



**Bâtir LeBreton – Réunion du comité consultatif public (CCP)
Procès-verbal**

**le 17 février 2022
de 16 h à 18 h, HNE, à Ottawa
par téléconférence Microsoft Teams**

Participation

CCN

- Benoit Gélinas : BG
- Laura Mueller : LM
- Émilie Girard-Ruel : ÉGR
- Ariane Larocque (procès-verbal)

Autre

- Catherine Callary : CC
- Larisa Cheshire : LC
- Sharon Coward : SC
- Catherine Vandelinde : CV
- Caroline Guimond : CG
- Robin Cayer : RC
- Kyla Szustaczek : KS
- Michael Powell : MP
- Jason Burggraaf – absent
- Heather Moore – HM

PRÉSENTATION

N°	Membres	Points
	BG	Mot de bienvenue
Partie 1		
	LM	Survol de la présentation : <ul style="list-style-type: none"> • Aimeriez-vous parler d'autres sujets?
		Le terrain de la bibliothèque : <ul style="list-style-type: none"> • résumé • exigences de l'aménagement • évaluation des propositions • Dream LeBreton • échéancier du projet
		Questions?
Partie 2		
	LM	Demande de manifestations d'intérêt (DMI) : <ul style="list-style-type: none"> • attractions d'envergure • emplacement • DMI • échéancier
		Le point sur le projet : <ul style="list-style-type: none"> • sentier • fresque



	<ul style="list-style-type: none"> • activités • politique de planification de la Ville • archéologie sur place
Partie 3 : CONFIDENTIEL	
LM	Prochaines étapes d'aménagement

DISCUSSION

N°	Membres	Points	Réponse/Mesures
Partie 1			
	CG	<p>Quelques points :</p> <p>Le bâtiment est plutôt intéressant. Il y a une rue entre la bibliothèque et ce terrain; le bâtiment n'est pas tourné vers la bibliothèque.</p> <p>À part la route reliant le tout, que croyez-vous qu'il y aura entre les deux endroits [la bibliothèque et la proposition Dream LeBreton]?</p> <p>D'après ce que je vois sur l'esquisse, la rue [Albert] elle-même sera rapetissée et il y aura des arbres au milieu. Verrons-nous cela avant que le bâtiment soit entièrement construit ou non?</p>	<p>LM : Excellente question, Caroline. Il y a un autre terrain entre la bibliothèque et Dream LeBreton. La Ville tient à la construction d'un bâtiment offrant des logements abordables.</p> <p>Le projet de la bibliothèque fera le lien; il établira la connexion à travers le terrain de la Ville vers la bibliothèque. Nous travaillerons sans doute avec la Ville pour assurer la connectivité, mais on ne sait pas encore exactement de quelle façon à ce stade-ci.</p> <p>Avec le nouveau tracé de la rue Albert, le terrain de la bibliothèque, jusqu'à l'avenue Empress, fera partie du projet de réfection des rues Albert et Slater. Ce projet sera exécuté avant que le projet de la bibliothèque ne soit terminé. La Ville a mis les plans en ligne, sur son site Web, si vous voulez les voir. Je vous enverrai le lien.</p>
	MP	Seule la location est proposée [pour Dream LeBreton], n'est-ce pas?	LM : Oui. Ce serait entièrement pour de la location.
	MP	<p>D'après ce que je comprends, les gens du coin pourront utiliser les services?</p> <p>Quelles seront les interactions entre les locataires de Multifaitth [Multifaith Housing Initiative ou MHI] et les autres locataires? Y aura-t-il une utilisation commune de certaines commodités?</p>	LM : Le détail de ce qui sera offert n'est pas encore arrêté. L'objectif sera d'assurer la cohésion entre les locataires de tous les immeubles; [de favoriser] les interactions et les rencontres. Le « club du petit-déj' », par exemple, serait pour toutes les personnes résidentes.
	MP	<p>À propos du couvert végétal, de nombreux arbres sont illustrés dans l'esquisse.</p> <p>Est-ce qu'on a pensé à une façon de favoriser la santé de ces arbres? Y a-t-il des limites quant à l'espace ou les installations souterraines?</p>	LM : Il y a un stationnement souterrain et de nombreux services publics sous terre. Nous en discuterons avec Dream LeBreton à mesure que les plans avanceront. La CCN devra approuver le concept définitif. À l'étape de la conception détaillée, nous veillerons à ce que



			l'aménagement paysager soit réalisable.
MP	Disposez-vous d'un quelconque outil pour obliger la plantation d'un certain nombre d'arbres ainsi que leur entretien adéquat ou leur remplacement, au besoin?		LM: Il y a des outils contractuels pour garantir la construction du bâtiment, mais je ne suis pas certaine qu'ils s'appliquent à l'aménagement paysager.
MP	À propos de « bâtir une communauté » : ce terrain a attiré une seule garderie. Est-ce que cela veut dire que les étapes futures ne seront pas attirantes pour ce type d'installation/activité?		LM: Il est ici question d'exigences minimales. Nous avons prévu trouver une garderie avant le début de l'étape intermédiaire, alors nous sommes en avance sur l'horaire. Nous savons que la Ville est intéressée et qu'elle voudra sans doute bonifier ces installations.
MP	Il me semble que les choses dont nous avons parlé plus tôt ont été réalisées. Avez-vous tiré des leçons quelconques ou avez-vous pensé à des choses à améliorer? Maintenant que nous avons eu une première expérience, quels enseignements pouvons-nous appliquer aux cinq ou six prochaines étapes d'approvisionnement?		LM: Il est difficile de prendre du recul, parce que nous sommes toujours dans le processus. Je peux dire que les trois propositions que nous avons reçues sont satisfaisantes. N'importe laquelle d'entre elles aurait été une fabuleuse amélioration, à notre avis. Le processus est excellent. Quant à savoir s'il serait possible de l'améliorer, nous pourrions peut-être en discuter au cours de la partie confidentielle de la réunion.
MP	Est-ce qu'il serait possible d'aménager des logements abordables sans l'apport financier de la SCHL?		LM : Non. Ce type d'habitation coute extrêmement cher à construire sans subventions.
MP	Est-ce un risque pour le programme dans l'avenir?		LM: Sans source de financement, il faudrait s'en remettre aux forces du marché et aux décisions municipales en matière de zonage (zonage d'inclusion).
CV	Si je comprends bien, MHI est aussi propriétaire des logements qu'elle loue, ce qui les rend abordables à perpétuité, n'est-ce pas?		BL : Oui.
CV	C'est un véritable avantage pour ce projet.		
Partie 2 : DMI			
CG	Je comprends que la discrétion est de rigueur, mais avez-vous reçu des manifestations d'intérêt étonnantes? Une approche novatrice pour un emplacement comme celui-là?		LM : Il est difficile de répondre. Nous ne nous attendons pas à recevoir des réponses avant d'être plus près de la date limite. Nous avons tenu une séance d'information et nous menons une campagne de marketing internationale. La séance a attiré 217 personnes, alors nous sommes optimistes à propos du degré d'intérêt.



MP	Les parties proposantes peuvent-elles utiliser les parcelles R1 à 4 ou peuvent-elles subdiviser le lot pour diverses utilisations?	LM : Elles le pourraient, mais notre évaluation ne porte que sur l'usage « de destination » en lui-même.
MP	Si une des propositions était vraiment bonne, pourriez-vous décider de passer à la négociation?	LM : Oui, si un concept en particulier obtenait une cote supérieure, nous pourrions commencer à négocier, mais cela dépendra de ce que nous recevrons.
MP	L'idée d'un bail à long terme semble novatrice (ou inhabituelle). Avez-vous reçu des commentaires à ce propos? Le projet est-il exposé à un risque à cause de cela?	LM : Eh bien, ce type de bail foncier n'est pas du jamais vu. Et pour ce type d'utilisation, c'est approprié. La DMI permet d'incorporer une proposition de bail et de créer un cadre de location.
MP	Et, pour clarifier, cette portion de la discussion est publique?	LM : Oui. Nous avons mis la DMI en ligne, sur notre site Web. N'hésitez pas à la faire circuler dans votre réseau.
MP	Je connais tellement de fabricants [sic] de gros événements!	LM : J'ai hâte de voir ce qui en ressortira.
Partie 2 : le point sur le projet		
CV	Merci. Aucune question.	
MP	Quand auront lieu les travaux d'égout à la rue Albert?	LM : La Ville les a mis à l'horaire. Le projet de paysages de rue sera repoussé à 2024. Ce report permettra de peaufiner le concept pour cet endroit.
MP	Il y aura donc plus d'excavation à la rue Albert et des pistes cyclables seront ajoutées?	LM : Les plans de la Ville prévoient un sentier polyvalent, et l'ouverture du ruisseau Cave permettrait d'ajouter des arbres.

CONFIDENTIEL		
CG	Cet aspect du bail n'est pas rare à de nombreux endroits dans le monde. C'est une preuve de la valeur qu'accorde la société à l'emplacement. Et nous parlons de réconciliation; louer plutôt que vendre est une nouvelle approche. C'est censé à plusieurs égards. Je me demandais – à cause de l'emplacement en face du musée de la guerre – s'il serait intéressant qu'il y ait un lien avec le logement des vétérans. Peut-on inclure quelque chose d'aussi précis à la demande de proposition (DP)? Je pense aux vétérans et au projet de construction de logements pour eux (près de la promenade de l'Aviation). Ça a été ma première réaction à cause de l'endroit.	LM : Ce serait un lien intéressant à faire. Nous allons réfléchir à ce que cela pourrait avoir l'air. Nous avons eu une conversation fructueuse avec eux [le Musée canadien de la guerre] quand nous avons élaboré le plan directeur conceptuel.
MP	Est-ce que cela suivrait un processus de DP similaire, avec une évaluation (à part pour ce qui est de vendre le terrain), comme pour le terrain de la bibliothèque?	LM : Ce serait moins exhaustif. Nous parlons ici d'une demande d'offres de location (DOL) : nous recevrons les propositions, les évaluerons et passerons au processus d'approbation de la CCN, pour



			qu'elles soient peaufinées. Une DOL est très générale.
MP	Serait-il juste de dire que l'approche serait similaire à celle adoptée pour un espace événementiel? Pourriez-vous décider d'y aller avec une partie proposante en particulier et négocier avec elle?		LM: Oui, d'une certaine façon. L'approche nécessite que toutes les parties proposantes satisfassent à des critères minimaux, et l'évaluation repose sur le prix, la structure de l'entente et l'engagement d'aller au-delà de ce qui est convenu. Ce processus repose davantage sur la négociation.
MP	Et vous êtes ouverts à l'idée qu'une partie proposante vous suggère un cadre de location?		LM : Oui. Nous pourrions exclure du cadre le taux maximal et les travaux. Nous incorporerions certains paramètres à la DOL, mais laisserions à la partie proposante le soin d'expliquer son fonctionnement.
MP	Comment fonctionnerait le financement du domaine public? Quand pensez-vous aménager la portion fédérale de l'espace vert?		LM : C'est une question de liquidités pour nous. Nous n'avons pas l'autorité de solliciter du financement, alors ce que nous construisons dépend des liquidités. Le parc de la Capitale arrive en dernier pour ce qui est du financement à l'étape intermédiaire. L'étape des plaines ne serait pas liée au financement du parc de la Capitale.
MP	Nous en sommes encore au début, n'est-ce pas?		Oui. La CCN travaillera avec la Ville.
MP	Appuyez l'option de location.		
MP	Si le terrain est loué, c'est compliqué avec les fournisseurs d'assurance.		
MP	Mais il y a la certitude que la CCN et la SCHL n'expulseront personne.		LM : Nous avons entendu dans différentes conversations qu'il y a un certain intérêt à conserver la propriété des terres publiques. Nous pouvons offrir des mesures d'encouragement aux sociétés de promotion ou de gestion immobilière pour ce qui est de l'entretien des bâtiments et des terrains.
MP	Un centre d'évènements majeurs devrait-il être situé près de Bayview?		
CC	Je suis d'accord avec ce que vient de dire Michael, ce type de bail n'est pas rare en tourisme. Il est d'ailleurs probable que la plupart de nos entreprises touristiques ne possèdent pas le terrain où elles exercent leurs activités. On peut donc faire beaucoup et avec des lignes directrices, les utilisations du terrain seront protégées jusqu'à un certain point. Pensons au ranch, sur le chemin Hunt Club. La location de ces installations comporte un investissement important à cause de		



	<p>l'utilisation particulière du sol. Pour un usage comme celui-là, les gens investiront parce qu'ils savent ce que veut leur clientèle à cet endroit-là. Il s'y trouve des bâtiments que louent de nombreuses entreprises touristiques. C'est un scénario plus complexe, mais avec un seul locataire c'est plus facile à gérer. Utilisations touristiques intéressantes à cette étape-là. Le Musée fait cavalier seul en ce moment, sans commodités pour appuyer les utilisations touristiques. Il faut appuyer une structure de location.</p>	
MP	<p>Il y a une chose à laquelle vous pourriez penser à propos de la fonction de location. Si la CCN voulait construire une structure comme celle du bâtiment du marché By ou de La Fourche, à Winnipeg, mais centrée sur les entreprises locales, vous pourriez posséder la propriété et voir comment gérer les propriétés.</p>	<p>LM : C'est une avenue intéressante. Pour cette étape-ci, nous cherchons un propriétaire qui serait responsable du concept, de la construction et de l'entretien. Mais pour le secteur de l'aqueduc, c'est un concept auquel nous réfléchissons. Pour ce secteur en particulier, le plan directeur conceptuel parle d'un usage résidentiel pour créer un quartier intime, mais il sera intéressant de voir ce que les sociétés de promotion immobilière proposent en retrait de la rue Wellington. Il pourrait y avoir un usage mixte, mais l'accent serait mis sur un usage résidentiel dans la plus grande partie de la zone.</p>
CG	<p>Autre point. Étant donné que l'approche est un peu éparpillée pour l'instant, il sera intéressant de voir comment les gens utilisent les espaces et comment les espaces ou les tendances émergent à mesure que les espaces évoluent. Avec de la chance, cette information sur l'utilisation de l'espace servira à guider les prochaines étapes. Avoir quelques projets en cours d'aménagement apporterait une perspective intéressante en ce sens. Je comprends qu'il y a des limites, mais il sera intéressant d'aménager progressivement les lieux.</p>	<p>LM. Merci. Nous essayons de lier tout cela ensemble.</p>
MP	<p>Pour continuer sur cette note, il a été intéressant de voir comment la station Pimisi a rendu les aménagements des plaines, à l'est, plus accessibles. On peut traverser la station et marcher le long du sentier au lieu d'emprunter la rue Albert. L'expérience est très différente. L'ambiance du petit sentier fait une différence et, le projet s'échelonnant, dans trois ou cinq ans il y aura le secteur est des plaines, le terrain de la bibliothèque, la bibliothèque elle-même, plus ceci, plus le centre d'événements majeurs... Et le tout sera connecté. Les distances à parcourir entre chaque endroit sont courtes, mais aménager les installations piétonnières et cyclistes dès le début, en veillant à ce qu'elles soient sûres, sera important. Bâtir une communauté et la rendre accessible. Le long de la rue Wellington : une idée de la façade, de ce que l'on veut qu'elle soit; beaucoup de belles possibilités</p>	<p>LM : Nous avons défini le flux de circulation dans le plan directeur conceptuel. Les restrictions que la Ville a mises en place pour les virages sont toutefois un bon point. Les options se dessineront au cours de l'étude de la circulation.</p>



	<p>d'animation pour ce tronçon de la rue; des restaurants, des boutiques pour connecter avec le musée; aménagez la grande place ouverte à Wellington puis, avec le temps, donnez-y une saveur locale. Des services et des magasins au rez-de-chaussée.</p> <p>Autre chose à penser : actuellement, au sujet des personnes qui vivent à LeBreton et veulent se rendre sur la rue Preston, il n'est pas possible de tourner sur la rue Booth à partir de la rue Wellington en auto. Il faut se rendre jusqu'au centre-ville puis faire un virage en U. Vous aurez à faire un choix avec l'aménagement du secteur des plaines.</p> <p>Sera-t-il possible de tourner à gauche et à droite sur la rue Booth?</p> <p>Ce choix aura un impact sur tout le monde, en particulier les personnes qui vivent là, car il y a un risque que les voitures passent par là pour prendre un raccourci. Ce sera à déterminer dès le début.</p>	
CG	<p>C'est intéressant avec le sentier et les structures à la station. À pied, j'avais l'habitude de me rendre au marché, mais depuis qu'il y a le sentier je me rends à la rue Preston et à son épicerie. Ça change la perspective. Si je prends l'auto, c'est parce que je vais loin. Pour me rendre à proximité, je marche. La façon dont le secteur est maintenant accessible est très intéressante. On se sent en sécurité sur le sentier.</p>	
MP	<p>Combien de temps faut-il pour se rendre à Mercado? [question à CG]</p>	
CG	<p>Quinze minutes, peut-être. C'est plus proche que de se rendre aux rues Sommerset ou Bank. Je ne prendrais pas l'auto pour me rendre sur la rue Preston. Pour aller plus loin, je prends l'auto. L'idée de sortir en voiture, je ne suis pas certaine que cela ait un gros impact.</p>	
CG	<p>Une dernière chose, dont on n'a pas parlé au cours de l'exposé. C'est à propos de la première conversation sur le logement abordable et des commentaires sur les personnes qui ne peuvent même pas se permettre un logement abordable. J'ai remarqué que dans certains coins, aux plaines, il y a des gens qui vivent dans les buissons.</p> <p>À mesure que le projet avance, je m'interroge à propos du concept des minimaisons comme celles que l'on voit à Toronto, ou de plateformes en bois. Si des gens vivent-là, ils y resteront alors ce serait plus attrayant.</p> <p>Comment peut-on envisager de les intégrer ultérieurement? Ces gens sont là et ils y resteront. Alors comment peut-on adoucir leurs conditions de vie?</p>	<p>LM : C'est important pour nous et nous dissuaderons nos collègues de la CCN de les déplacer. À long terme, nous avons une approche axée sur le logement d'abord et la création de véritables chez-soi aux plaines. L'idée de logements temporaires a été évoquée et nécessite plus de réflexion. Nous ne sommes pas très chauds à l'idée d'envisager des logements temporaires à des endroits qui seront transformés en parcs. Fournir des logements abordables est complexe. Nous aimerions que ce soit des logements permanents plutôt que temporaires.</p>



LC	C'est un point important. Collectivement, nous avons la responsabilité de créer des logements abordables et nous devons collaborer pour créer des aménagements. Il est impossible de construire des logements abordables sans subvention. Vous avez bien fait de soulever ce point.	
MP	[Note : omission du commentaire / de la question]	LM : Nous avons de l'intérêt pour l'établissement d'un réseau routier et d'une infrastructure à cet endroit.
SC	Ça demande mure réflexion.	BG : Nous enverrons un courriel de suivi et il y aura d'autres réunions à venir. Nous diffuserons aussi le procès-verbal (la partie non confidentielle). Vous pouvez m'envoyer un courriel ou écrire à Laura ou à l'équipe à propos de tout sujet abordé aujourd'hui.
KS	Le son coupe beaucoup.	BG : Oui, nous diffuserons le procès-verbal et la présentation. Nous devons d'abord recueillir l'information et la traduire.
MP	Une dernière chose, avec ce que nous avons vu : nous n'avons pas besoin de plus d'immeubles à appartements sans ascenseur. Il devrait y avoir un espace pour les logements abordables ou de soutien. Et c'est possible en conservant la propriété du terrain. Nous pouvons vraiment être créatifs; intégrer les gens à quelque chose d'existant (collaborer avec la SCHL, Centretown Citizens Ottawa Corporation ou autre).	
CG	Si vous faites partie de la construction, le cout de la construction comprend le travail effectué par les personnes résidentes. Ce pourrait être une façon de faire intéressante, surtout dans une conjoncture où il est difficile de trouver de la main-d'œuvre.	LM : Un peu comme une coopérative. LM : Nous aimerions beaucoup quelque chose dans ce genre. Les endroits où il est le plus agréable de passer du temps sont ceux que se créent de manière organique. La contrainte, c'est qu'il faut que les routes et l'infrastructure se construisent. Mais il faut être ouvert à un modèle dont les parties proposées sont différentes, comme MHI sur le terrain de la bibliothèque. Nous pouvons aussi chercher au moyen d'une stratégie de marketing. Il y a des sociétés novatrices partout dans le monde. Il est intéressant d'entendre que c'est une priorité pour vous autres.
MP	Quelles sont les prochaines étapes?	LM: Nous allons prendre ces commentaires, en discuter entre nous et les utiliser pour la demande d'offres de location. Et surtout, si vous avez d'autres idées nous



			<p>aimerions beaucoup les entendre. Nous poursuivrons ce processus ce printemps. Il n'y aura pas d'autre réunion du CCP avant la publication du document, mais il sera semblable à celui du terrain de la bibliothèque. Nous veillerons à ce que tous les commentaires s'y reflètent.</p>
	MP	Pourrions-nous fixer des dates pour les réunions du CCP?	<p>LM : Benoit enverra les dates provisoires. Nous enverrons un courriel de suivi et fixerons des dates à l'avance pour les deux ou trois prochaines réunions avant la fin de l'année. Nous diffuserons le procès-verbal dès que nous l'aurons.</p>
	MP	Pourriez-vous faire le point sur les propositions reçues?	<p>LM : Nous ne publierons pas de rapport sous peu. Nous voulons nous assurer qu'il corresponde à la vision et nous ferons le point dès que possible.</p>