

MÉMOIRE – SECTEUR PIERREFONDS OUEST

Présenté dans le cadre des consultations
publiques de l'OCPM

Norcum Holdings Ltd

fahey
+ associés

F00520A-001

Mai 2017

Table des matières

1. Mise en contexte	1
2. La vision de développement	1
3. Les principes directeurs à l'échelle du secteur	2
3.1 Densité et objectifs de mise en valeur	4
4. L'application des principes à l'échelle du projet	6
4.1 Le site et le secteur	7
4.2 Un projet viable et en accord avec les principes directeurs	9
5. Conclusion	14

1. Mise en contexte

Dans le cadre des consultations publiques sur l'avenir du Secteur Pierrefonds-Ouest, l'OCPM invite ses citoyens à exprimer leur vision de l'aménagement et du développement de cette portion du territoire. En tant que propriétaire foncier Norcum Holdings Ltd. est interpellé par cette invitation et souhaite, avec ses collaborateurs de la firme Fahey et associés, prendre part à cet exercice de réflexion déterminant.

Ce mémoire ne vise pas à peindre un portrait complet de tous les enjeux touchant le secteur, mais vise deux objectifs plus précis. Le premier objectif est d'affirmer notre appui par rapport aux grandes orientations de conservation du corridor de l'Anse-à-l'Orme et de mise en valeur à des fins résidentielles et aux principes directeurs énoncés au document d'information de l'OCPM. Le second objectif vise quant à lui à discuter de la mise en œuvre de cette vision et des principes directeurs, et ce, plus particulièrement pour le secteur bordant le boulevard Gouin Ouest constitué de terrains relativement petits et dont fait partie la propriété de Norcum Holdings Ltd. Norcum Holdings Ltd. est propriétaire du lot 4 430 310 situé au nord du secteur du périmètre visé par cette consultation et accessible via le boulevard Gouin Ouest.

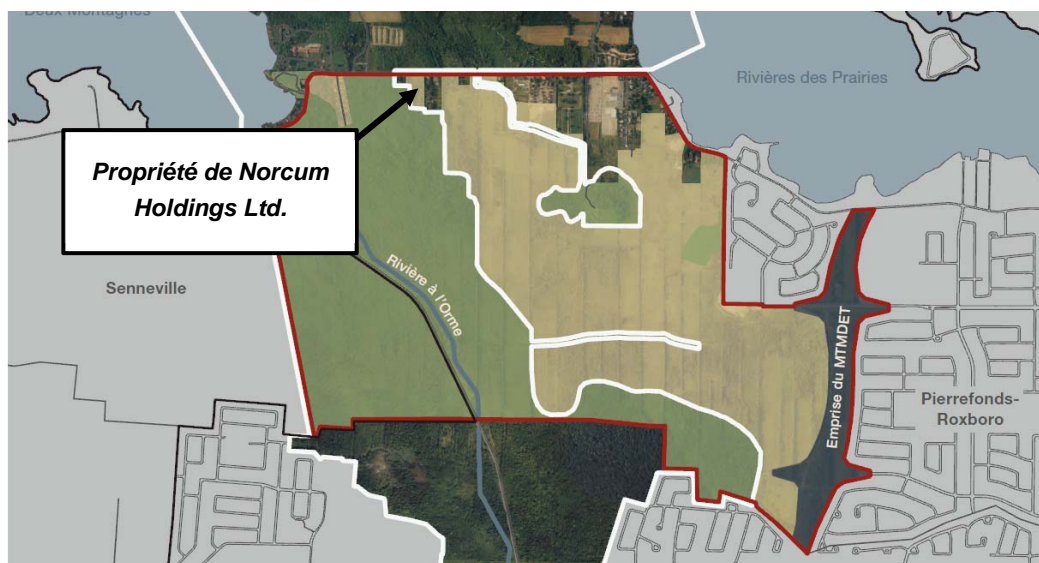


Figure 1- Extrait du plan du document d'information (OCPM, 2016)

2. La vision de développement

Ce secteur est désigné depuis 2004 au plan d'urbanisme « *comme secteur à construire, dans le respect du patrimoine naturel et en lien avec l'aménagement préalable d'un lien routier entre le boulevard Gouin Ouest et l'autoroute 40* ». L'élaboration d'un précédent PPU pour

ce secteur semblait généralement en adéquation avec cette vision. Nous avons cependant constaté que d'importants aspects concernant notamment les questions de viabilité financière des projets résidentiels et celles liées à la mise en œuvre des projets de conservation ont été mis de côté dans le cadre de ce précédent exercice de planification.

Nous croyons que ce secteur mérite une planification attentive pour répondre de manière durable à l'ensemble des enjeux à petite comme à grande échelle. Nous croyons aussi qu'il est possible de s'inspirer de ces divers enjeux pour élaborer à une solution d'aménagement équilibrée et durable « *qui concilie la conservation des milieux naturels et le développement immobilier* » (OCPM 2016).

Puisque l'agglomération et la Ville ont confirmé cette vocation par le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal adopté en 2015 et qu'un nouveau processus de consultation est en cours, nous espérons que les enjeux délaissés seront, cette fois-ci, pris en compte. Norcum Holdings Ltd souhaite donc affirmer son adhésion à la vision globale développée pour l'ensemble du secteur (telle que présentée dans le document d'information de novembre 2016), mais souhaite qu'une approche de mise en œuvre responsable et viable soit établie afin que cette vision puisse vraiment être concrétisée.

3. Les principes directeurs à l'échelle du secteur

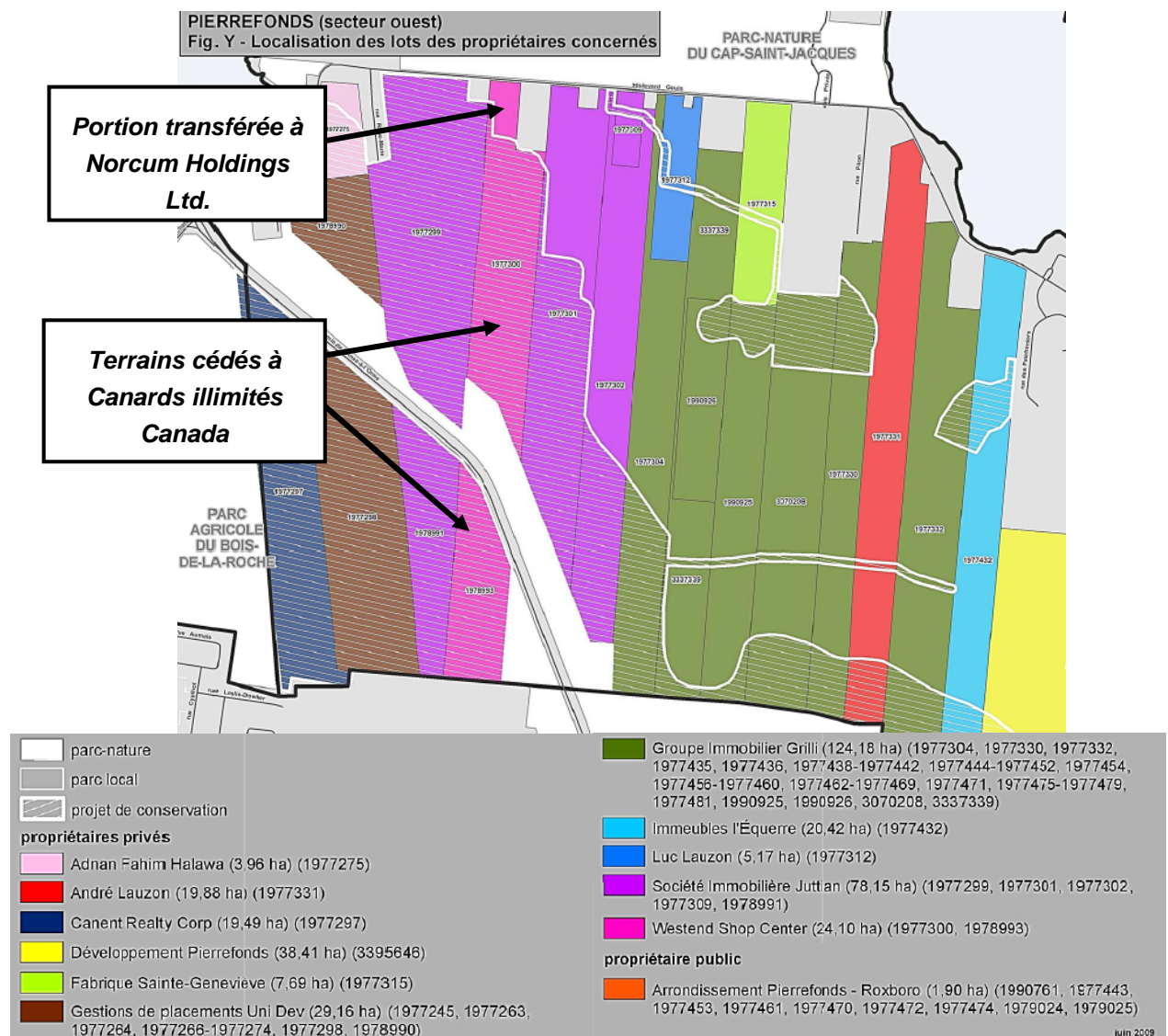
Avant de nous pencher sur la mise en œuvre des principes directeurs énoncés au document d'information, nous croyons qu'il y a lieu de différencier les principes qui doivent être considérés à grande échelle et ceux qui peuvent être endossés par l'ensemble des propriétaires fonciers. Les principes qui sont selon nous applicables à grande échelle, par les autorités et les grands propriétaires fonciers, sont les suivants :

- Principe 1 : Préservation d'un corridor écologique viable et d'une grande biodiversité
- Principe 3 : Intégration de l'agriculture urbaine
- 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

Nous sommes en accord avec ces principes et nous croyons qu'ils participeront certainement à la conservation et la mise en valeur des composantes d'intérêt du secteur, mais aussi à en faire un milieu de vie convivial tourné vers un mode de vie plus responsable.

En ce qui a trait à la « *Préservation d'un corridor écologique viable et d'une grande biodiversité* » (principe 1), nous croyons qu'il est important de souligner que l'aire de conservation actuelle a atteint une telle superficie notamment grâce à la contribution de

divers propriétaires fonciers. En effet, en 2009, une importante portion des terrains appartenant à Westend Shopping Centre (prédécesseur de Norcum Holdings Ltd) a été vendue et une autre partie a été offerte en don écologique. Dans le cadre de cette transaction, Canards Illimités Canada a acquis la majorité du lot 1 977 300 (138 575,6 m²) et l'intégralité du lot 1 978 993 (88 733.6 m²), pour un total de 227 309.2 m² de superficie. Ce qui représentait 94 % de la superficie totale des terrains appartenant auparavant à Westend Shopping Centre dans ce secteur. Ces transactions ont donc participé de façon significative à la consolidation du périmètre de l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme et à la conservation de ce milieu à haute valeur écologique.



Extrait du plan relatif au projet d'entente entre la Ville et Canards illimités Canada de 2008/2009 (document 3.15 du site de l'OCPM).

3.1 Densité et objectifs de mise en valeur

Pour Norcum Holdings Ltd, le principe 5 « Atteinte d'une densité et d'une diversité résidentielles viables » est le principe incontournable qui doit être l'élément structurant du futur PPU. Il s'agit du principe crucial qui fera en sorte que cette vision d'avenir pour ce secteur pourra se concrétiser ou non.

VIABILITÉ ÉCONOMIQUE DES PROJETS

Outre la question de la rareté des terrains disponibles dans le périmètre d'urbanisation qui justifie à elle seule le fait de mettre en œuvre une stratégie à l'échelle de la CMM, les valeurs foncières dans ce secteur, la volonté de la Ville d'offrir un éventail de choix (adaptés aux différents portefeuilles) fait en sorte que les développements traditionnels similaires à ceux que l'on voyait auparavant dans l'ouest de l'île ne sont plus envisageables. Bien qu'une intégration optimale des projets dans le paysage soit souhaitable, l'implantation d'une habitation unifamiliale sur un vaste lot ne permet pas une utilisation optimale et responsable des ressources (sol, infrastructures, etc.). Sans le respect de ce principe directeur, il sera impossible d'atteindre « *un équilibre entre la protection des milieux naturels et la création d'un nouveau quartier* », tel qu'identifié comme second défi au document de présentation de l'OCPM (p.25).

À ce titre, divers exemples démontrent qu'il est possible de créer des milieux relativement denses tout en favorisant la conservation des milieux naturels et en respectant le milieu d'insertion. De plus, en plus d'être un choix responsable en termes écologiques puisqu'elle évite que les ménages migrent encore plus loin en périphérie, celle-ci permet d'optimiser les retombées positives pour l'ensemble de la collectivité. À ce titre, si l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro souhaite entrer dans une nouvelle mouvance, intégrer de nouvelles approches plus écologiques et veut assurer la viabilité des projets immobiliers, nous croyons que les densités autorisées doivent être supérieures à celles autorisées auparavant.

Outre les gains environnementaux, il est démontré qu'à long terme les projets de quartiers ou de bâtiments écologiques peuvent apporter des gains significatifs en termes de réduction des coûts d'énergie et d'infrastructures. Toutefois, ceux-ci nécessitent souvent des investissements initiaux supérieurs (planification et construction). Ainsi, si la Ville et l'arrondissement souhaitent vraiment que soit mis en œuvre l'ensemble des principes directeurs édictés (rétention d'eau sur le site, etc.), il est nécessaire d'examiner la situation dans son ensemble. En effet, les promoteurs sont désormais beaucoup plus ouverts à ce type d'approche, toutefois ils se doivent de trouver une façon de financer ces surcoûts. Cela est d'autant plus vrai lorsque l'on souhaite l'aménagement d'une certaine proportion de logements abordables.

DES CHOIX EN ADÉQUATION AVEC LES MOYENS DE LA COMMUNAUTÉ

Un autre facteur majeur encourage à envisager plus de densité dans ce secteur. Tel que soulevé précédemment, l'ensemble des projets de conservation et de mise en valeur des milieux naturels prévus aura des coûts pour la Ville, l'arrondissement et ses résidents. Il est indéniable que les choix effectués par la Ville et ces citoyens auront un impact positif sur la qualité de l'environnement et la qualité de vie des citoyens. Toutefois, la planification et la mise en œuvre de ces projets représenteront aussi des coûts importants.

Tant pour les instances publiques qui doivent financer les infrastructures que pour les développeurs, l'une des manières d'assurer la pérennité des milieux naturels conservés est d'assurer l'amortissement des investissements qu'ils impliquent (acquisitions, conservation et mise en valeur) par le rehaussement des retombées fiscales potentielles des projets. Pour une même superficie de terrain constructible, il est donc possible d'améliorer les retombées en permettant la construction de davantage d'unités et en encourageant les modèles de développement plus compacts. Densité et compacité deviennent alors des atouts pour la Ville et permettent aux développeurs d'équilibrer les finances de leurs projets.

Par ailleurs, pour un même site, plus de densité permet de surcroit de réduire l'empreinte écologique de chaque ménage, de mieux partager les coûts des infrastructures et services, d'offrir des espaces publics de meilleure qualité (parcs, places, pistes cyclables, etc.). Pour l'ensemble de ces raisons, nous croyons que la densité est nécessaire pour assurer un développement viable du secteur et une mise en œuvre de l'ensemble des principes directeurs énoncés pour celui-ci.

DIFFÉRENTES AVENUES POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE DENSITÉ

Une densité rehaussée permettrait à un nombre accru de ménages de s'installer dans le secteur, de profiter des bienfaits des paysages locaux, de la nature ainsi que de la disponibilité à quelques pas d'espaces de loisirs et détente que sont les Parc-Nature de l'Anse-à-l'Orme, Parc-nature du Cap-Saint-Jacques. Cette approche permettrait aussi de faciliter l'atteinte des objectifs de mixité sociale dans le secteur.

Afin de mettre en œuvre ce principe directeur, il est important de considérer le fait que la façon traditionnelle d'encadrer les densités est parfois contreproductive ou en contradiction avec d'autres objectifs. Une densité accrue pourrait se traduire à la fois par l'autorisation de bâtiments plus hauts, de typologies plus compactes ainsi que des coefficients d'occupation du sol (COS) adaptés aux objectifs. Des normes flexibles permettent d'offrir une mixité de bâtiments et favorisent de ce fait une mixité socio-économique en plus d'améliorer la rapidité d'absorption par le marché. Au contraire, des normes trop contraignantes, telles que la faible hauteur des bâtiments combinés à un COS élevé poussera à consommer davantage de terrains et de matériaux de construction, mais n'entraîne pas nécessairement la construction

de davantage d'unités. Cette dernière approche n'est pas souhaitable puisqu'elle n'encourage pas non plus la conservation d'espaces verts sur le domaine privé.

Il sera donc important de choisir et combiner stratégiquement les normes afin d'assurer une mixité de produits résidentiels. Certains outils réglementaires permettent désormais d'imposer une densité minimale sans contrainte le choix des typologies de bâtiment. Afin d'assurer la densité prescrite au PMAD, plusieurs villes de la CMM imposent une superficie maximale de terrain par unité résidentielle. C'est d'ailleurs une approche qui est souvent préconisée lors de l'aménagement d'écoquartiers. C'est d'ailleurs l'approche réglementaire adoptée en 2016 par la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville pour la mise en place d'un écoquartier (PPU du Secteur des Promenades) qui compte notamment la conservation d'un vaste milieu humide.

Notons finalement que pour atteindre globalement l'objectif une densité résidentielle moyenne de 35 logements à l'hectare à l'horizon 2031 (tel que prescrit au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération) l'établissement des densités devra prendre en compte les portions du secteur déjà construites qui sont de très faible densité. Il faudra donc que les densités minimales soient rehaussées à divers endroits dans le secteur afin de trouver un juste équilibre. Notons aussi que sur certains terrains aux abords du boulevard Gouin Ouest on peut déjà observer une concentration de bâtiment. Si la densité globale de ces lots demeure très faible, le taux d'implantation sur ces portions de lots riverains du boulevard Gouin Ouest est quant à elle significative. Nous croyons que les normes en place favorisent ce type de développement pavillonnaire et devraient donc être révisées afin d'être plus en accord avec les objectifs de densité et de développement durable du PMAD et du SAD de l'agglomération de Montréal.

4. L'application des principes à l'échelle du projet

Le développement d'une propriété telle que celle de Norcum Holdings Ltd. présente des enjeux et des effets forts différents de vastes projets tels que celui de Cap-Nature. Tel qu'évoqué précédemment, l'application de certains principes d'urbanisme, notamment ceux liés au réseau viaire, à la vie communautaire, ou la localisation d'un noyau multifonctionnel, ne peut pas être reportée à chacun des lots. Toutefois, certains principes directeurs envisagés pour guider l'aménagement du secteur peuvent être appliqués à l'échelle d'un lot ou d'un projet immobilier. C'est l'exercice que nous avons donc choisi de mener en nous servant de la propriété de Norcum Holdings Inc comme exemple et que nous exposerons dans la présente section.

4.1 Le site et le secteur

La propriété de Norcum Holdings Ltd possède une superficie de 13 690,8 mètres carrés et est localisée à l'extrémité ouest des espaces considérés comme développables. Grâce à cette localisation et sa proximité à l'écoterritoire du corridor écoforestier de la rivière à l'Orme celle-ci possède un intéressant potentiel résidentiel. Contrairement à plusieurs terrains du secteur, aucune contrainte d'accessibilité n'affecte ce lot puisqu'il est accessible via le boulevard Gouin Ouest.

Le paysage aux abords du boulevard Gouin Ouest est généralement boisé. Le cadre bâti est quant à lui constitué de façon dominante par des maisons et bâtiments de ferme.



Maisons anciennes le long du boulevard Gouin Ouest

Ces maisons unifamiliales de différentes époques et de gabarit et formes variées y sont souvent implantées aux abords de boulevard. Si certains bâtiments voisins possèdent le caractère pittoresque propre aux maisons de fermes ancestrales, d'autres possèdent cependant une architecture moins inspirée et typique du développement pavillonnaire de l'époque de leur construction (époques variées). Le caractère pittoresque du secteur repose aussi sur les variations du paysage naturel et bâti : les proportions des lots, les groupements et alignements d'arbres, marges de reculs et implantations des bâtiments. En raison de la forme allongée des lots agricoles, les bâtiments de ferme, plus allongés, sont souvent implantés derrière ladite maison ou de façon perpendiculaire à celle-ci. Les lots sont quant à eux séparés par des bandes boisées, des chemins ou des noues selon les cas. Les images

ci-dessus illustrent bien la variété et l'irrégularité des implantations des bâtiments le long du boulevard à proximité de la propriété de Norcum Holding Inc.



4.2 Un projet viable et en accord avec les principes directeurs

Tel qu'en témoigne l'analyse qui précède, le projet résidentiel a été conçu en prenant en compte principales caractéristiques de ce patrimoine bâti, paysager et historique, notamment en ce qui a trait au parcellaire local, au rythme d'implantation, au gabarit et à l'architecture des bâtiments existant. Puisqu'il prend en compte tous ces éléments du cadre d'insertion, il est naturellement en accord avec les principes directeurs suivants :

- Principe 4 : Protection du parcours riverain du boulevard Gouin Ouest
- Principe 9 : Qualité du domaine public

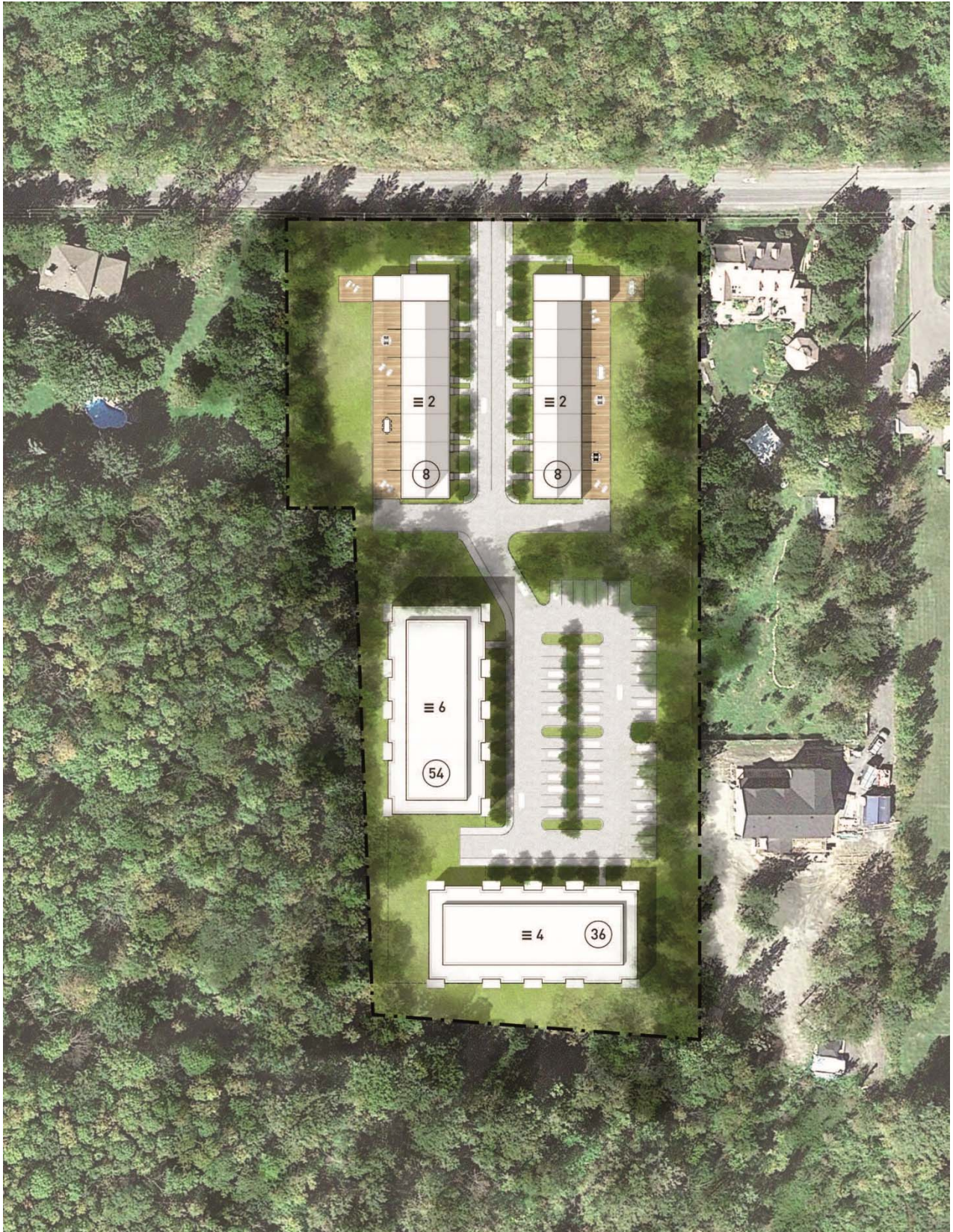
Le projet résidentiel proposé (illustré à la page suivante et en annexe 1) comporte deux ensembles de maisons unifamiliales en rangée (2 étages) ainsi que deux bâtiments multifamiliaux en arrière cours dont l'un possède 4 étages et le second 6 étages. Au total, 106 unités sont prévues et le projet atteint un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0.68, ce qui équivaut à 77 logements à l'hectare brut. Compte tenu de l'objectif de densité résidentielle moyenne de 35 logements à l'hectare sur la majeure partie du site et du fait que bon nombre de lots déjà construits qui ne pourront atteindre qu'à très long terme la densité souhaitée, nous croyons que ce niveau de densité est celui qu'il faut viser sur ce type de terrain le long du boulevard Gouin pour permettre l'atteinte des objectifs de densité globaux.



Alignement d'arbres colonnaires



Bâtiment de ferme converti en habitation



Vue en plan du projet résidentiel envisagé par Norcum Holdings Ltd.

En accord avec l'implantation des bâtiments voisins, les unités situées au bout des rangées de maisons font face au boulevard Gouin Ouest et possèdent une volumétrie similaire, c'est-à-dire qu'ils possèdent un corps principal avec un corps secondaire légèrement moins volumineux, à l'image des anciennes cuisines d'été). La distance d'implantation par rapport au boulevard a aussi été déterminée de façon à poursuivre l'alignement et l'encadrement le long du boulevard. La conservation d'une bande boisée aux abords du boulevard est aussi prévue afin d'être en accord avec les composantes arboricoles présentes sur les lots voisins et plus généralement le long du boulevard.

Les 14 autres unités unifamiliales proposées font face à une voie privée centrale qui rappelle la montée traditionnelle, grâce à son alignement de plantations colonnaires. Les stationnements de ces constructions sont prévus à l'intérieur de garage souterrain et sont accessibles grâce à une aire de circulation sous les terrasses arrière (maximum 2 cases par unité).

Les bâtiments multifamiliaux sont quant à eux localisés et orientés pour minimiser leur visibilité depuis le boulevard et depuis les habitations voisines. Ces bâtiments plus denses sont situés à l'orée des bois afin de permettre à un maximum de résidents de bénéficier des paysages apaisants et des composantes naturelles environnantes. Afin de conserver un couvert arboricole et des espaces de détente pour les résidents, la majorité des cases de stationnement est prévue en souterrain.

Développement d'une architecture exemplaire et évocatrice (Principe 10)

La conception détaillée des bâtiments n'a pas encore été réalisée, mais une attention sera certainement apportée afin de prendre en compte les formes bâties du secteur. Particulièrement pour les habitations aux abords du boulevard Gouin Ouest, les formes des bâtiments pourront évoquer les éléments architectoniques d'intérêt d'autres bâtiments du secteur (toits à versants ou rappels de ceux-ci, volumétries ou modulation des façades rappelant les rallonges ou les cuisines d'été ou solarium, etc.). Si les bâtiments ont des formes plus contemporaines, leurs matériaux de revêtement pourront rappeler les constructions traditionnelles (pierre, clin de bois, etc.).

Les images jointes à cette section et à la précédente démontrent qu'il est possible d'évoquer des formes typiques des maisons ancestrales ou bâtiments de ferme de façon contemporaine. Nous croyons que cette approche est particulièrement importante pour les bâtiments longeant le boulevard Gouin afin de participer à la mise en valeur et la continuité de ce parcours.

L'attention apportée à l'architecture de paysage permettra aussi une intégration plus fine dans le secteur. L'insertion des bâtiments dans un écrin de verdure constitué de certains

arbres existants et de nouvelles plantations permettra de préserver l'intimité et le confort sur le site comme sur les propriétés voisines. Un alignement de plantation le long de l'allée centrale pourra rappeler les plantations souvent présentes le long des montées.



Maisons en rangées contemporaines avec toit à versants



Formes modernes et matériaux traditionnels



Utilisation de formes traditionnelles pour un bâtiment et sa terrasse



Architecture traditionnelle revisitée pour miser sur une importante fenestration



Résidence possédant un intéressant dosage de formes modernes et traditionnelles



Plantations colonnaires



Maison passive en rangée avec toit à versant, France



Bâtiment multifamilial de 4 étages de style contemporain avec façade de bois et maçonnerie



Immeuble résidentiel modulaire avec loggias



Immeuble de l'Écoquartier Les Akènes



Aire de stationnement avec abondance de plantations



Résidence Émeraude, éco-quartier Terre-Sud à Bègles près Bordeaux

L'aménagement des noues (principe 2), gestion écologique des eaux pluviales (principe 12) et lutte aux îlots de chaleur (principe 11).

Pour des raisons d'intimité et de confort, il est parfois préférable de conserver les arbres et favoriser la consolidation des plantations entre les lots. Qu'ils soient dans une noue ou en milieu sec les arbres contribuent aussi à la rétention de l'eau sur les sites et une « climatisation » naturelle des milieux de vie et habitations puisqu'il limite l'effet d'îlot de chaleur en période chaude. Comme certaines essences ne sont pas compatibles avec la création de noues, nous croyons que cette approche est intéressante, mais qu'elle n'est pas nécessairement appropriée dans tous les cas. Nous croyons donc que la conservation ou la création de noues ne devraient pas être imposés à l'ensemble du secteur, mais considérée dans la conception de façon à prendre en compte les différents cas de figure observables le long des lots (noue, alignement ou chemin) les optimiser favoriser la création de milieux de vie agréable et sains.

Ainsi, dans certains cas il sera peut-être préférable de conserver les bandes boisées agricoles linéaires (noues) présentes sur le site ou les bandes boisées en milieu relativement sec. À d'autres moments, la plantation d'un nouvel alignement d'arbres le long d'un chemin (nouveau ou ancestral) pourrait être l'option la plus intéressante. Dans tous les cas, nous croyons que le respect des caractéristiques de chacune des unités de paysage du secteur devrait être privilégié. Aussi, comme il existe dorénavant un éventail de stratégies de rétention d'eau, leur utilisation ne devrait pouvoir être considérée si celles-ci sont mieux adaptées au contexte d'insertion ou au projet.

5. Conclusion

Afin de trouver un équilibre écologique adéquat pour l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro et de l'île de Montréal, il importe d'assurer la pérennité des milieux naturels de ce secteur. Toutefois, leur mise en valeur, le suivi de la santé des milieux et le maintien d'aires de conservation impliquent des coûts importants. Coûts qui doivent être aussi assumés par la communauté. L'arrivée de nouveaux résidents dans ce secteur permettra une surveillance naturelle de l'état des milieux (suivi informel par les citoyens) et les nouvelles taxes perçues pourront aider au financement du projet de conservation.

Afin de bénéficier à ce projet collectif, il faudra cependant que le modèle de développement privilégié soit à la fois un projet intégré au milieu, mais aussi ancré dans une vision d'avenir. En ce sens, celui-ci doit offrir une diversité de typologies résidentielles et des densités plus importantes que les modèles traditionnels pour assurer une mixité sociale et ainsi que la viabilité financièrement des projets. Comme le démontre l'exercice effectué pour la propriété de Norcum Holding Inc, il est possible de prendre en compte les principes directeurs

proposés tout en envisageant un modèle de développement plus en phase avec la réalité du marché d'aujourd'hui. Nous espérons donc que l'arrondissement et la Ville adopteront les outils urbanistiques adéquats pour que cette vision puisse être concrétisée.

Sources :

OCPM (2016) Secteur Pierrefonds-Ouest - Document d'information - Novembre 2016

Sources des images :

Bâtiment de ferme avec toit à versants converti en habitation [<http://www.interiorholic.com/home-designs/luxury-houses/16th-century-barn-conversion-in-england/>]

Maison passive en rangée avec toit à versant, France : [<http://www.maison-passive-nice.fr/page/7/>]

Résidence Émeraude à Bègles éco-quartier Terre-Sud près Bordeaux
[<http://www.supinvest.fr/programmes/p/residence-emmaude-begles-gironde-duflot-pinel/>]

Bâtiment multifamilial de 4 étages de style contemporain avec façade de bois et maçonnerie
[<https://www.guidehabitation.ca/wp-content/themes/gh/pub/auto/2197/moyen-condo-boise-du-lac-a-st-hubert--839622434x.jpg>]

Immeuble modulaire avec loggias conçu par Ameller, Dubois et associés [<http://www.pss-archi.eu/photo-27463.html>]

Immeuble de l'Écoquartier Les Akènes [<http://www.moonsafari.archi/350-logements-les-akenes-lormont-33/>]

Maisons en rangées contemporaines avec toit à versants
[<http://www.homedsgn.com/2011/10/22/two-row-houses-in-goebange-by-metaform/2-row-houses-in-goebange-02/>]

Formes modernes et matériaux traditionnels [<http://www.houzz.com/projects/27292/lq-house>]

Utilisation de formes traditionnelles pour un bâtiment et sa terrasse [<http://www.pss-archi.eu/photo-27463.html>]

Architecture traditionnelle revisitée pour miser sur une importante fenestration
[http://stuartsilks.com/portfolio_page/lake-cove-residence/http://stuartsilks.com/portfolio_page/lake-cove-residence/]

Résidence possédant un intéressant dosage de formes modernes et traditionnelles
[<http://www.caandesign.com/folly-farm-by-surround-architecture/>]

