation
- Architecture, gabarit et implantation des maisons anciennes
- Forme et implantation des bâtiments de ferme
- Cadre paysager;
- Etc.



# L'application des principes à l'échelle du projet

**Recherche** : architecture exemplaire, évocatrice et intégrée au cadre bâti existant





# L'application des principes à l'échelle du projet

## Exercice de planification

- Stationnements en majorité en souterrain pour optimiser les espaces verts

- Conservation et plantation d'arbres

### Aux abords du boulevard Gouin O.:

16 maisons de ville de 2 étages

- 1ers Bâtiments face au boul. Gouin
- Toits à versants

### Arrière lot :

1 bâtiment multifamilial de 4 étages

1 bâtiment multifamilial de 6 étages

- Implantation éloignée des bâtiments existants
- Vues sur l'écoterritoire



# L'application des principes à l'échelle du projet

---

## Conclusions suite à l'exercice d'analyse et de planification prenant en compte les principes directeur:

- Il faudra s'assurer de fixer des objectifs, critères et normes atteignables :
  - Prenant en compte l'échelle des projets et des propriétés
  - Adaptées au contexte spécifique de chacun des sous-secteurs et des portions de terrains
    - Par exemple : les abords du boul. Gouin sont des milieux plus sensibles en termes d'intégration que les arrières lots
- Il est possible de concevoir un projet viable et respectant les principes directeurs, mais seulement si les densités autorisées sont plus importantes qu'auparavant