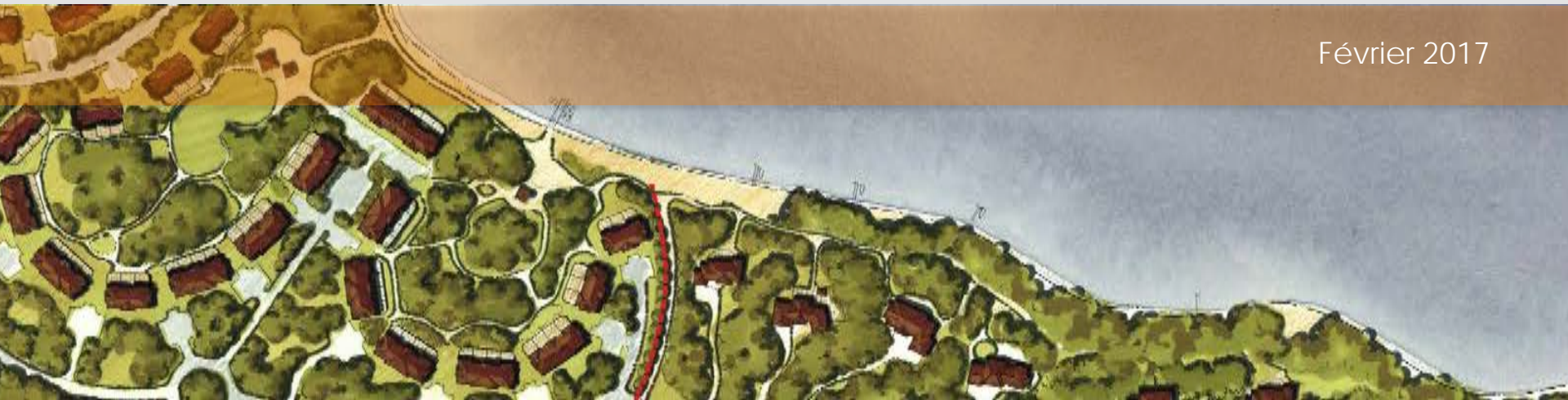


Projet Pine Beach Hudson

Février 2017



empero

Nicanco Holdings inc.

Projet Pine Beach

Historique du projet

1986 | Acquisition de Sandy Beach par Nicanco Holdings Inc.
(22,83 ha. – 2,5 M pieds carrés)



Projet Pine Beach

Historique du projet

- 1998-2001 | Discussion avec la Ville de Hudson afin de convenir d'un plan optimal
- 2001 | Amendements à la réglementation d'urbanisme et signature d'une entente de développement entre la Ville de Hudson et Nicanco Holdings Inc.

- > territoire à céder à des fins de parcs
(470 000 pi² ou 43 700 m²) soit 19.4% du site
- > 3 servitudes de passage:

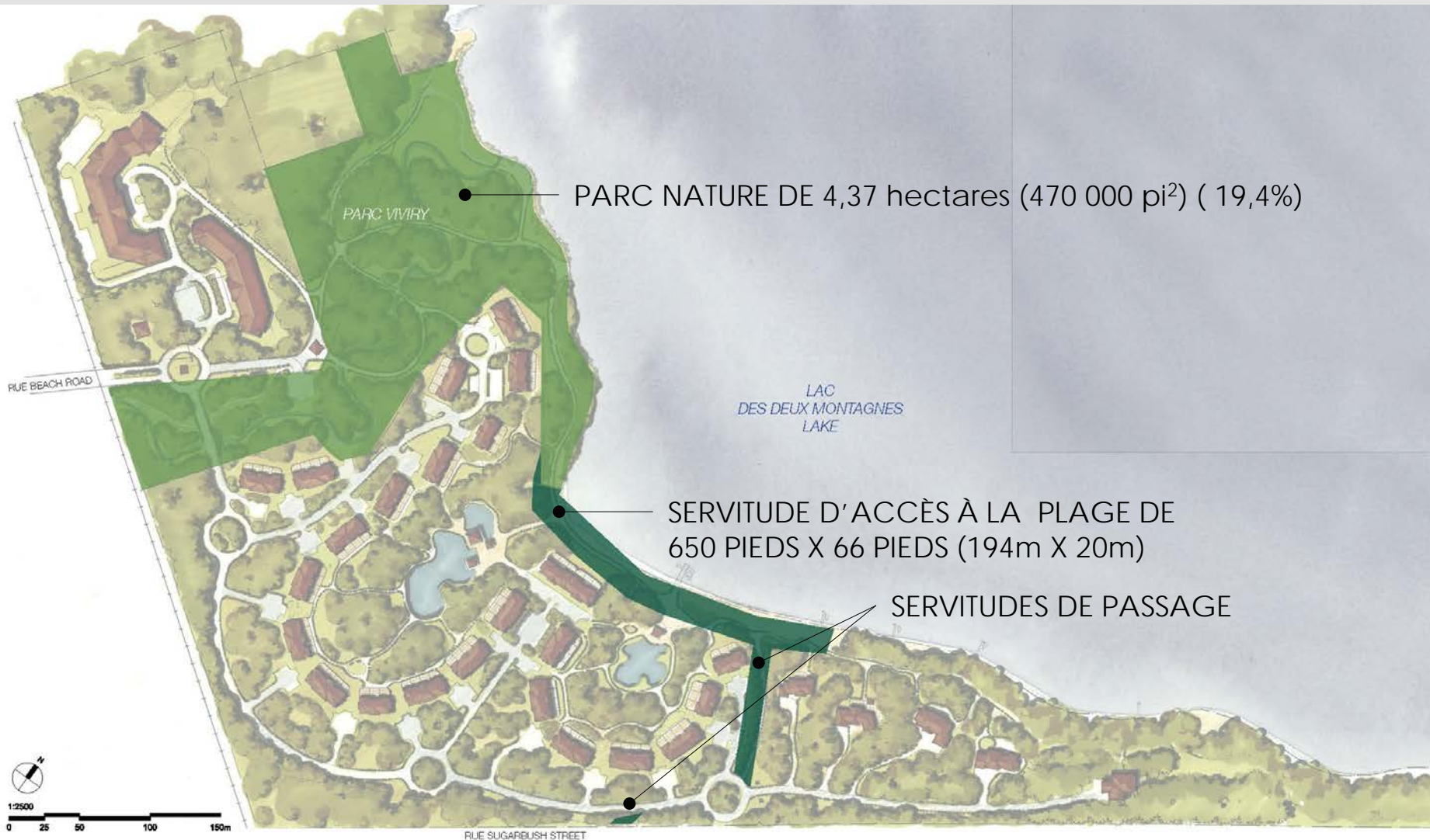
plage	46 038,3 pi ²	(4 277,1 m ²)
accès plage rue Beach	7647,8 pi ²	(710,5 m ²)
accès rue Sugarbush	908,5 pi ²	(84,4 m ²)

Total	54 594,6 pi²	(5 072,0 m²)
--------------	--------------------------------	--------------------------------

Projet Pine Beach

Historique du projet

PARC ET SERVITUDES



Projet Pine Beach

Historique du projet

2001 | Plan de développement convenu avec la Ville de Hudson et conforme à la réglementation de 2001 (règlements nos 408 et 409)

5 habitations unifamiliales isolées	zone R-21 (R-6)
-------------------------------------	-----------------

94 maisons de ville	zone R-22 (R-7)
---------------------	-----------------

118 unités d'habitation en multi	zone R-24 (R-8)
----------------------------------	-----------------

= 217 unités	9,50 log./ha. brut
--------------	--------------------

Projet Pine Beach

Historique du projet

PLAN D'AMÉNAGEMENT 2001



Projet Pine Beach

Historique du projet

- 2003-... | Série d'amendements à la réglementation d'urbanisme qui ont affecté la vision du développement proposé par Nicanco Holdings Inc.
- 2003 | Construction du prolongement de la rue Beach et de Royalview (incluant pont sur Beach et aqueduc sur Royalview)
- 2004 | Plan directeur de développement du parc nature (Planex) payé à 50 % par Nicanco Holdings Inc.
- 2005 | Début des travaux d'aménagement du parc
- 2005 | Première construction d'une habitation unifamiliale isolée
- 2007 | Étude de caractérisation environnementale en prévision du développement des zones R-7 et R-8

Projet Pine Beach

Historique du projet

AIRES DE CONSERVATION
PRESCRITES PAR LE MDDELCC



Projet Pine Beach

Historique du projet

ZONE INONDABLE 0-20 ANS



Projet Pine Beach

Historique du projet

- Mars 2012 | Entrée en vigueur du PMAD (40 log/ha)
Pine Beach potentiellement exposé à un développement forcé d'au moins 738 unités d'habitation
- Automne 2016 | Négociation Hudson - MRC Vaudreuil-Soulanges
Réduction de la densité du projet Pine Beach à environ 300 unités d'habitation

Projet Pine Beach

Plan d'aménagement bonifié

Janvier 2017 | Nicanco Holdings Inc. dépose un nouveau plan qui regroupe plus de superficies protégées que le plan de 2001

Programme immobilier	2001	2017
Unifamiliale isolée	5	6
Maison de ville	94	100
Multi	118	200
Total	217	306
Superficie protégée		
Parc-nature	4,37 ha	4,37 ha
Plage et servitudes d'accès	0,08 ha	0,08 ha
Zones inondables	5,7 ha	5,7 ha
Aires de conservation (MDDELCC)	-	1,0 ha
Zone de non-construction	-	1,9 ha
Total	10,15 ha (45%)	13,05 ha (57%)

Projet Pine Beach

Plan d'aménagement bonifié

ZONE DE NON-CONSTRUCTION



Projet Pine Beach

Plan d'aménagement bonifié

RÉSEAU DE SENTIERS PUBLICS



Projet Pine Beach

Plan d'aménagement bonifié

PLAN D'AMÉNAGEMENT 2017: 306 UNITÉS



Projet Pine Beach

Vision architecturale

INSPIRATION



château d'inspiration Nouvelle-Angleterre.
jean New England architecture.



Volonté sur 2 étages. 2 étages volumineux.



La simplicité de
l'architecture donne
le force au concept.
The simplicity gives
the strength to the
architecture.



Mise en valeur des
fenêtres par une
moulure
décorative à certains
endroits stratégiques.
Offered windows in
strategic location with
decorative trim.



Décor de bois peint blanc et volets de couleur
white wood siding and colour shutters.



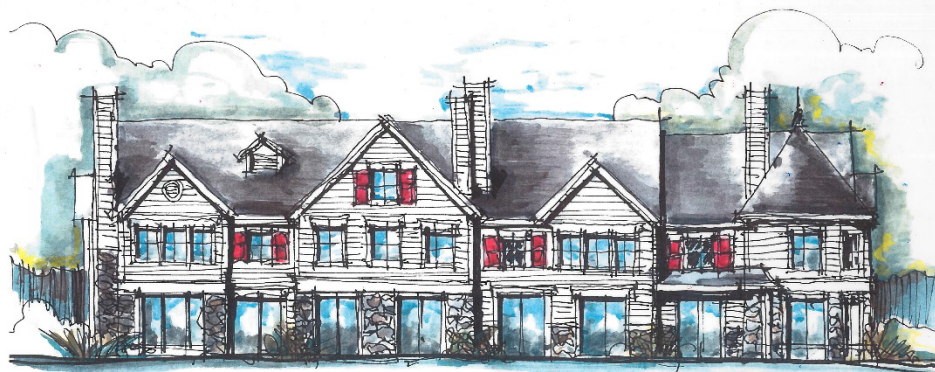
Quelques bâtiments devraient
avoir un revêtement de brique
pour créer une belle diversité.
Some buildings should be in brick
to create a nice diversity.



Le choix de bois peint
blanc s'inscrit dans
l'architecture
traditionnelle
Québécoise.
White wood siding is
part of Quebec
traditional architecture.



Intégration de
volumes de couleur



Projet Pine Beach

Vision architecturale

INSPIRATION



Projet Pine Beach

Vision architecturale

INSPIRATION



Projet Pine Beach

Bénéfices du projet pour les résidents de Hudson

- > Conservation à perpétuité d'un parc-nature de 470 000 pi²
- > Droit d'accès à perpétuité à une plage de 650 pieds linéaires et 66 pieds de largeur
- > Accès à plus de 5000 pieds linéaires de sentiers publics
- > Préservation de plus de 57% du site à des fins naturelles
- > Ajout d'une valeur imposable de plus de 60M\$ générant des revenus de taxation annuels de l'ordre de 500 000\$
- > Création ou maintien d'environ 400 emplois durant la construction du projet venant principalement de la main d'œuvre locale (source: Institut de la Statistique du Québec)