

## Consultation publique du 13 juin 2022 - Projet Communauté Aylmer-Vanier

### Faits saillants de rencontre

Note importante : ces faits saillants se veulent informels et ne constituent pas un verbatim de la rencontre. Ils n'ont aucune valeur légale.

Date: Lundi 13 juin 2022, 19h à 21h

Durée: 120 minutes

Lieu : DoubleTree Aylmer, Salle Chaudière A

Étaient présent-es :

- 40 participant-es à la rencontre
- Incluant notamment :
  - 3 représentant-es du Bulletin d'Aylmer
  - La conseillère municipale du District de Mitigomijokan
  - Des membres de l'Association des résidents de la Terrasse Lakeview (ARTL)
  - 34 personnes, sur les 40 participant-es, ont laissé leur adresse courriel pour être tenues informées des prochaines activités de consultation publique et actualités du projet.
- David-Alexandre Lamirande, Novatio Immobilier
- Maxime Thérien, Novatio Immobilier
- Maxime Roy, Novatio Immobilier
- Hugo Mimeo, Table ronde Participation publique

### Déroulement de la rencontre

1. Présentation visuelle
2. Questions
3. Explications sur le fonctionnement de la plateforme de consultation en ligne (Cocoriko)
4. Ateliers participatifs - sur 3 thèmes
5. Mise en commun des discussions en ateliers
6. Commentaires de fin de rencontre

Note : 10 participant-es ont également participé à une visite au terrain à 18h immédiatement avant la rencontre.

### Présentation de Novatio immobilier

Note: il est possible de consulter la présentation visuelle en date du 13 juin ici :

<https://aylmervanier.cocoriko.org>

Hugo Mimeo présente :

- le déroulement de la rencontre
- les rencontres réalisées à ce jour
- Les attentes et préoccupations à l'égard d'un éventuel projet sur le terrain ciblé de même que les bonifications possibles pour la communauté qui pourraient être intégrées au projet, exprimées à ce jour lors des rencontres préliminaires
- les prochaines étapes de la démarche de participation publique
- la plateforme de consultation en ligne (Cocoriko) qui sera utilisée à compter de ce jour (13 juin) : <https://aylmervanier.cocoriko.org>

David-Alexandre Lamirande et Maxime Thérien présentent les grandes lignes d'un éventuel projet, à savoir :

- les valeurs de Novatio Immobilier
- les valeurs du projet à l'étude
- le grand principe qui guiderait ce projet : «Le quantitatif financera le qualitatif»
- Concepts préliminaires (3) du projet à l'étude
  - Scénario 1 - qui serait conforme au zonage (avec ajustements si requis)
  - Scénario 2 - scénario nécessitant une modification de zonage - avec optimisation pour tenir compte de la localisation stratégique de ce terrain
  - Scénario 3 - scénario nécessitant une modification de zonage - avec de nombreuses bonifications possibles et au bénéfice du quartier environnant (espaces communautaires, commerces locaux, lieu de rencontre, espaces et équipements sportifs, culturels, etc.) de même qu'une fin de rue en cul-de-sac (rond-point) pour le boulevard Nancy-Elliott (si accepté par la Ville) au lieu d'un prolongement jusqu'à Lynn-Vanier tel que prévu actuellement par la Ville.
- Tableau comparatif des 3 scénarios

### Questions posées

- Est-ce exact qu'au moins un bâtiment aura un accès directement via le chemin d'Aylmer?
- Combien de portes (unités d'habitation) pour chacun des scénarios présentés?
- Est-ce que tout ce volume d'auto passerait par la jonction Lynn et Vanier (scénario 1 et 2)?
- Date de début de construction? (R. pas avant 24-36 mois)
- Est-ce que vous prévoyez faire des condos ou du locatif?
- Est-ce que cela sera du locatif haut de gamme?
- Comment peut-on diffuser efficacement la plateforme de consultation en ligne?
- Est-ce que le stationnement sera en souterrain dans les scénarios 2 et 3?
- Pourquoi pas du stationnement souterrain aussi dans le scénario 1?
- Par où se fera l'accès aux commerces envisagés dans les scénarios 2 et 3?
- Est-ce réaliste d'avoir toute cette densité dans le scénario 3 avec ce type d'accès (Boulevard Nancy-Elliott qui se termine en cul-de-sac (rond-point)?
- De quoi aurons-nous besoin dans 10 ans (en termes de mobilités des personnes)?
- Seriez-vous prêts à obtenir une certification «éco-quartier» avancée du point de vue environnemental (avec une tierce partie qui juge vos actions)?

- Comment peut-on faire pour augmenter la diversité (mixité sociale) dans ce projet et les autres?
- Qu'est-ce qui est prévu dans les autres projets aux alentours? Pourriez-vous nous donner un portrait de la situation (développeur ou ville)?
- Comment peut-on comparer la densité de chacun des scénarios si on n'a pas de nombre de portes (unités d'habitation)?

### **Attentes et préoccupations exprimées par les participant-es**

- Croissance potentielle de la circulation devant l'école Des Cavaliers.
- Tenir compte aussi des projets des autres promoteurs dans les calculs de l'étude de circulation (ex. Des Frênes, Connaught)
- La réalité c'est qu'actuellement à Aylmer c'est quasiment le «tout à l'auto» .. il va falloir prévoir une bonne période de transition avant d'en arriver à un projet «sans auto» ou avec significativement moins d'auto (ex. ratio de 0,75 case de stationnement par unité d'habitation).
- Préoccupations au sujet de la hauteur, notamment dans le scénario 3
  - Même le projet Zibi n'a pas 15 étages!
  - 15 étages c'est trop. 8 étages serait acceptable. Ou 5 comme partout à Paris.
  - Le chemin d'Aylmer est patrimonial.
  - Un grand nombre d'étages créerait possiblement de l'ombre sur les maisons de la rue Lynn ou des couloirs de vents ou du bruit lié au vent vs les bâtiments en hauteur
  - Au-delà de 6 étages, il est démontré que cela ne crée pas vraiment de communauté. (voir engagement)
- Il faut éviter le prolongement de Nancy-Elliott vers Lynn/Vanier et privilégier la fin de Nancy-Elliott en cul-de-sac (rond-point) en «permanentisant» l'accès entre Nancy-Elliott et le chemin d'Aylmer
- Oui. Bonne idée d'offrir un service d'auto-partage du style Communauto
- Il serait important d'avoir une architecture recherchée pour ces bâtiments sur le chemin d'Aylmer
- Atténuer au maximum le bruit créé par l'augmentation du trafic de véhicules.
- Perception que plus c'est en hauteur, plus il y a de personnes (dans le projet)
- Note: Un participant mentionne que dans le développement des Frênes, il y a aussi eu une bonne collaboration avec les résidents de la rue Lynn.

### **Commentaires de Novatio Immobilier**

- La vision de Novatio Immobilier, c'est que le quantitatif peut financer le qualitatif. Le concept d'aménagement préliminaire du scénario 3 est présenté dans cet esprit. Plus de portes et donc plus de revenus pour financer différentes bonifications au projet, au bénéfice de la communauté

(augmenter l'offre communautaire, sportif, arts et culture, lieu de rencontre, etc. en étant financé par le privé)

- Prévoit avoir un gestionnaire de communauté pour proposer des activités / programmation

## Ateliers participatifs

- Les résultats des discussions aux tables thématiques peuvent être consultés en ligne (photos des nappes d'idées et transcription des idées) : <https://aylmervanier.cocoriko.org>

Les thèmes des ateliers étaient les suivants:

- **Circulation et accès au projet**
  - Prolongement du boulevard Nancy-Elliott?
  - Mesures d'atténuation afin d'éviter d'accroître l'impact sur la circulation.
  - Comment assurer la sécurité des piétons?
  - Comment favoriser l'utilisation des transports actifs?
- **Densité, hauteur, volumétrie, zonage**
  - Densification en hauteur afin de libérer de l'espace au sol?
  - Modification au zonage afin de permettre plus de hauteur et ainsi créer de l'espace pour des usages communautaires?
- **Bonifications possibles au projet (pour le bénéfice de la communauté)**
  - Communautaire
  - Commerces
  - Équipements sportifs
  - Arts et culture
  - Espaces verts / parcs

## Commentaires finaux

- Donner plus de temps pour les ateliers lors de la prochaine rencontre
- Prévoir encore plus de communications / diffusion de l'information sur le projet et les activités de consultation publique
- Peut-être aller à la rencontre de résidents et même d'enfants dans les parcs ou lors d'événements déjà organisés par la communauté pour la tenue de consultations informelles.
- Plusieurs participant-es mentionnent leur satisfaction à l'égard de la tenue de cette consultation publique très tôt dans le processus de développement du projet

## Actions à mener / engagements pris

- Pour la prochaine rencontre, présenter des photos des réalisations effectuées dans le passé par les partenaires de ce projet.
- Inviter aussi les gens des projets voisins (ex. Connaught) lors d'une prochaine rencontre; ils sont aussi concernés par les aspects accès et circulation.
- Au-delà de 6 étages, il est démontré que cela ne crée pas vraiment de communauté. Une participante soumettra des références pour documenter cet aspect.
- Vérifier s'il serait possible d'avoir des représentant-es de la Ville lors de la prochaine rencontre pour parler de zonage, schéma d'aménagement, circulation.
- Prévoir une affiche (visuel) pour diffuser le lien vers la plateforme de consultation en ligne (Cocoriko).