

L'ÉQUIPE CLARIDGE

Inspirée par la vision du plan directeur pour l'aménagement des Plaines LeBreton et par la volonté de participer au redéveloppement historique du site, l'équipe Claridge a été soigneusement assemblée afin d'y inclure des chefs de file de l'industrie ayant l'expérience requise pour relever et mener ce défi à terme.

PROMOTEUR IMMOBILIER :	Claridge Homes (LeBreton) Inc.
ARCHITECTURE ET DESIGN URBAIN :	Dan S. Hanganu architectes et Daoust Lestage inc. architecture-design urbain
DÉVELOPPEMENT DURABLE	
GÉNIE ÉLECTRO-MÉCANIQUE :	Keen Engineering
ARCHITECTURE DE PAYSAGE :	PLA Consultants

LA VISION DU SITE

La vision de développement de Claridge Homes pour les plaines LeBreton s'appuie à la fois sur les prémisses du Plan Directeur de la Commission de la Capitale Nationale et sur le Plan Officiel, document essentiel illustrant la philosophie de croissance stratégique de la Ville d'Ottawa 20/20. Le projet présente une opportunité majeure permettant de démontrer l'importance et la pertinence des principes de croissance équilibrée dès la première phase d'un développement aussi significatif et de valider la vision fondamentale de la Commission de la Capitale Nationale visant à unifier le site avec la ville centrale et les quartiers périphériques existants.

En privilégiant un design urbain, une architecture et un paysage de grande qualité, enrichi par des stratégies au plan du développement durable, le projet deviendra une des communautés résidentielles les plus équilibrées dans la région de la Capitale Nationale, un lieu de vie de première qualité. Ce projet d'ensemble intégré au plan morphologique, spatial et fonctionnel, offrira aux consommateurs un cadre de vie, de travail et de loisirs à quelques pas de leur résidence. Inscrite au cœur du plan directeur des Plaines LeBreton, cette nouvelle communauté résidentielle dynamique permettra de formaliser une image enrichie et renouvelée de la région de la Capitale Nationale.

La phase 1 du projet des plaines LeBreton offrira une diversité d'unités de logements en terme de taille, de typologies, de coûts et de mode de propriété. Pour la réalisation du projet, le groupe Claridge Homes s'appuie sur une solide expérience issue de la construction de plusieurs bâtiments à loyer modique, de projets d'ensemble pour une clientèle à revenu moyen et de résidences de prestige à caractère exclusif. Ce projet d'ensemble offrira une variété importante d'unités de logements de type appartements, des maisonnettes sur deux étages, des habitations-terrasses réparties sur un ou deux étages, et de multiples unités ayant accès directement sur la rue. Plusieurs unités offriront des espaces pour le travail à la résidence.

L'intégration de principes de développement durable dans la conception de tous les aspects du projet permettra outre de répondre à une responsabilité sociale au plan environnemental, mais aussi de créer un milieu de vie de qualité accrue pour les résidents. La conception du projet misera sur la préservation des ressources du site, sur la réduction des coûts pour les usagers et la municipalité et sur l'utilisation judicieuse de la composante paysagère.

LES BUTS ET LES OBJECTIFS

Dans le cadre du projet le promoteur immobilier Claridge Homes s'est fixé des buts et objectifs complémentaires et en adéquation avec ceux énoncés par la Commission de la Capitale Nationale et la Ville d'Ottawa ;

- Assurer la mise en valeur des potentiels uniques du site et de ses qualités intrinsèques afin de définir des opportunités de développement tablant sur l'excellence du design pour la création d'un milieu de vie empreint d'un sens du lieu et de la communauté; un lieu d'appartenance fort
- Réaliser des interventions de qualité tant au plan des lieux créés, du cadre bâti et du paysage afin de formaliser un ensemble au design cohérent, esthétique et dynamique malgré la multiplicité des bâtiments
- Utiliser des stratégies bio-climatiques à l'échelle du bâtiment, bases d'une stratégie environnementale élargie visant à obtenir une accréditation argent Leed pour le projet
- Développer des typologies d'habitation innovatrices telles que les habitations sur cour afin d'offrir un choix multiple de produits aux consommateurs
- Offrir des produits distincts en terme de coûts et de typologies afin de permettre la création d'une communauté diversifiée et équilibrée au plan social et culturel
- Créer un développement contemporain enrichi par la mise en tension et l'interrelation étroite entre la nature et l'urbanité , les lieux publics et privés, les préoccupations individuelles et de société, l'histoire/le patrimoine et la vision d'avenir.

L'APPROCHE CONCEPTUELLE

Inspiré par le génie du lieu, le projet des Plaines LeBreton table sur la mise en forme d'un développement résidentiel aux interfaces définies en résonance avec son milieu d'insertion.

LA PRESQU'ÎLE

Le site des Plaines LeBreton s'inscrit au confluent du canal de l'aqueduc et de la rivière des Outaouais. Relié par des voies d'accès véhiculaires et piétonnes, les rues Booth, Wellington et le pont Pooley's, le site présente un caractère de presqu'île ceinturée par des nappes d'eau à l'état naturel ou canalisé.

LE PATRIMOINE VÉGÉTAL

Bénéficiant outre d'un patrimoine bâti, les Plaines LeBreton sont habitées par un patrimoine végétal d'importance contaminant en frange est les rives de l'aqueduc et en interface ouest, les abords de la rivière Outaouais conférant au périmètre du site un caractère naturel et végétal.

LA TECTONIQUE DU SITE

Les rives du canal creusées à même la pierre ou façonnées de main d'homme définissent des parois caractérisées par un empilage de pierres, strates horizontales superposées, référant à la tectonique des falaises de calcaire du parc localisé au nord-est.

LE PATRIMOINE BÂTI

Au cœur et au périmètre de la presqu'île des Plaines LeBreton se retrouvent des lieux et des bâtiments de grande qualité tels le Common et le Musée de la guerre, le canal de l'aqueduc et le bâtiment de la station de pompage, formalisant les attributs d'un patrimoine actuel et ancien.

L'AXE WELLINGTON

Rattachées aux quartiers périphériques par un réseau de rues articulé, les Plaines LeBreton s'arriment aussi visuellement à la Colline parlementaire et ses bâtiments institutionnels par le biais de l'axe Wellington.

L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

LE PROLONGEMENT DE LA FRANGE NATURELLE AU COEUR DU PROJET

En référence aux franges végétales inscrites sur les rives de l'aqueduc, le concept table sur la mise en forme d'une structure paysagère indigène s'immiscant au cœur des îlots. Ce prolongement de la forêt au sein du projet formalise un milieu de vie de haute qualité environnementale qui associe à la structure urbaine du projet un aspect de villégiature favorisant un caractère de privauté pour chacune des unités d'habitation. Ainsi les cours des ensembles d'habitation prennent la forme d'un micro-boisé agissant comme filtre visuel et fonctionnel entre les diverses unités de logement.

LES ESPACES DE REPRÉSENTATION

Deux espaces de représentation à l'échelle du projet assurent la mise en scène de cette forêt habitée; la place du Canal et l'allée du Pont Pooley formalisent l'interconnexion du projet avec la piste cyclable, les quartiers environnants et la frange naturelle.

La piste cyclable, axe unificateur des espaces publics, est rythmée sur son parcours par une série de plantes de rivage et d'alcôve meublées de bancs, propices à la contemplation du plan d'eau et de sa forêt.

LE PARCOURS D'ART PUBLIC

Un programme d'art public est proposé afin d'animer les espaces de représentation du projet et souligner la présence mythique de la station de pompage. Le parcours prend la forme d'une série de socles ponctuant un cheminement se poursuivant de l'allée et de la place du Canal jusqu'à l'espace public du Pont Pooley's.

LE TRAITEMENT DES ESPACES SEMI-PUBLICS FAISANT FACE À LA RUE

Le concept de plantations des espaces semi-publics en contact direct avec les espaces publics s'allie au caractère urbain des espaces publics. Les plantes y sont plus structurées et à caractère résolument horticole. Le buis est utilisé en haie basse au dessus de tous les petits murets créant ainsi un élément d'unification dans l'ensemble des rues. Derrière la haie de buis, les choix de plantes varient de façon à permettre de personnaliser les propriétés individuelles.

LES COURS INTÉRIEURES

Les plantes choisies pour les cours intérieures visent à symboliser la pénétration de la forêt voisine dans le développement urbain. Les essences indigènes sont remplacées par des variétés horticoles qui auront une plus grande durée de vie et demanderont moins d'entretien. Ces variétés ont aussi été sélectionnées pour leur besoin en eau réduit par rapport à leurs équivalents forestiers. Les diverses essences sont distribuées de façon aléatoire afin de symboliser un peuplement forestier mixte.

Sous les arbres, l'utilisation de couvre-sol permet d'éliminer complètement le gazon et l'entretien qui en résulte; tonte, engrais, arrosage abondant, herbicides, etc., tout en créant un environnement plus proche d'un milieu forestier.

Les terrasses des maisonnettes font face à des bacs de plantations en palier. Les arbrisseaux des bacs supérieurs servent d'écran pour les terrasses privées en contre-bas, face aux élévations des maisonnettes côté cour. Le palier inférieur des bacs est attribué à chaque résident qui peut l'utiliser pour y planter des plantes potagères ou ornementales, selon son choix.

LE CADRE BÂTI

LE BÂTIMENT REPÈRE

À l'angle de Lett Street, tout à proximité de Wellington, s'élance en hauteur un corps de bâtiment tout de verre, élément référentiel et d'exception du projet, en dialogue visuel avec la dynamique de la Colline parlementaire.

LES BÂTIMENTS CADRES

En référence aux critères de conception élaborés par la CCN, les façades sur les rues Booth, Fleet et Lett assurent la continuité urbaine sur rue et formalisent aussi l'encadrement des surfaces végétales et boisées aménagées au coeur des îlots d'habitations.

LES PAVILLONS DU CANAL

Ponctuant le parcours sur les rives, les pavillons du canal de l'aqueduc rythment l'interface sur l'eau et dévoilent leurs parois distinctives de verre fritté réfléchissant le rideau végétal en bordure des rives.

LES PAVILLONS-MAISONNETTES

Au cœur des îlots sont distribués les pavillons du projet, ces maisonnettes déployées sur 4 étages, ponctuées, par des cochères laissant entrevoir le cœur des îlots et sa forêt aléatoire.

LA MISE EN LUMIÈRE SCÉNOGRAPHIQUE

Afin d'enluminer les parcours et les espaces publics créés, la mise en lumière scénographique se définit en quatre temps :

La mise en lumière de la tour nord ouest de l'îlot 1 et de la station de pompage surlignant le repère et le bâtiment patrimonial; la mise en lumière des socles dynamisant même le soir les parcours d'art public au sol, au sein du plan d'eau et en toiture de la station de pompage; la mise en lumière du panneau d'interprétation de la place du Canal, point charnière au cœur du développement; la création d'un tapis lumineux aléatoire au sol, distribué dans la place du Canal et au cœur des cours intérieures accompagnant la forêt immiscée au sein du projet résidentiel.

LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Une garderie pouvant recevoir plus de 50 enfants est située au rez-de-chaussée du bloc 12, à proximité de la rue Booth et de l'aqueduc. Elle dispose d'une aire de jeu extérieure protégée orientée vers le sud et le canal de l'aqueduc. La garderie bénéficie de vues sur l'Allée du Canal vers le nord et vers la Place du Canal à l'est.

Les blocs 1 et 4 offrent à leurs occupants des toitures terrasses aménagées leur permettant de profiter d'une vue panoramique sur la ville à partir du septième étage de leur bâtiment.

DES TYPOLOGIES DIVERSIFIÉES

Une gamme variée de typologies d'habitation est offerte, des petits studios aux unités de trois chambres en passant par les maisonnettes à deux étages et les habitations-terrasses réparties sur un ou deux étages. Plusieurs unités offriront des espaces pour le travail à la résidence. Tous les espaces de vie auront des fenêtres en coin, créant ainsi des vues diagonales vers l'extérieur. Des balcons abrités en renforcement attenants aux chambres à coucher et aux espaces de vie agiront en tant qu'espaces extérieurs pivots pour chaque unité d'habitation. La plupart des unités situées au rez-de-chaussée auront une entrée individuelle leur assurant un accès direct sur rue à travers des terrasses privées.

DES LOGEMENTS À PRIX ABORDABLE

La notion d'abordabilité est définie en percentiles de revenu, ce qui correspond à la capacité d'un ménage ayant un revenu faible à moyen de payer une somme équivalente à 30% de son revenu brut annuel pour se loger.

L'ABORDABILITÉ À LONG TERME

En ce qui concerne l'habitation locative, située dans le bloc 4, Claridge entend satisfaire les exigences spécifiques de la Ville et de la CCN pour la phase 1 des Plaines LeBreton. Tel qu'entendu avec la Ville d'Ottawa, un minimum de 63 unités seront offertes en location à des niveaux qui sont abordables à ceux dont le revenu correspond au 20^e percentile de revenu (environ 754\$ par mois en 2004); une autre tranche de 63 unités seront abordables au 30^e percentile (environ 1063\$ par mois en 2004); et 71 unités supplémentaires seront disponibles au 40^e percentile (environ 1362\$ par mois en 2004). Ces unités seront des studios et des appartements de 1 et 2 chambres dans une gamme de superficies allant jusqu'à 900 pieds carrés. Les niveaux d'abordabilité, exprimés en termes de percentiles de revenu, seront maintenus pour une période minimale de 10 ans à partir de la date d'occupation initiale. De plus grandes unités de trois chambres seront également disponibles, ne présentant pas nécessairement les niveaux d'abordabilité spécifiés.

L'ABORDABILITÉ À COURT TERME

En ce qui concerne la vente des unités condominiums, Claridge estime qu'environ 20% des unités seront abordables au 40^e percentile de revenu. (Ceci s'inscrit en supplément aux habitations en mode locatif décrites ci-haut.) La superficie de ces studios et unités de 1 chambre variera 430 à 700 pieds carrés. Le niveau d'abordabilité de ces résidences (coût inférieur à 180,000\$) est relié à leur vente initiale. La valeur de revente dans l'avenir n'est pas garantie et sera sujette aux conditions du marché. Cependant, l'on peut s'attendre à ce que plusieurs de ces unités restent à un prix abordable.

LA DISTRIBUTION GÉNÉRALE

Considérée dans son ensemble, la proposition de Claridge Homes offre donc un pourcentage d'environ 37.5% des 850 unités que comprend le projet en logement à prix abordable, tel que défini dans le Plan Officiel. La proposition conceptuelle comprend une gamme étendue de typologies et de superficies, distribuées à travers l'ensemble des bâtiments, ce qui permet d'offrir également plusieurs niveaux d'abordabilité. Chaque îlot comprendra des unités pouvant être qualifiées de logement à prix abordable tel que défini par la Ville. Claridge Homes croit que cette stratégie contribuera à créer une communauté inclusive, intégrée et disponible au plus grand nombre de ménages possible.

L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE

Les halls d'entrée des bâtiments de plus haute densité ainsi que les stationnements souterrains sont tous accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les espaces publics et les cours intérieures des îlots offrent également une accessibilité universelle formalisée par des rampes lorsqu'il y a changement de niveau.

LE VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

Le projet présenté favorise un traitement résolument contemporain au niveau de la facture architecturale. Évitant ainsi le piège d'une approche nostalgique et passéiste qui caractérise trop souvent les projets résidentiels, le traitement architectural mise plutôt sur la reconnaissance des textures et coloris du milieu et leur intégration dans une composition contemporaine à géométrie variable favorisant une proportion plus importante de la fenestration.

Il résulte de ce parti, une architecture modulée présentant à la fois des éléments communs participant au caractère d'ensemble et des éléments distinctifs agissant comme repères de ce projet résidentiel.

Au niveau de la rue, la modulation proposée reflète l'échelle de l'unité d'habitation et s'inspire des archétypes urbains reconnus (parterre, jardins terrasse) au niveau des interfaces avec le domaine public.

LA MATÉRIALITÉ

Le caractère à la fois homogène et différencié du projet résulte d'un juste équilibre dans le choix de matériaux et leur modulation en fonction des diverses typologies de bâtiment.

Les bâtiments-cadres présentent une façade sur rue composée à partir de modules maçonnés de briques (1.3 m) et de modules de fenestration de même dimension. La façade sur cour, côté sud, est plus généreusement fenestrée et segmentée par les projections pare-soleil. Le verre clair est utilisé pour l'ensemble de la fenestration afin d'optimiser l'effet de transparence du côté de l'environnement végétal.

Les maisonnettes-pavillons présentent un traitement de pleins et de vides façonné à la fois par le verre et la brique maçonnée rappelant ainsi le laminage de pierres calcaires qui caractérise la falaise naturelle.

Les pavillons du canal en référence au plan d'eau présentent des façades incurvées selon le profil de la rive et composées principalement de verre clair et fritté réfléchissant ainsi le rideau végétal le long du canal.

Le bâtiment repère supporte l'image du projet à l'échelle urbaine et se distingue par l'unicité de son traitement et sa mise en lumière.

Le caractère d'ensemble du projet de développement milite en faveur d'une tonalité dominante inspirée du génie du lieu (genius loci). Les couleurs allant du grège au brun-terre réfèrent à la fois au caractère naturel du site et à l'image dominante de la colline parlementaire (pierre calcaire). Ces couleurs très utilisées en pays nordiques confèrent aux ensembles bâtis une lumière appréciée en période hivernale et d'un contraste intéressant avec le caractère végétal des cours forêt et du canal de l'aqueduc.

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Le projet a été conçu avec l'intention de protéger et de bonifier l'environnement naturel dans lequel il s'insère. De plus, le développement pourra obtenir une certification argent de LEED Canada. Les toitures végétalisées couvrant une grande partie des bâtiments contribuera à réduire les quantités d'eau de ruissellement et les gains de chaleur ainsi qu'à améliorer la qualité de l'air tout en offrant un environnement naturel changeant pouvant être apprécié à partir des bâtiments voisins.

Des stratégies de réduction de la consommation d'eau seront intégrées dans la conception des bâtiments, incluant des toilettes à faible débit ou à deux temps, des robinets et douches à faible débit ainsi que des machines à laver plus efficaces à chargement frontal.

L'équipe de conception spécifiera des matériaux à faible émissivité, incluant les adhésifs et les mastics d'étanchéité, les peintures et vernis, les tapis et adhésifs pour bois composite et pour laminés.

Des aires de recyclage seront intégrées dans la planification des bâtiments afin d'en assurer la facilité pour les résidents. Des matériaux locaux seront sélectionnés afin de réduire les coûts de transport et encourager l'économie locale.

Afin de réduire les gains excessifs de chaleur à l'intérieur des habitations et d'y faire pénétrer plus profondément une lumière diffuse, des dispositifs brise-soleil seront intégrés dans les façades orientées vers le sud.

LE STATIONNEMENT ET LA LIVRAISON

Le projet prévoit du stationnement pour les résidents dans des garages souterrains reliés directement aux unités d'habitation par des escaliers privés pour les unités situées au rez-de-chaussée et par des ascenseurs pour les unités situées aux étages, assurant ainsi l'accessibilité universelle. Compte tenu des conditions de site restreintes pour le bloc 12, le stationnement pour les résidents de ce bâtiment est situé dans la partie sud du garage dédié au bloc 4. Un corridor piéton relie en souterrain la tour résidentielle du bloc 12 au garage de stationnement adjacent.

Les entrées et sorties des garages de stationnement, conçues à une échelle domestique et sens unique, sont localisées aux extrémités opposées de chaque îlot afin de distribuer la circulation automobile et d'intégrer ces entrées discrètement dans le tissu urbain. Les toitures des stationnements souterrains sont recouvertes de plantations, créant ainsi un milieu naturel au cœur de chaque regroupement d'habitations.

Des aires de livraison commerciale et résidentielle hors-rue sont aménagées pour les blocs 1, 4 et 12.