



COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE
NATIONAL CAPITAL COMMISSION

N°	2021-P185
À	Conseil d'administration
Date	2021-01-21

Pour DÉCISION

Sujet/titre

Phase 4 de l'aménagement de la partie est des plaines LeBreton par la société Claridge Homes

But de la proposition

Obtenir l'approbation de procéder à une approbation fédérale d'utilisation du sol et de design (AFUSD) pour l'aménagement proposé par la société Claridge Homes (appelé « phase 4 ») dans la partie est des plaines LeBreton, aux numéros 301 et 324 de la rue Lett.

Recommandation

- Que l'approbation fédérale d'utilisation du sol et de design pour la phase 4 de l'aménagement de la partie est des plaines LeBreton par la société Claridge Homes soit accordée en conformité avec l'instrument OC521623 et l'annexe A de l'accord de 2019 entre cette société et la Commission de la capitale nationale, sous réserve de la condition suivante :
 - Que la préparation et la signature du document de l'AFUSD pour la phase 4 de l'aménagement de la partie est des plaines LeBreton par la société Claridge Homes soient déléguées à la vice-présidente, Aménagement de la capitale.

Soumis par :

Kalen Anderson, vice-présidente, Aménagement de la capitale
Nom

Signature

1. Autorité

Le présent examen est mené en vertu des dispositions de la clause restrictive OC521623 de 2005, enregistrée sur le titre de propriété en faveur de la CCN lors de l'opération immobilière, et de l'accord de 2019 entre la CCN et la société Claridge Homes (ci-après appelée « Claridge » ou « le requérant »).

2. Description du projet

Claridge a conclu en 2004 une convention d'achat et de vente avec la CCN pour des terrains situés dans la partie est des plaines LeBreton. La CCN a enregistré deux clauses restrictives sur la propriété.

Claridge a réalisé les trois premières phases de la propriété en conformité avec le contenu de la clause restrictive en question, qui comprenait les *Lignes directrices de design pour l'aménagement des plaines LeBreton par le secteur privé* (2004) de la CCN et le *Rapport sur l'avant-projet sommaire* (2004) approuvé par la CCN.

En 2017, Claridge a proposé un avant-projet révisé et axé sur le transport en commun proposant une densité considérablement plus élevée et des hauteurs de construction accrues. En 2018, la Ville d'Ottawa a approuvé des modifications à son Plan officiel et à son règlement de zonage pour permettre l'aménagement à usage mixte proposé comportant des tours de grande hauteur sur le reste de l'emplacement, sous réserve des autres dispositions applicables.

En raison de la densité accrue permise par le zonage municipal, Claridge a demandé une modification de l'accord de 2004 avec la CCN pour qu'il permette la densité supplémentaire sur les terrains visés. Le conseil d'administration de la CCN a approuvé en 2019 un accord entre la CCN et Claridge qui permettait d'aménager le reste de l'emplacement selon un nouveau concept d'aménagement décrit dans le document intitulé *Partie est des plaines LeBreton – Justification de la planification et document de conception* (2017). La CCN a reçu une compensation pour la densité supplémentaire.

L'accord de 2019 maintenait la clause restrictive sur le titre de propriété, y compris les droits de la CCN d'approuver le design et l'aménagement du reste des terrains de Claridge aux plaines LeBreton, en vertu des dispositions de l'annexe A (voir l'annexe 1). L'annexe A reprend les principes fondamentaux d'aménagement et de design des lignes directrices de 2004, tout en permettant une densité plus élevée.

La proposition visée par la présente porte sur le projet de construction de deux tours et basiliaires sur l'îlot délimité par les rues Fleet, Lett et Lloyd (voir le plan de situation à l'annexe 2). La tour nord (sur la rue Fleet) serait un immeuble d'habitation en copropriété de 25 étages, comprenant une garderie (d'une capacité de 50 enfants) et des unités d'habitation ou de travail de style loft rattachées au rez-de-chaussée du basilaire. La tour sud (sur la rue Lett) serait un immeuble d'habitation locatif de 30 étages comportant

740 m² d'espaces de commerce de détail aux deux premiers des cinq étages du basilaire. Un total de 595 nouvelles unités d'habitation d'une variété de types et de dimensions seraient créées sur les lieux, allant d'unités de style loft sur deux étages à des studios, en passant par des appartements de trois chambres à coucher. Les deux édifices seraient séparés par un passage piétonnier paysager traversant l'îlot et une aire d'agrément extérieure qui seraient accessibles au public.

Les deux édifices devraient créer un voisinage favorable aux piétons et tourné vers la rue, au moyen d'entrées de porte achalandées et fréquentes, d'un mobilier urbain (bancs et supports à vélos) et de végétaux, dont des arbres de rue, ainsi qu'un basilaire de plain-pied adjacent au passage à travers l'îlot. La séparation entre les espaces publics et privés est résolue par une combinaison de changements de niveaux, d'espaces tampons paysagers et d'écrans décoratifs en acier Corten devant les murs de verre donnant sur le passage traversant l'îlot.

L'architecture des édifices et la conception du domaine public comprennent des éléments qui relient cette phase de l'aménagement aux phases précédentes situées de l'autre côté de la rue, au patrimoine du secteur et aux futures tours plus élevées prévues dans la prochaine phase de l'aménagement (phase 5, le long de la rue Booth).

3. Analyse du personnel de la CCN / Risques et mesures d'atténuation

La portée de l'examen de la CCN est définie et limitée par l'annexe A de l'accord de 2019 (voir l'annexe 1), qui établit les principaux principes d'aménagement et de conception repris des lignes directrices et du rapport de 2004. Les principes énoncés à l'annexe A sont organisés en six catégories : domaine public; expérience des piétons; architecture; patrimoine; quartier complet; et conception durable. Le requérant a répondu à tous les critères énumérés à l'annexe A :

- La proposition comprend un domaine public de grande qualité qui est pleinement accessible.
 - Le requérant a pris en compte la suggestion du Comité consultatif de l'urbanisme, du design et de l'immobilier (CCUDI) de porter à 3 m la largeur minimale du passage public traversant l'îlot, et que ce passage soit même plus large que cela sur la plus grande partie de sa longueur.
 - La proposition comprend un mobilier urbain approprié et de grande qualité, intégré à la conception, pour favoriser un domaine public animé.
 - L'infrastructure de services publics sera dissimulée en recourant à des matériaux assortis à la conception de l'ensemble du domaine public. Les détails des écrans seront fixés par le requérant en collaboration avec les fournisseurs de services publics et feront l'objet d'un suivi par le personnel de la CCN, en tant que condition d'approbation.
- La proposition créera une expérience piétonne agréable grâce à des éléments à échelle humaine dans le basilaire, à des façades actives dotées d'entrées de porte achalandées et fréquentes et à un aménagement paysager comprenant des arbres de rue devant toutes les façades pour assurer un confort en toute saison.

- L'architecture est de grande qualité, répond aux normes LEED Argent et reflète le patrimoine du secteur. Là où le domaine public côtoie des espaces privés, comme les résidences et les piscines, des écrans paysagers ou architecturaux sont prévus afin d'assurer le confort des résidents et des passants.
- Les espaces situés près des halls d'entrée des immeubles d'habitation seront voués à être des endroits où s'asseoir et installer éventuellement des œuvres d'art public.
- L'aménagement offrira une variété de types de logement qui devrait favoriser le caractère inclusif du quartier.
 - La phase en question comprend des unités locatives et des unités de copropriété.
 - Le requérant travaille avec la Ville d'Ottawa à finaliser le modèle de logement abordable que suivra l'aménagement, en conformité avec l'accord concernant le logement abordable aux plaines LeBreton.
 - 15 % des unités locatives et de copropriété seront pleinement adaptables pour devenir universellement accessibles, et tous les logements et commodités seront accessibles grâce à une voie d'accès sans obstacle, qui sera la voie d'accès principale.

La proposition respecte l'aménagement mixte décrit dans le document *Partie est des plaines LeBreton – Justification de la planification et document de conception* (2017) et est largement alignée sur les politiques de la CCN.

Le personnel de la CCN a examiné la proposition en étroite collaboration avec le personnel de la Ville d'Ottawa, afin de s'assurer qu'elle respecte les politiques fédérales et municipales applicables.

La proposition finale dont l'approbation est recommandée intègre en substance tous les commentaires que la CCN et le CCUDI ont transmis au requérant.

Relation avec l'aménagement futur

Un parc public sera aménagé au sud de l'emplacement. Il est prévu de coordonner l'aménagement de ce parc avec la réalisation de la phase 4, bien qu'il n'en fasse pas partie et ne soit donc pas couvert par la présente approbation.

Claridge propose de concevoir le parc. Ce parc deviendra un attrait important et offrira un lien vers la station Pimisi pour cet aménagement et les aménagements futurs dans la partie est des plaines. Le personnel de la CCN suit de près les négociations en cours entre Claridge et la Ville d'Ottawa concernant les détails du financement des améliorations au-delà des exigences de base. Une fois le parc aménagé, Claridge le transférerait à la Ville d'Ottawa.

4. Liens stratégiques

- L'équipe de la CCN travaillant au réaménagement et au plan directeur conceptuel des plaines LeBreton a eu l'occasion d'examiner la présente proposition et de la commenter.
- Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067
- Plan de secteur du cœur de la capitale du Canada (2005)

5. Consultations et communications

Le requérant a la responsabilité des communications et doit lui-même répondre aux exigences (municipales) de consultation du public.

6. Prochaines étapes

En cours – Le requérant travaille avec la Ville d'Ottawa pour obtenir toutes les approbations et tous les permis municipaux et négocie avec elle au sujet des dispositions relatives au logement abordable.

Été 2021 – Début de la construction, sous réserve des conditions du marché.

7. Liste des annexes

Annexe 1 – Annexe A – Principes d'aménagement et de design (clause restrictive OC52123)

Annexe 2 – Plan de situation

8. Auteurs de la proposition

Kalen Anderson, vice-présidente, Aménagement de la capitale (AC)

Isabel Barrios, directrice, Approbations fédérales, programmes du patrimoine et de l'archéologie, AC

Jason Hutchison, chef, Approbations fédérales de design, AC

Martin Barakengera, chef, Approbations fédérales d'utilisation du sol et de transaction, AC

Marion Gale, planificatrice principale de l'utilisation du sol, Approbations fédérales, AC

ANNEXE A

Le présent avis concerne l'instrument OC521623 (la « clause restrictive »)

Les droits d'approbation de la Commission de la capitale nationale à l'égard de tout aménagement sur la propriété en vertu des paragraphes 1 et 2 de la clause restrictive se limiteront à l'application des principes fondamentaux d'aménagement et de conception tirés des *Lignes directrices de conception de l'aménagement des plaines LeBreton par le secteur privé* datées du 25 juin 2004 et du *Rapport sur l'avant-projet sommaire* daté du 14 octobre 2004, et leurs modifications.

Domaine public

- L'approche du domaine public sur les terrains privés, les abords des rues et les espaces ouverts adjacents sera cohérente et complète et privilégiera des matériaux, une conception urbaine et un aménagement paysager de grande qualité.
- Les normes d'accessibilité les plus élevées seront intégrées à toutes les composantes du domaine public, y compris l'accès à l'aqueduc et à la rue Booth.
- La différence de niveaux entre les allées traversant les îlots et la rue Booth doit être résolue afin d'assurer la connectivité piétonnière souhaitée. La conception du domaine public prendra en compte le mur de soutènement le long de la rue Booth (p. ex. au moyen d'œuvres d'art public et de plantations).
- L'infrastructure de services publics sera dissimulée ou intégrée aux édifices proposés.

Expérience des piétons

- Conçu pour une expérience quatre saisons à l'échelle piétonnière avec des façades actives de haute qualité le long de la rue Booth et de l'aqueduc.
- Des arbres de rue doivent être intégrés le long de toutes les façades des bâtiments. Un mobilier urbain de haute qualité, comprenant des bancs, des poubelles et un éclairage piétonnier, doit être intégré le cas échéant.

Architecture

- Des matériaux de grande qualité, et plus particulièrement des produits durables et naturels, seront employés pour les façades des édifices. Les vitrages à faible hauteur seront transparents afin de permettre de voir dans les espaces du rez-de-chaussée.

- Les installations techniques et les équipements de communication extérieurs seront intégrés à l'architecture des édifices et dissimulés à la vue à partir des emprises publiques.

Patrimoine

- Les éléments patrimoniaux, dont l'aqueduc et les ouvrages connexes, seront protégés et mis en valeur en conformité avec les exigences municipales.
- Les composantes du domaine public faisant partie du nouveau plan d'aménagement de l'emplacement seront bien intégrées aux sentiers, à l'espace ouvert et au parc proposé tout au long de l'aqueduc patrimonial. Les possibilités d'interprétation et d'installation d'œuvres d'art seront exploitées.

Quartier complet

- Une variété de types et de mode d'occupation de logements sera offerte.
- L'engagement à offrir du logement abordable et accessible en vue de créer un quartier complet et inclusif sera maintenu.

Conception durable

- Les normes de construction écologiques seront adoptées afin d'améliorer la performance en matière de développement durable.

Le troisième paragraphe de la clause restrictive ne sera pas modifié et demeurera pleinement en vigueur :

Le propriétaire du bien-fonds accepte de n'entreprendre aucun travail de construction d'un édifice ou d'un ouvrage sur la propriété ou une partie de celle-ci avant d'en avoir soumis les avant-projets sommaires et détaillés à la Commission de la capitale nationale et que celle-ci les ait examinés et approuvés par écrit.

Annexe 2 – Plan de situation

