Consultation publique du 1er novembre 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: Mardi 1er novembre 2022, 19h à 21h
Durée: 120 minutes
Lieu : DoubleTree Aylmer, Salle Chaudière A

Étaient présent-es :

- Environ 35 personnes ont participé à la rencontre
- Incluant notamment :
    - La conseillère municipale du District de Mitigomijokan
    - Des membres de l'Association des résidents de la Terrasse Lakeview (ARTL) et de d'autres associations
    - Un (1) journaliste du Bulletin d'Aylmer
- David-Alexandre Lamirande, Novatio Immobilier
- Maxime Thérien, Novatio Immobilier
- Maxime Roy, Novatio Immobilier
- Jérôme Henné (cabinet Lemay Michaud)
- Pierre-Alexandre Davignon (cabinet Lemay Michaud)
- Julien Lessard (Beaudoin Canada)
- Hugo Mimee, Table ronde Participation publique, Animateur
- Angélique Sanches, Table ronde Participation publique, collaboratrice

Note: la rencontre a débuté avec la présence de 2 participant-es en ligne, sur Zoom. Malheureusement la diffusion a été interrompue suite à un problème de wi-fi dans la salle de rencontre à 19h30. Ces personnes seront rencontrées à nouveau.

Déroulement de la rencontre et des ateliers

1. Présentation visuelle
2. Questions
3. Ateliers d'échanges sur le concept optimisé
4. Mise en commun des discussions en ateliers

Invitations à participer à la rencontre publique et aux ateliers du 1er novembre

Différents moyens de communications ont été utilisés pour inviter les citoyens et organismes à cette rencontre publique et ce, afin de maximiser la participation du plus grand nombre de personnes:

- Invitations par courriel à la liste de diffusion du projet qui est bonifiée en continu - environ 100 adresses
- Envoi de plus de 3000 cartes postales via Postes Canada dans un rayon approximatif de 2 km du lieu du projet (Note: Postes Canada ne peut pas livrer ce type de produit si une affiche «Pas de circulaires» est présente sur la boît aux lettres)
- Installation de 2 panneaux au terrain avec code QR menant au site web
- Site web www.novatioimmobilier.com
- Publications dans les pages et groupes facebook de différents organismes - Merci aux organisations qui ont accepté de repartager l'information:
    - Table ronde Participation publique (création d'un événement)
    - Anik Des Marais - District de Mitigomijokan
    - Association des résidants Terrasse Lakeview
    - Association des résidants du quartier Connaught
    - Association du patrimoine d'Aylmer

INVITATION
CONSULTATION AYLMER-VANIER - PHASE 2
PRÉSENTATION DYNAMIQUE SUIVIE D'ATELIERS D'ÉCHANGE
Concevoir ensemble la communauté Aylmer-Vanier
Une présentation de Novatio
MARDI 1ER NOV
19H - 21H
Hôtel DoubleTree
1170 Chemin D'Aylmer
Gatineau - J9H 7L3

INVITATION
CONSULTATION AYLMER-VANIER - PHASE 2
PRÉSENTATION DYNAMIQUE SUIVIE D'ATELIERS D'ÉCHANGE
Concevoir ensemble la communauté Aylmer-Vanier
Une présentation de Novatio
MARDI 1ER NOV
19H - 21H
Hôtel DoubleTree
1170 Chemin D'Aylmer
Gatineau - J9H 7L3

1. Mise en contexte & Présentations visuelles

Suite à l'accueil des participant-es, différentes présentations visuelles se succèdent:

- Un retour est effectué sur les étapes de la démarche participative effectuée à ce jour et sur les étapes à venir - Hugo Mimee
- Les étapes de développement du projet passées, actuelles et à venir sont présentées - David-Alexandre Lamirande
- Le concept optimisé est ensuite présenté - Jérôme Henné
- Les optimisations apportées au projet depuis la 1ère rencontre publique du 13 juin sont ensuite résumées - David-Alexandre Lamirande et Maxime Thérien

2.Questions des participant-es - pendant et après les présentations

Q. Qui sont les personnes qui ont participé sur la plateforme en ligne lors de la première phase de consultation ? Est-ce que c'était des résidant-es du quartier ou d'ailleurs ?
R. En très grande majorité des habitants du quartier Aylmer et plus précisément du secteur Terrasse Lakeview. Vous pouvez consulter la carte des répondants au lien ICI.

Q. Peut-on utiliser un seul compte Cocoriko utilisé avec une autre plateforme (par exemple avec la ville de Gatineau)?
R. Oui.

Q. Lemay-Michaud est une firme de quelle ville ? Avez-vous connaissance du caractère patrimonial du Chemin d'Aylmer ?
R. La firme est basée à Québec, Oui on se renseigne. Pierre-Alexandre est également originaire de Gatineau.

Q. Quelle est la taille du parc pour enfants ?
R. Sur les plans, il est représenté à l'échelle.

Q. Par où se feront les accès automobiles ?
R. Volonté que les résidents passent par Nancy-Eliott, et les clients des commerces par le chemin Aylmer. Études en cours pour déterminer les meilleures options.

Q. Croissance des arbres ?
R. Planter des arbres ayant une certaine maturité et qui vont se développer rapidement (pour la taille et le choix des arbres c'est un peu trop tôt pour avoir ces détails). Par ailleurs, certains arbres d'exceptions ont été repérés sur le site et le maximum va être fait pour les conserver.

Q. Le type d'unités d'habitation prévu?
R. 100% locatif. Novatio est un développeur qui veut rester propriétaire et gérer la communauté pour les prochaines années.

Q. Combien de logements ? Espaces commerciaux et communautaires ?
R. Chiffres préliminaires : Approx. 425 logements, 40 000 pieds carrés d'espaces commerciaux et 10 000 pieds carrés d'espace communautaire. Novatio souhaite un projet très inclusif avec une grande mixité sociale. L'offre de types de logements devrait par conséquent être diversifiée. Une consultation pour évaluer les besoins de types de logements sera effectuée éventuellement.

Q. L'échelle de représentation du ruisseau sur les cartes est-elle exacte ?
R. Oui. Mais notons qu'il s'agit ici de la ligne des hautes eaux avec les bandes de protection riveraines.

Q. Comment s'insère le projet dans le plan d'urbanisme de la ville ? Pourrait-il y avoir des rencontres avec la ville ?
R. Novatio y travaille.

Q. Le Chemin d'Aylmer est un chemin patrimonial. Comment cela va-t'il se dérouler pour l'obtention des autorisations?
R. Il y a actuellement une bande tampon (de non-construction) de 30 mètres ou de 20 mètres, selon l'endroit, le long du Chemin d'Aylmer. Le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) prévoit des mesures pour l'insertion champêtre. Pour l'instant nous n'avons pas beaucoup de précisions sur le processus du Projets particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Q. Comment allez-vous cibler les futurs résidents ?
R. Études de marché à venir. Le Portrait de la Communauté Lakeview (2019) est intéressant à consulter. Il pourrait toutefois ne plus être à jour.

Q. Quel est l'objectif de la consultation publique en ligne du 1er au 30 novembre ?
R. La plateforme Cocoriko est la continuité de l'atelier de ce soir. Elle permet donc de prendre le pouls de la population sur le scénario optimisé. Il s'agit d'une étape de la démarche participative

Q. Comment sera organiser l'espace communautaire ?
R. Novatio souhaite poursuivre les discussions à ce sujet avec les organismes communautaires et de résidents et la ville.

3.Ateliers d'échanges

Les ateliers aux tables ont duré environ 45 minutes. Les 2 questions posées pour animer les échanges étaient :

- Qu'aimez-vous du projet ?
- Que peut-on bonifier, améliorer ?

Les principales idées ressorties aux différentes tables sont présentées à la section 4. Tandis que les retranscriptions complètes des 9 nappes d'idées sont disponibles à la section 5.

4.Mise en commun des idées à la fin des ateliers

- Les écoles débordent déjà. Discussion à venir avec le CSPO afin de construire de nouvelles écoles? ... car avec 425 nouveaux logements;
- Circulation sur Chemin Aylmer et Chemin Vanier - réfléchir au trafic devant l'école, à la sécurité des enfants et à la fluidité pendant les travaux;
- Réflexion au sujet du bâtiment de 4 étages vs résidences de la rue Lynn - Respect de la vie privée, vue en plongée, ensoleillement;
- Prévoir des logements accessibles pour les personnes à mobilités réduites, en pensant aux matériaux et aux revêtements de sol. La population est vieillissante. Voir avec le CISS de l'outaouais et l'OPHQ pour infos complémentaires;
- Les finis architecturaux ? Le long du Chemin d'Aylmer penser à de la brique, pierre pour respecter le look patrimonial. Discuter avec l'Association du patrimoine d'Aylmer à ce sujet;
- Penser aussi au look victorien du côté de la rue Lynn;
- Comment on gère les oiseaux qui vont être attirés par la grande fenestration des bâtiments et le risque d'accidents? Voir Safe Wings à Ottawa, club des ornithologues, «bird safe design»;
- La densification à tout prix ? Qu'en est-il de la qualité de vie ?
- La vision 2030 avec réduction de GES
- Bâtiment avec le ratio d'étages 6-4-4 et 7 les faire 6-3-3
- Murs végétaux à envisager?
- Augmenter la hauteur au centre du projet? et réduire encore un peu du côté des résidences du quartier existant?
- Consulter des organismes en environnement pour la valorisation du site et des milieux humides;

5.Transcription des nappes d'idées des ateliers

Exemple d'une «nappe» d'idées

Nappe 1

- Il faut anticiper des endroits sécuritaires pour déposer ou ramasser des personnes
- il faut organiser une discussion publique avec la ville pour voir l'ensemble des projets dans le quartier incluant le transport commun
- il faut coordonner avec la STO pour avoir des débarcadères sécuritaires pour les résidents et utilisateurs
- il faut prévoir suffisamment d'endroits pour stationner les vélos de façon sécuritaire
- il faut préserver le plus possible les arbres matures et remplacer ou nécessaire avec des essences natifs et matures
- Vous devez réduire le nombre d'étages pour les édufuces avoisinant les maisons unifamiliales, incluant celui prévu pour 7 étages. Ceci rendra également plus beau la passerelle Lynn.
- Il faudrait chercher une symétrie des deux côtés de la passerelle entre la rue Lyn et l'agora. Le côté ouest devrait être plus étroit pour ne pas tuer les arbres matures de Sonia !
- À noter que le plan indique 4 étage sur le côté ouest, mais la photo indique 5-6 étage (rdc+4)
- On vous encourage à visionner la série Youtube "Just not biker" pour retirer des bonnes idées.
- Vitres spéciales pour minimiser les collisions avec les oiseaux

Nappe 2

- Le parc est trop petit
- bâtiments de 4 étages près des maisons trop haut max 3

Nappe 3

- Hendrick's farm (in Chelsea) are good example of what would look nice here
- Doesn't fit the stone work/champêtre look of the area. Can we incorporate "heritage" textures (less modern) ?
- Issue that the area can be greatly affected/influenced of the nature of the commercial businesses in this complex
- Density : how will it affect city services ? Trafic ?
- Dynamism how does this layout support a dynamic community environment - it is large like a campus rather than a market square
- noise issues for nearby neighbors from businesses / open spaces ?
- Large open spaces, can they be more mixed use ? with 2 small parks for kids

Nappe 4

- worried about trafic congestion
- architectural finishes on facades along Aylmer road should match stone/brick along the heritage drive (Victorian style along Lynn street).
- Like the gradual slope of buildings across the site
    - But feel like frome 8 to 2 would be more appropriate
    - and that it should also apply in the east-west axis

Nappes 5

On aime :

- pistes cyclables
- ruisseau
- éco-responsable
- garder arbres
- espace communautaires

- 3 étages vis-à-vis les maisons sur Lynn : ne respectent pas le gabarit à l'est, les appartements 4 étages dans cours des voisins.
- ville dans la ville
- vont entrer par l'école pour les ronds-points
- densification vs qualité de vie : faire des logements moins hauts (10 étages trop haut)
- prévoir un espace piscine pouvant être utiliser par résident + ville - cours de natation
- Accès automobile - Nancy Elliot ⟶ école augmentation risque accident ⟶ déjà l'enfer, hausse de la congestion dans ce secteur : mettre sens unique ??
- Accès aux commerces chemin Vanier ⟶ congestion ⇒ infrastructure non propice ⟶ avant d'accepter la ville devrait revoir la rue.
- + de stationnements intérieur/habitations : qu'en est-il des visiteurs ⟶ si sur Nancy Eliott : inapproprié : faire + de stationnement intérieur monter à 1.3/ appartement ou +
- hauts édifices normalement dans le centre-ville pas sur une rue patrimoniale.
- 4 étages : voit dans cours des gens de la rue Lynn (enfants, piscines) : mettre 2 étages et demi 3 comme sur Lynn : respecter la vie privée des gens sur Lynn
- Pourquoi ne pas essayer de garder une partie des arbres qui sont sur le site (défi)?
- Mettre des murs végétaux
- hausse de la population ⟶ école débordent déjà ⟶ infrastructure scolaire n'est pas là et vous n'avez pas le contrôle ⟶ concertation avec la CSSPO ?
- Avant d'autoriser la construction de 425 logements + commerces ⟶ la ville devrait faire des modifications à l'infrastructure routière pour moins de congestion sur Vanier/che Aylmer et Vanier/Mc Connel et Vanier/Allumetière
- jardin communautaire
- logements accessibles et abordables (voir OMH) aussi pour les personnes à mobilité réduite, discuter avec le CISSSO, l'OFMQ

- impact sur les champs septiques, nappes phréatiques + puits artésiens des résidents au sud de la rue Lynn (rue Oval, Crescent, etc.)
- prévoir un espace pour une école car celles du voisinage sont à capacité.
- garder le plus d'arbres possibles
- pour le parc enfants, prévoir de l'ombre et des structures permettant inclusion des enfants à mobilité réduite
- garder coût des logements abordables (ex - de 1000$ par mois)
- bassin de rétention des eaux ?
- ok toits verts mais s'assurer que le pluvial n'est pas dans la rivière car inondation.
- Merci pour la consultation

Nappe 6

- Bonne idée de préserver le milieu humide : s'il est valorisé, en combinaison avec les toits verts, cela attirera la faune ailée. Il faudrait donc éviter le plus possible les panneaux de verre (collisions). Voir Safe Wings Ottawa, club des ornithologues de l'Outaouais
- Préoccupation sur la densification à tout prix.
- Comment consulter la génération future qui sera votre clientèle ?
- Préserver le plus possible d'espaces verts, nécessaires dans les zones à hautes densification
- préserver arbres matures (centenaires) à l'ouest de l'édifice 7

Nappe 7

- La sécurité éviter les coins noirs ou même éclairer pour que les gangs de jeunes s'installent
- la sécurité des élèves de l'école du Cavalier, South Hull (les marcheurs). Solution : peut-être fournir le transport scolaire des marcheurs pendant la construction
- prendre en considération les maisons existantes sur chemin Aylmer, de se rapprocher le style campagne le plus possible.

Nappe 8

Ce qu'on voudrait

- immeuble de 7 étages devrait descendre plus rapidement (en escalier 7,4,4,4,2)
- stationnement souterrain pour maison à 3 étages sur Lynn
- logement sociaux

Ce qu'il faut absolument :

- certification éco-quartier
- géothermie
- matériaux écologiques bois
- sécurité des voies de transports actifs partagées
- assurer sécurité devant école des Cavaliers
- tramway ou transport structurant efficace voies cyclable
- survie des arbres existants

Ce qu'on aime:

- quartier sans autos
- stationnements souterrains
- nombre de places réduites
- zonage mixte (commerce, résidentiel, communautaire)
- la vision vers 2030 (réduction GES)
- approche de consultation

Nappe 9

Ce qu'on aime :

- La gradation des hauteurs : c'est mieux
- toits verts, agora, ruisseau protégé

Ce qu'on aime moins :

- Trop haut encore : 10 étages, trop de monde !!
- La vidéo ne correspond pas au plan (6 étage sur Vanier et Principale)
- Circulation sur chemin Aylmer et Vanier : c'est inquiétant !!
- 100 stationnements pour le commercial ?
- Est-ce que les écoles vont suivre ?

Propositions

- Le 7 étage à côté du terrain sur Vanier ==› gradation des hauteurs serait intéressante (4,4,4)
- Commerces de proximités
- Pas besoin d'un étage communautaire, ça baisserait les hauteurs
- Perspective forcée pour améliorer l'impression de lourdeur
- Champêtre = arbre
- pierre, briques
- Arbres fruitiers sur la Principale, murs végétalisés, lierre, houblon...
- certification verte avec géothermie

6.Transcription des nappes d'idées - par thématique

Voici un classement des mêmes idées (section 5), par thèmes.

Densité, zonage, hauteur

immeuble de 7 étages devrait descendre plus rapidement (en escalier 7,4,4,4,2)

Vous devez réduire le nombre d'étages pour les édufuces avoisinant les maisons unifamiliales, incluant celui prévu pour 7 étages. Ceci rendra également plus beau la passerelle Lynn.

Il faudrait chercher une symétrie des deux côtés de la passerelle entre la rue Lyn et l'agora. Le côté ouest devrait être plus étroit pour ne pas tuer les arbres matures de Sonia !

À noter que le plan indique 4 étage sur le côté ouest, mais la photo indique 5-6 étage (rdc+4)

4 étages : voit dans cours des gens de la rue Lynn (enfants, piscines) : mettre 2 étages et demi 3 comme sur Lynn : respecter la vie privée des gens sur Lynn

Pas besoin d'un étage communautaire, ça baisserait les hauteurs

Le 7 étage à côté du terrain sur Vanier ==> gradation des hauteurs serait intéressante (4,4,4)

hauts édifices normalement dans le centre ville pas sur une rue patrimoniale.

bâtiments de 4 étages près des maisons trop haut max 3

stationnements souterrains

Doesn't fit the stone work/champêtre look of the area. Can we incorporate "heritage" textures (less modern) ?

Perspective forcée pour améliorer l'impression de lourdeur

densification vs qualité de vie : faire des logements moins hauts (10 étages trop haut)

La vidéo ne correspond pas au plan (6 étage sur Vanier er Principale)

Préoccupation sur la densification à tout prix.

Like the gradual slope of buildings across the site. But feel like frome 8 to 2 would be more appropriate and that it should also apply in the east-west axis

trop encore : 10 étages, trop de monde !!

stationnement souterrain pour maison à 3 étages sur Lynn

prendre en considération les maisons existantes sur chemin Aylmer, de se rapprocher le style campagne le plus possible.

La gradation des hauteurs : c'est mieux

architectural finishes on facades along Aylmer road should match stone/brick along the heritage drive (Victorian style along Lynn street).

Issue that the area can be greatly affected/influenced of the nature of the commercial businesses in this complex

3 étages devient maisons sur Lynn : ne respectent pas le gabarit à l'est, les appartements 4 étages dans cours des voisins.

100 stationnements pour le commerciale ?

Environnement

Bonne idée de préserver le milieu humide : s'il est valorisé,+ les toits verts, cela attirera la faune ailée. Il faudrait donc éviter le plus possible les panneaux de verre

certification éco-quartier

géothermie

matériaux écologiques bois

il faut préserver le plus possible les arbres matures et remplacer ou nécessaire avec des essences natifs et matures

arbre fruitier, murs végétalisés, lierre, houblon, fontaine, art publique

impact sur les champs septiques, nappes phréatiques + puits pour les résidents au sud de la rue Lynn (rue Oval, Crescent, etc.)

Préserver le plus possible d'espaces verts, nécessaires dans les zones à hautes densification

survie des arbres existants

quartier sans autos

Pourquoi ne pas essayer de garder une partie des arbres qui sont sur le dite (défi)

Certification verte avec géothermie.

nombre de places réduites

garder le plus d'arbres possibles

la vision vers 2030 (réduction GES)

jardin communautaire

propositions champêtre : arbres, pierres, briques

bassin de rétention des eaux ??? ok toits verts mais s'assurer que le pluvial n'est pas dans la rivière car inondation.

On aime les toits verts, l'agora, le ruisseau protégé

Le parc est trop petit

préserver arbres matures (centenaires) à l'ouest de l'édifice 7

On aime : pistes cyclables, ruisseau, éco-responsable, garder arbres, espace communautaires

Mettre des murs végétaux

Sécurité

vont entrer par l'école pour les ronds-points

il faut coordonner avec la STO pour avoir des débarcadères sécuritaires pour les résidents et utilisateurs

Accès aux commerces chemin Vanier → congestion => infrastructure non propice → avant d'accepter la ville devrait revoir la rue.

Vitres spéciales pour minimiser les collisions avec les oiseaux

Il faut anticiper des endroits sécuritaires pour déposer ou ramasser des personnes

il faut prévoir suffisamment d'endroits pour stationner les vélos de façon sécuritaire

la sécurité des élèves de l'école du Cavalier, South Hull (les marcheurs). Solution : peut-être fournir le transport scolaire des marcheurs pendant la construction

assurer sécurité devant école des Cavaliers

Accès automobile - Nancy Elliot → école augmentation risque accident → déjà l'enfer, hausse de la congestion dans ce secteur : mettre sens unique ??

Density : how will it affect city services ? Trafic ?

la ville devrait faire des modifications pour - de congestion Vanier/che Aylmer et Vanier/Mc Connel et Vanier/Allumetière

La sécurité éviter les coins noirs ou même éclairer pour que les gangs de jeunes s'installent

sécurité des voies de transports actifs partagées

Circulation

il faut organiser une discussion publique avec la ville pour voir l'ensemble des projets dans le quartier incluant le transport commun

Circulation sur chemin Aylmer et Vanier : c'est inquiétant

noise issues for nearby neighbors from businesses / open spaces ?

worried about trafic congestion

+ de stationnements intérieur/habitations : qu'en est-il des visiteurs → si sur Nancy Eliott : inapproprié : faire + de stationnement intérieur monter à 1.3/ appartement ou +

Large open spaces, can they be more mixed use ? with 2 small parks for kids

tramway ou transport structurant efficace voies cyclable

ville dans la ville

Commentaires généraux

garder coût des logements abordables (ex - de 1000$ par mois)

hausse de la population → école débordent déjà → infrastructure scolaire n'est pas là et vous n'avez pas le contrôle → concertation avec la CSSPO ?

prévoir un espace piscine pouvant être utiliser par résident + ville - cours de natation

Commerces de proximités

logements accessibles et abordables (voir OMH) aussi pour les personnes à mobilité réduite, discuter avec le CISSSO, l'OFMQ

prévoir un espace pour une école car celles du voisinage sont à capacité.

On vous encourage à visionner la série Youtube "Just not biker" pour retirer des bonnes idées.

Comment consulter la génération future qui sera votre clientèle ?

logement sociaux

Est-ce que les écoles vont suivre ?

Merci pour la consultation

zonage mixte (commerce, résidentiel, communautaire)

Hendrick's farm (in Chelsea) are good example of what would look nice here

pour le parc enfants, prévoir de l'ombre et des structures permettant inclusion des enfants à mobilité réduite

Dynamism how does this layout support a dynamic community environnement - it is large like a campus rather than a market square

approche de consultation