



Projet de bâtiment résidentiel 10 étages, 357 logements, sis au 25 rue Seto, dans le mégacentre Destination Vanier



Consultation publique écrite sur les demandes de dérogations mineures (502-2005) et d'usage conditionnel (506-2005)

- Construction d'une résidence pour aînés de 10 étages et 357 logements au 25, rue Seto -

Commentaires de l'Association des résidents du Plateau

28 juin 2021

Consultation publique écrite sur les demandes de dérogations mineures et d'usage conditionnel : construction d'une résidence pour aînés de 10 étages et 357 logements

1. Positions

- 1.1 Usage conditionnel :** L'Association des résidents du Plateau (L'ARP) recommande le rejet par le Conseil municipal, le 6 juillet, de la demande d'usage conditionnel autorisant la construction d'une résidence pour aînés de 10 étages et 357 logements au 25, rue Seto.
- L'ARP souhaite que le projet soit examiné ultérieurement, une fois les conclusions de l'enquête d'infraction sur le déboisement et le nivellement d'un terrain municipal partagées avec le conseil, et l'achat préalable d'une partie du terrain municipal nécessaire au requérant autorisé par le conseil municipal.
- Dans les circonstances actuelles, l'ARP n'est pas favorable au projet de construction du 25 rue Seto.
- 1.2 Dérogations mineures :** L'ARP formule peu de recommandations sur les demandes de dérogations mineures proposées au projet et offre plutôt des commentaires qu'elle souhaite voir pris en compte dans l'étude des futurs dossiers soumis par les promoteurs de Destination Vanier.

2. Historique

L'ARP a initié le 11 juin 2021 une demande d'information sur le projet de construction du 25 rue Seto auprès de la conseillère municipale du district du Plateau, Mme Maude Marquis-Bissonnette. Cette démarche a été entreprise après avoir observé le même jour la présence d'une nouvelle enseigne d'avis public de la Ville de Gatineau annonçant une consultation publique pour usage conditionnel sur ce projet, débutant officiellement le 13 juin 2021. Le 12 juin 2021, la Ville de Gatineau a mis en ligne l'avis public annonçant cette consultation sur son site internet et communiqué cette information par courriel le 13 juin aux personnes inscrites au service d'alerte des Avis publics. Le 15 juin 2021, le Service du Greffe a fait publier l'analyse de projet réalisée par le Service d'urbanisme et du développement durable (ci-après, le SUDD). Cette information a donc été rendue publique deux jours après le lancement de la consultation publique.

Le projet du 25 Seto devait être examiné le 21 juin 2021 par le comité consultatif d'urbanisme (ci-après, CCU). L'ARP, après avoir étudié les documents en ligne, a préparé le 18 juin une série de questions pour examen à la séance du 21 juin 2021 par les membres du CCU. Elle a écrit le 19 juin au président du CCU pour lui proposer de reporter la discussion sur ce projet à leur prochaine séance du 9 août. L'argument principal qui appuyait cette suggestion était que l'étude de ce projet par le CCU était prématurée étant donné :

- la consultation publique écrite (c.-à-d. cette consultation) en cours sur la demande d'usage conditionnel, dont les résultats ne seront pas connus des membres du CCU au moment de l'examen de la proposition de projet;
- l'absence de propriété entière du terrain visé par ce projet par le requérant au moment de l'examen de la proposition;
- l'examen en cours par la Ville d'une possible infraction à la réglementation municipale, donc les conclusions ne sont pas encore établies;
- les imprécisions et inexactitudes communiquées dans l'analyse de ce projet, touchant notamment l'interprétation du procès-verbal CM-2020-648, la nouvelle phase F, et les études de caractérisation environnementale.

Cette demande de report n'a pas fait l'objet d'une réponse du président du CCU. Plutôt, à la séance du CCU du 21 juin 2021, la discussion a été maintenue à l'ordre du jour et un représentant du SUDD a offert des éléments de réponses aux questions posées par l'ARP. Ces réponses du SUDD sont publiques et consignées dans le tableau 1 (p. 10). Ces réponses sont des transcriptions abrégées des notes et de l'écoute de [l'enregistrement](#) de la partie publique de la séance (réponses fournies entre 12:34 et 23:36). Il est devenu évident que les réponses du SUDD apportaient un complément d'information extrêmement important pour l'ARP et qui aurait requis, d'après l'ARP, une modification du document d'analyse de projet pour y intégrer ces informations. Le SUDD n'a pas jugé requis de faire de modifications à l'analyse de projet en intégrant l'extrait du procès-verbal décrivant les recommandations du CCU, et a soumis au conseil municipal un document incomplet dans sa mise à jour du document. Ce document a été publié en ligne le 22 juin 2021.

L'ARP souhaite donc présenter aux membres du conseil municipal ce complément d'information en amont de la rencontre du conseil municipal, qui doit être considéré comme faisant partie de ses commentaires dans le cadre de cette consultation publique. Elle aimerait soumettre au Service du Greffe et au président du Conseil municipal le document joint à l'annexe 1, pour diffusion auprès du Conseil. Cette démarche est en progression.

3. Développement

3.1. Explications des recommandations de l'ARP au conseil sur la demande d'usage conditionnel

3.1.1 Accroissement non coordonné de la densification résidentielle dans un sous-secteur du Plateau Ouest en état de surchauffe immobilière

- Le projet du requérant augmenterait de façon importante, 357, le nombre d'appartements dans ce sous-secteur du Plateau Ouest en état de surchauffe immobilière.
- Le projet du requérant serait réalisé sans tenir compte de l'offre résidentielle de centaines d'unités d'habitations en cours d'implantation à l'est du chemin Vanier, le long du boulevard du Plateau, dans les projets NOX, NUVO, avec AGORA et tous les autres projets entre le parc Central et les bâtiments construits ou déjà approuvés et en projet.
- Le projet du requérant, bien qu'indépendant, s'ajoute à une vision de projet des promoteurs du mégacentre Destination Vanier qui prévoit dans la phase E de son plan de développement (non présentée et approuvée au conseil cependant) la construction d'un édifice d'au moins 10 étages. Voir analyses de projets antérieures et celle en cours pour détails.
- Cette hauteur de construction est conforme au règlement de zonage et aux grilles de spécification en vigueur et soumise en 2020 à l'approbation du Conseil.
- Le projet de Destination Vanier serait construit en face du projet du requérant sur la rue Seto, juste au nord.
- Ce futur bâtiment, si réalisé, augmenterait encore davantage l'offre résidentielle à l'intérieur d'un très petit périmètre.
- Le conseil municipal n'a pas une vue d'ensemble solide sur les projets résidentiels et commerciaux des promoteurs de Destination Vanier, auquel s'ajoute ce bâtiment.
- **L'ARP considère que, sans un portrait d'ensemble de l'offre planifiée et autorisée dans ce petit secteur et d'une gradation dans le temps des projets de construction, elle n'est pas favorable à l'approbation d'un autre projet résidentiel majeur de cette envergure.**

3.1.2 Ajout d'une offre de résidences pour aînés en supplément d'une offre bien développée dans le secteur du Plateau

- Le projet du requérant vise à rajouter 357 logements pour aînés à une offre nouvelle de résidences pour aînés de 306 logements (Sélection Retraite Gatineau, 245 du Plateau) et de 73 logements (Logement de l'Outaouais, 330 de l'Europe, en début de construction).
- Ce projet doublerait ainsi l'offre de logements aux aînés dans le quartier du Plateau.

- La question du caractère abordable des logements offerts est garantie dans le cas du projet de Logement de l'Outaouais, mais ne fait pas partie de l'offre existante en RPA, ou projetée (ce projet), à la connaissance de l'ARP.
- Cette donnée n'est pas analysée et prise en compte par l'analyse du projet, qui ne se concentre que sur les attributs techniques de la proposition.
- **L'ARP recommande que le requérant fasse la démonstration que ce projet peut répondre à une demande réelle des citoyens du quartier pour ce type d'hébergement, et que cette offre complémentaire répond à un besoin plus large à l'échelle de Gatineau.**

3.1.3 Pressions accrue sur la circulation automobile dans un quartier desservi par des collectrices et des rues ne disposant que d'une voie de circulation dans chaque direction

- Le développement résidentiel et commercial du Plateau se produit avec une rapidité qui entraîne des pressions extrêmes sur la capacité des rues et sur la fluidité de la circulation au sein et en périphérie du quartier.
- Depuis plusieurs années, les intersections du chemin Vanier avec les boulevards des Allumettières et du Plateau font l'objet d'une congestion automobile aux heures de pointe en semaine et les fins de semaine, qui affecte négativement la fluidité de la circulation et accroissent le temps d'attente aux feux et arrêts.
- Ce phénomène de dégradation de la fluidité de la circulation commence à déborder depuis quelque temps aux intersections du chemin Vanier avec le chemin Pink, de même qu'aux intersections du boulevard des Grives avec les boulevards du Plateau et des Allumettières en raison de la forte hausse de la densité résidentielle le long du boulevard du Plateau.
- À cela s'ajoute la circulation croissante de transports lourds (camions et camions-remorque) qui empruntent quotidiennement ces axes routiers.
- La Ville de Gatineau ne prévoit pas à ce jour, dans un horizon à court ou moyen terme (d'ici 10 ans), de réaliser des travaux importants de réaménagement du chemin Vanier et du boulevard du Plateau.
- La Ville de Gatineau mise sur une stratégie ambitieuse de développement du transport en commun par l'ajout d'une branche importante du futur tracé du tramway de l'ouest sur Vanier et du Plateau, qui pourrait diminuer la pression sur les déplacements des personnes induites par la circulation automobile.
- Cette stratégie et ce projet ne sont cependant pas entièrement financés et requièrent, dans l'éventualité d'une mise en œuvre « rapide », au moins une décennie à voir le jour.
- Un grand nombre de projets résidentiels approuvés sont donc en construction en ce moment et pour les prochaines années, accroissant encore davantage la pression sur le territoire et les axes routiers.
- **L'ARP considère qu'il serait préférable que ce projet de résidence pour aînés soit retardé pour permettre à la Ville de réévaluer ses priorités de développement et de travaux.**

3.1.4 Absence de propriété complète des terrains requis pour permettre la construction du projet de résidence pour aînés

- Le projet du requérant intègre dans son concept l'achat d'une partie de terrain qui appartient à la municipalité, 3400 m² environ.
- Le projet du requérant n'est réalisable dans sa forme actuelle que si la Ville de Gatineau consent à lui vendre son terrain.
- L'administration municipale a consenti à permettre au promoteur de présenter son projet à l'examen du CCU et du conseil dans sa conception actuelle, incluant la portion du terrain de propriété municipale, avant d'avoir conclu une transaction immobilière garantissant la propriété entière du lot par le requérant.
- L'ARP s'interroge sur le signal donné par l'administration municipale au promoteur du projet par cette permission très particulière, qui pourrait lui donner l'impression, ainsi qu'au conseil, que ce projet ne présente aucune difficulté et qu'il serait aisé à faire approuver.
- L'ARP considère qu'il serait hautement préférable que le conseil revoie ce projet une fois que le Service des biens immobiliers aura conclu une transaction d'achat avec le requérant et que le conseil aura approuvé cette transaction.

- Le fait de permettre au promoteur de soumettre ce projet en y incluant, au point de vue du design conceptuel, la portion municipale d'un terrain invendu et de soumettre au conseil ce PIIA avant que la transaction immobilière ne soit conclue est particulièrement problématique.
- L'ARP considère que qu'une décision favorable du conseil aux dérogations et usage conditionnel demandés pour ce projet communiquerait implicitement aux Service des biens immobiliers son accord à la vente du terrain municipal déboisé et nivelé sans autorisation, sous réserve d'une entente éventuelle sur le prix d'achat.
- **L'ARP recommande l'examen du projet une fois la transaction immobilière complétée et autorisée par le conseil (voir aussi 3.1.5.).**

3.1.5 Déboisement et nivellement illégal de terrains municipaux, incluant le terrain convoité par le requérant, par les promoteurs de Destination Vanier (présentement sous enquête d'infraction)

- Le SUDD a confirmé qu'une enquête est en cours (en date du 25 juin 2021) sur le déboisement et le nivellement illégal d'une partie d'un terrain municipal, incluant le terrain convoité par le requérant, par les promoteurs de Destination Vanier.
- Les faits et constats devront toutefois être confirmés par le SUDD, et les conclusions de son enquête partagées publiquement.
- Ce déboisement réalisé en 2019 n'aurait été constaté que récemment (note : date du constat non communiquée) par les inspecteurs du SUDD.
- Il n'y aurait pas eu d'étude de caractérisation environnementale de la partie du terrain municipal avant déboisement et nivellement, seulement après le déboisement et nivellement (dépôt le 21 mai 2021), pour constater l'évidence de la destruction de cet habitat, dont le SUDD a pris acte.
- L'étude de caractérisation environnementale produite par la Ville de Gatineau en juillet 2018 sur ses propres terrains municipaux, notamment au sud de l'école secondaire D'Arcy McGee et à l'est du terrain de Destination Vanier, et incluant la partie déboisée, identifie la forte valeur écologique de la portion sud du terrain qui est boisé (nous croyons qu'on fait référence au terrain numéro de matricule 5931-24-8763) et que sa conservation pourrait être évaluée.
- Notons qu'une partie du terrain municipal déboisé, sous enquête, ne fait pas l'objet d'une offre d'achat par le requérant et est simplement laissé dans son état détruit en ce moment.
- Veuillez consulter le tableau 1, réponses aux questions Q4 a,b,c, et Q5 a,b , pour prendre connaissance d'autres informations pertinentes et de la séquence des événements.
- Le SUDD considère le dossier d'infraction à l'étude comme indépendant de la demande de dérogations mineures et d'usage conditionnel pour le projet du 25 rue Seto (deux dossiers, un projet) et en permet donc le cheminement malgré ces circonstances aggravantes.
- L'ARP considère que cette façon de voir le dossier manque profondément de crédibilité et de rigueur, et procède d'une interprétation réductrice de la responsabilité des uns et des autres dans le cheminement du dossier.
- L'ARP considère que cette approche envoie un très mauvais signal aux citoyens et aux corporations sur la capacité de l'administration publique de défendre, en tant qu'intendant de terres publiques, l'intégrité du territoire de la municipalité et d'assurer la conformité au respect de la réglementation en vigueur.
- L'ARP souhaite faire valoir que les règles doivent s'appliquer à tous, personnes morales et citoyens, avec la même rigueur.
- L'ARP observe que le nouveau plan d'urbanisme 530-2020 de Gatineau a identifié comme objectif d'aménagement de portée générale la *création de milieux de vie écoresponsables*, et au sein du pôle mixte des Allumettières, les objectifs *Intégrer et valoriser les milieux naturels d'importance au sein des nouveaux projets de développement, et privilégier leurs accès et leurs vues*, et *Minimiser l'empreinte écologique des nouveaux développements et préconiser la reconstitution d'une trame verte dans le cadre des projets de redéveloppement*.
- Les infractions constatées ne sont clairement pas en accord avec ces objectifs du nouveau plan d'urbanisme, ce qui teinte la perception et le cheminement de ce projet de construction.
- La disparition accélérée des espaces verts dans le Plateau est une réalité incontournable de la densification résidentielle et commerciale en cours, et l'abattage et nivellement non autorisé d'une partie d'un boisé de propriété municipale sera perçu négativement par la population.
- **L'ARP recommande que le projet d'examen pour usage conditionnel soit reporté après la conclusion de l'enquête d'infraction, et que les conclusions de l'enquête soient partagées avec le conseil municipal et le public avant la transaction immobilière et la revue de ce projet par le conseil.**

3.1.6 Aliénation grandissante des résidents du quartier et défi avec l'acceptabilité sociale du projet

- L'ARP est de plus en plus souvent interpellée par les résidents qui se désespèrent des contraintes et nuisances vécues, dans leur expérience de la vie de quartier, qui sont entraînées par la densification accélérée et hors contrôle du Plateau.
- Environ une trentaine de citoyens différents ont émis des commentaires sur les deux articles Facebook de l'ARP sur ce projet. Une majorité n'y est pas favorable.
- Bien que ces commentaires soient anecdotiques par nature, ils expriment pour l'ARP un malaise grandissant des gens du Plateau, qui affecte négativement leur sentiment d'appartenance au quartier.
- Ce sentiment est plus fréquemment exprimé par les résidents qui sont établis depuis assez longtemps (ex : Plateau nord et sud, entre deux et trois décennies d'occupation), alors que les arrivants récents du Plateau ouest s'expriment davantage sur les nuisances vécues (déchets et bruits de construction, circulation bloquée, etc.).
- Les effets cumulatifs de la disparition des espaces verts, de l'accroissement des bouchons de circulation à certains axes importants, de la diminution de la fluidité dans les mouvements des personnes, de la multiplication des volumes et apparence des nouveaux ensembles résidentiels, de l'affichage commercial hors contrôle sur les collectrices et artères du quartier, tous ces aspects contribuent à un sentiment croissant d'aliénation par rapport à un quartier qui était bien mieux perçu de ses habitants jusqu'à tout récemment.
- Le projet proposé ne communique pas d'éléments positifs qui bonifieraient son acceptabilité sociale, dans ce que nous en connaissons.
- L'ARP fait remarquer que les promoteurs de Destination Vanier planifient construire au moins un autre édifice d'une hauteur équivalente ou supérieure) à ce bâtiment, une donnée que très peu de gens connaissent dans la population.
- **L'ARP recommande que le projet de résidence pour aînés soit examiné et considéré par le conseil comme le premier de plusieurs projets résidentiels potentiels à l'intérieur du périmètre de Destination Vanier, qui pourraient faire croître en peu de temps le nombre de logements par centaines sur un tout petit territoire.**
- **L'ARP recommande de plus que, dans l'éventualité où l'examen du projet de construction du 25 Seto devait être reporté par le conseil, Destination Vanier et le requérant fassent équipe pour expliquer leurs projets respectifs à la population de manière à en favoriser l'acceptabilité sociale.**

3.2 Dérogations mineures

3.2.1 Réduction des marges

- L'ARP ne pense pas souhaitable que la mise en place de ce nouvel édifice empiète sur les marges de rues habituelles en raison de la présence planifiée d'un autre édifice d'une hauteur comparable par les promoteurs de Destination Vanier, au nord de la rue Seto et en face du bâtiment du 25 Seto.
- L'ajout d'un futur édifice en face du 25 Seto resserrerait encore davantage la rue Seto au nord comme au sud, et pourrait diminuer l'expérience de marche des piétons et la qualité de la vue des résidents des deux édifices qui se font face.
- Cependant, cet édifice envisagé dans la phase E de la planification du Destination Vanier ne fait pas l'objet de cette demande d'examen et d'approbation.
- Le conseil et la population pourraient penser que la résidence pour aînés de 10 étages sera entourée de bâtiments commerciaux d'une hauteur de 2 à 4 étages, ce qui est inexact.
- La phase C des plans du projet de Destination Vanier pourrait également comprendre un troisième édifice d'une hauteur de 10 étages.
- En l'absence de plans à réviser pour l'ensemble du projet Destination Vanier, il est difficile pour le conseil de se prononcer plus précisément puisqu'il n'a pas une vue d'ensemble.
- **Dans ces circonstances, l'ARP ne recommande pas l'accord du conseil à ces dérogations mineures portant sur la réduction des marges.**

3.3. Commentaires supplémentaires

- L'ARP remarque que les commentaires énoncés lors des consultations publiques ne sont jamais examinés par les membres du comité consultatif d'urbanisme.
- La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Loi sur les cités et villes prévoient les délais minimaux requis pour l'exercice de consultation publique, qui (consulter la réponse du SUDD, voir tableau 1, Q6a) se fait en amont de la séance du conseil municipal et non en amont du CCU, « comme la Loi au Québec le prévoit. »
- Cependant, il faut préciser que la séquence de l'examen des résultats de la consultation publique n'est précisée sous ces lois que pour l'examen par le conseil municipal - et non par le CCU.
- Le conseil municipal a, sous ces lois, une certaine flexibilité dans la conduite de ses activités, et pourrait choisir de commencer l'exercice par l'examen de l'analyse de projet par la population durant la phase de la consultation publique en personne ou écrite, puis soumettre ces résultats à l'examen du CCU qui les considérerait au même titre que les attributs techniques du projet.
- Il nous semble que l'intérêt public serait mieux servi si les consultations publiques avaient lieu en amont des séances du CCU, afin de permettre aux membres (surtout les membres citoyens du CCU) de prendre connaissance des commentaires du public, notamment sur l'acceptabilité sociale des projets.

4.0 Résolution de l'Association des résidents du Plateau

Le conseil d'administration de l'Association des résidents du Plateau a voté en faveur de la résolution suivante.

Il est résolu :

1. Que le conseil d'administration de l'Association des résidents du Plateau endosse ce mémoire et autorise le président du CA et responsable du comité d'urbanisme de l'ARP à le soumettre par courriel à l'adresse reglements-ville@gatineau.ca au plus tard en fin de journée le 28 juin 2021.
2. Que le conseil d'administration de l'Association des résidents du Plateau autorise le président du CA et responsable du comité d'urbanisme de l'ARP à communiquer l'annexe 1 du mémoire au président du conseil municipal, M. Daniel Champagne, et au Service du Greffe, pour considération et relais aux membres du conseil municipal, à titre d'information.

En conséquence, le Conseil d'administration de l'Association des résidents du Plateau autorise ces deux actions selon les conditions décrites ci-dessus.

Voté par courriel entre le 24 et le 27 juin 2021.

Annexe 1

Bonjour Monsieur Champagne,

L'Association des résidents du Plateau souhaiterait partager des informations complémentaires avec le conseil en amont de la séance du 6 juillet. Elles portent sur l'examen de [l'analyse de projet](#) du projet de construction d'une résidence pour aînés de 10 étages et 357 logements au 25 rue Seto, adjacente au mégacentre Destination Vanier. Vous trouverez ci-dessous un tableau de questions que nous avons adressées au CCU lors de la séance du 21 juin 2021, en version commentée, ainsi que les réponses du Service d'urbanisme et du développement durable (SUDD). De plus, nous avons joint des photographies du terrain municipal (vue d'ensemble et parties) prises le 15 juin 2021.

Ces réponses sont tirées de notes et de l'écoute de [l'enregistrement](#) de la partie publique de la séance (réponses entre 12:34 et 23:36). Nous trouvons extrêmement important que le conseil ait accès à ce matériel complémentaire avant qu'il prenne une décision définitive. L'analyse de projet du 25 rue Seto n'a pas été modifiée par le SUDD à la suite de la séance du CCU pour en clarifier les imprécisions ou inexactitudes relevées, ce qui pour nous soulève des doutes sur la rigueur du cheminement de ce dossier avant sa soumission au conseil. À l'exception des élu(e)s présents au CCU du 21 juin, sans la lecture de ces renseignements complémentaires, les membres du conseil seraient privés d'une information qui pourrait informer leur vote sur ce projet. Nous tenons à rappeler que Destination Vanier souhaite aussi construire éventuellement au moins un édifice de près de 10 étages en face du 25 Seto (phase E et photo du dépliant sur cette page).

Nous recommandons que le conseil municipal reporte son examen du projet une fois qu'il aura en mains les conclusions du SUDD sur le rapport d'infraction à l'étude sur le déboisement et nivellement d'une partie du terrain municipal, que le conseil aura préalablement approuvé la vente (ou pas) de la portion du terrain municipal déboisé, et que le SUDD aura modifié l'analyse de projet pour y corriger ces imprécisions et inexactitudes, de façon à ce que le public puisse en prendre connaissance, idéalement avant la conclusion de la consultation publique.

Merci de considérer ma requête de partager cette information avec les membres du conseil municipal.



Documentation publique – Projet de résidence pour aînés, 25 rue Seto (Destination Vanier)

Recommandation du CCU du 21 juin 2021 et analyse du projet du 25 rue Seto (22 juin 2021) :

https://www.gatineau.ca/upload/avis_publics/2021622115524_2002547595_16_-_25_rue_seto.pdf

Avis public – Demande de dérogations mineures et d'usages conditionnels (12 juin 2021) :

https://www.gatineau.ca/upload/avis_publics/20216914191_04_-_dm_-_uc_conseil_6_juillet_2021.pdf

Daniel Rosset
Président
Association des résidents du Plateau

Le 28 juin 2021



Projet de bâtiment résidentiel 10 étages, 357 logements, sis au 25 rue Seto, dans le mégacentre Destination Vanier

TABLEAU 1 : Questions posées par l'Association des résidents du Plateau le 21 juin 2021 à la séance 305 du Comité consultatif d'urbanisme et réponses reçues du Service d'urbanisme de du développement durable.

#	QUESTIONS	TRANSCRIPTION - RÉPONSES DU SUDD AU CCU	COMMENTAIRES DE L'ARP ÉMIS AVANT LE CCU
Q1	Pour quelle(s) raison(s) mentionne-t-on dans l'historique de l'analyse de projet que le plan d'ensemble du projet commercial intégré Destination Vanier a été approuvé en 2020 (voir procès-verbal de la décision CM-2020-648), puisque cette information est non conforme au procès-verbal ?	<ul style="list-style-type: none"> Le professionnel de l'administration désigné pour répondre au nom du SUDD (ci-après appelé le SUDD), répond que le SUDD a introduit la notion de plan d'ensemble en 2020 « comme une mise en contexte afin de synthétiser » davantage le rapport d'analyse, que la première approbation du plan d'ensemble des phases A, B, F, et de la rue Seto, a été donnée en 2019 et que c'est « presque un plan d'ensemble que le conseil a approuvé en 2019. » Il rajoute que le rapport d'analyse vient appuyer la présentation de la phase F comme « une nouvelle configuration qui demande une modification du PIIA, d'où la présentation faite au CCU le 21 juin pour recommander la nouvelle phase F. » « Cette demande devra cheminer au conseil municipal également. » 	<ul style="list-style-type: none"> Le procès-verbal CM-2020-648 consigne que le conseil a approuvé, le 17 novembre 2020, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, les modifications des phases A et B et l'architecture des bâtiments de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier situés aux 555 à 585, chemin Vanier et 45 à 65, rue Seto. Les projets des phases futures du projet Destination Vanier (C, D, E, G) n'ont jamais été présentés ni approuvés par le conseil. Le concept de la phase F, approuvé le 22 octobre 2019 par le conseil, n'a pas fait l'objet de demandes de modifications soumises à l'examen du conseil pour être conforme au projet soumis. Il n'y a aucune mention de l'approbation du plan d'ensemble du projet commercial intégré destination Vanier dans le procès-verbal CM-2020-648.
Q2	Pour quelle(s) raison(s) l'analyse de projet ne mentionne-t-elle pas que le projet de construction proposé, localisé dans la phase F du concept d'aménagement, est complètement différent du projet soumis à l'approbation du conseil, et approuvé, le 22 octobre 2019 ?	<ul style="list-style-type: none"> Le SUDD répond que la réponse donnée à la question 1 rejoint un peu celle-ci et rajoute qu'on aurait pu rajouter cette information, mais qu'on a plutôt « synthétisé le texte. » Le SUDD ajoute que les explications qu'on donne dans le rapport d'analyse et dans les annexes montrent très bien qu'il s'agit d'une phase F différente et d'un nouveau projet et que ce projet devra cheminer au conseil municipal. Enfin, le SUDD ajoute qu'on a essayé aussi « de réduire la quantité des annexes quand on présente un gros projet de cette nature-là. » 	<ul style="list-style-type: none"> Les plans de la phase F et du bâtiment résidentiel, à l'examen du CCU le 21 juin 2021, décrivent un bâtiment en taille/superficie, en fonction (de commercial à résidentiel), en localisation et en besoins en stationnement très différent de ce qui fut approuvé par le conseil le 22 octobre 2019 (voir analyse de projet – CCU 30 septembre 2019). La phase F proposée étant complètement différente, celle-ci devrait être considérée par le SUDD, le CCU et le conseil comme un nouveau projet.

#	QUESTIONS	TRANSCRIPTION - RÉPONSES DU SUDD AU CCU	COMMENTAIRES DE L'ARP ÉMIS AVANT LE CCU
Q3	Pour quelle(s) raison(s) le Service d'urbanisme et du développement durable (SUDD) soumet-il ce projet à l'examen du CCU à ce moment-ci alors que la totalité du terrain requise pour construire le projet n'est pas la propriété entière des propriétaires de Destination Vanier ?	<ul style="list-style-type: none"> • Le SUDD répond, comme l'indique le rapport d'analyse, que la recommandation est conditionnelle à une transaction immobilière qui vise la vente de cette parcelle municipale au promoteur de la résidence privée pour aînés (ci-après RPA). • Le promoteur de la RPA a reçu l'accord de l'administration municipale pour présenter le projet bien qu'une partie du terrain ne lui appartient pas encore, et que c'est pour ça qu'elle a été (sic) « mise conditionnelle ». • Un permis de construire, rajoute le SUDD, ne pourra pas être émis tant que le conseil municipal n'aura pas approuvé cette transaction. (Note de l'ARP : la transaction immobilière, présume-t-on, serait conclue après le 6 juillet). 	<ul style="list-style-type: none"> • Une partie du terrain nécessaire à la construction du projet à l'étude appartient à la Ville de Gatineau. • L'analyse de projet stipule que des tractations sont en cours entre la Ville et les propriétaires de Destination Vanier. • Au moment de la rédaction de l'analyse de projet, le terrain municipal n'avait pas été vendu et la totalité du terrain requis pour construire le projet résidentiel n'appartient pas entièrement aux promoteurs. Il n'y a pas d'entente finale entre la Ville et l'acheteur. • Sans l'acquisition de ce terrain, le projet soumis n'est pas réalisable selon les plans soumis et la proposition en cours d'examen par le CCU.
Q4a	Pour quelle(s) raison(s) le SUDD soumet-il à l'examen du CCU cette proposition de projet alors qu'une requête d'inspection par la Ville est en cours pour étudier une possible infraction à la réglementation municipale résultant du déboisement et nivellement présumé non autorisé, de terrains municipaux, dont la partie de terrain que les propriétaires de Destination Vanier souhaitent acquérir ?	<ul style="list-style-type: none"> • Le SUDD répond que le déboisement a été effectué par le promoteur initial de Destination Vanier et que la présente demande est présentée par un promoteur distinct qui « a acquis le terrain tel quel du promoteur initial du projet (Destination Vanier). »¹ • Il rajoute que « ça devient deux dossiers en un, finalement, qui cheminent en parallèle et que la requête d'inspection est prise en charge de façon prioritaire par le Service et que ça ne vise pas le même requérant ». 	<ul style="list-style-type: none"> • L'analyse de projet présente comme information que, nous citons, « le promoteur du projet Destination Vanier a aussi déboisé une partie du terrain municipal visé par la présente demande, sans y être autorisé. » • L'examen de l'infraction potentielle est toujours en cours. • Les conclusions de l'inspection et les conséquences encourues par le promoteur initial (c.-à-d. les promoteurs de Destination Vanier), s'il devait être reconnu en état d'infraction, seraient des informations d'intérêt pour l'examen du projet par le CCU.
Q4b	Entre quelles dates les travaux de déboisement et de nivellement de la partie du terrain appartenant à la Ville de Gatineau ont-ils eu lieu ?	<ul style="list-style-type: none"> • La coupe d'arbres a été effectuée pour l'ensemble du terrain de Destination Vanier, incluant la parcelle de terrain municipal (note : incluant une autre parcelle, de propriété municipale, non acquise, mais déboisée) dans les semaines qui précèdent le 29 octobre 2019 parce que c'est à ce moment-là que le certificat d'autorisation a été donné par la Ville. « Le déboisement – et c'est sorti publiquement – a été réalisé avant et le certificat a été émis par la suite pour régulariser la situation. L'information qu'on a est que ça a été fait avant le 29 octobre 2019. » 	<ul style="list-style-type: none"> • ¹ Note : C'est une information qui est absente de l'analyse de projet. Elle indique que le promoteur de la RPA (le requérant) est déjà propriétaire de l'ensemble du terrain sur lequel serait construit ce bâtiment à l'exception de la partie du terrain municipal de 3 400 m² qu'il souhaite évidemment acquérir.
Q4c	Pour quelle(s) raison(s) le SUDD n'attend-il pas les conclusions finales de l'inspection avant de soumettre ce projet à l'examen du CCU ?	<ul style="list-style-type: none"> • Enfin, à Q4c, le SUDD répond qu'il juge qu'il n'est pas nécessaire d'attendre parce que le SUDD a déjà constaté 	

#	QUESTIONS	TRANSCRIPTION - RÉPONSES DU SUDD AU CCU	COMMENTAIRES DE L'ARP ÉMIS AVANT LE CCU
		<p>que les travaux de déboisement et de nivellement ont été effectués et que la requête peut donc suivre son cours.</p>	
Q5a	<p>Est-ce que l'étude de caractérisation environnementale citée dans l'analyse de projet a été réalisée avant les travaux de déboisement et nivellement de la partie du terrain boisé appartenant à la Ville de Gatineau ou après les travaux de déboisement et nivellement ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le SUDD répond que « l'étude de caractérisation écologique pour l'ensemble du projet Destination Vanier a été produite le 6 novembre 2017, avant l'autorisation par le Conseil du projet Destination Vanier, dans l'ordre prévu, avant le déboisement. » Le SUDD rajoute que « cette étude n'incluait pas la parcelle municipale parce qu'à ce moment-là, ce n'était pas prévu de faire une transaction immobilière pour cette portion-là. » 	<ul style="list-style-type: none"> L'analyse de projet mentionne que les analyses liées à l'étude environnementale ont été réalisées dans le cadre de la présente demande, et en cite les principales conclusions. Ces études doivent donc porter sur l'ensemble de la superficie du terrain visé par la demande. Cette question est importante puisque l'analyse de projet mentionne que, nous citons, « l'étude de caractérisation environnementale produite pour le site détermine une forte valeur écologique pour la portion sud du terrain qui est boisé et sa conservation pourra être évaluée. »
Q5b	<p>Quelles sont les dates de début et de fin des inventaires de l'étude environnementale réalisée dans le cadre de la présente demande ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> De plus, une étude de caractérisation plus récente a été réalisée le 21 mai 2021 et déposée par le promoteur de la résidence pour aînés pour confirmer l'absence d'arbres et de milieux humides sur le terrain municipal visé par l'offre d'achat.² Les dates de début et de fin de l'inventaire ne sont pas connues du SUDD, qui reçoit un document final des promoteurs (note : le SUDD dit qu'il ne connaît jamais les dates). La Ville, rajoute le SUDD, a effectué une étude de caractérisation pour ses propres terrains municipaux, notamment au sud de l'école secondaire D'Arcy McGee et à l'est du terrain de Destination Vanier en juillet 2018 (date non précisée), pour avoir un état de situation pour ce secteur-là pour des projets planifiés sur les terrains municipaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas clair si l'étude de caractérisation écologique est celle qui date d'avant l'approbation des phases A, B et F par le conseil le 22 octobre 2019, ou si une autre étude de caractérisation écologique a été réalisée depuis. Cette information est d'intérêt pour l'examen du CCU puisque nous présumons que l'étude de caractérisation environnementale a eu lieu avant les travaux de déboisement et nivellement. Les dates de l'étude de caractérisation environnementale et le recoupement avec les dates des travaux de déboisement et de nivellement permettront de résoudre cette interrogation. ² Note : L'étude du requérant confirme l'évidence, aucune trace de végétation, ou de milieux humides s'il y en avait, ne subsistent puisque le terrain a été complètement rasé et nivelé. L'analyse de projet du SUDD n'expose pas la séquence des études de caractérisation environnementales réalisées depuis 2017 sur ces terrains.
Q6a	<p>Pour quelle(s) raison(s) le CCU n'attend-il pas d'avoir en mains les conclusions de l'exercice de consultation publique écrite, en cours de réalisation par la Ville de Gatineau et se terminant le 28 juin 2021, portant sur cette</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le SUDD répond que l'exercice de consultation publique se fait en amont de la séance du conseil municipal et non en amont du CCU du 21 juin 2021, « comme la Loi au Québec le prévoit. » 	<ul style="list-style-type: none"> L'administration municipale mène du 13 au 28 juin une consultation publique écrite en conformité avec les dispositions des articles 145.6 et 145.33 de la Loi sur

#	QUESTIONS	TRANSCRIPTION - RÉPONSES DU SUDD AU CCU	COMMENTAIRES DE L'ARP ÉMIS AVANT LE CCU
Q6b	<p>demande d'usage conditionnel, avant d'examiner la proposition de projet ?</p> <p>Pour quelle(s) raison(s) le CCU n'examine-t-il pas les commentaires du public en même temps que les attributs techniques du projet ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le SUDD répond que les commentaires du public sont lus en ce moment. 	<p>l'aménagement et l'urbanisme et 345 de la Loi sur les cités et villes.</p> <ul style="list-style-type: none"> Cette consultation publique écrite porte sur la demande d'usage conditionnel, déposée pour construire le bâtiment résidentiel de 10 étages et 357 logements. Les commentaires du public sont pertinents à l'examen du CCU puisqu'ils pourraient être un élément potentiel d'information sur l'acceptabilité sociale du projet. Il est dans l'intérêt du CCU de prendre en compte les conclusions de cette consultation avant de soumettre des recommandations au conseil municipal. La réunion du CCU est programmée le 21 juin. La consultation publique écrite légalement requise se termine le 28 juin. Le CCU n'aura pas, s'il maintient l'examen de cette proposition de projet le 21 juin, les conclusions de cette consultation publique.
Q7	<p>Pourquoi n'y a-t-il de piste cyclable sur la rue privée reliant le projet ALRE à la rue Seto, à l'ouest du projet résidentiel ? Cette observation est valable pour la rue A, qui est la continuité de la rue privée vers le nord entre la rue Seto et le boulevard du Plateau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le SUDD répond que la rue située dans l'axe nord-sud est une rue privée, non publique, et que la Ville n'exige pas de lien cyclable dans ce cas, seulement des liens piétons. La Ville ne peut contrôler les aménagements que sur les lieux publics. Le SUDD rajoute qu'une piste multifonctionnelle a été intégrée sur les rues Seto et Katimavik, et que ces aspects du projet tel que soumis sont donc conformes à ce qui a été approuvé en octobre 2019. 	<ul style="list-style-type: none"> Les plans ne semblent pas indiquer de planification d'une piste cyclable sur la rue privée et A (axe nord-sud). Les résidents des immeubles d'habitation existants autour du terrain empruntent déjà la rue A et la rue privée pour se rendre au projet ALRE, pour l'instant surtout à pied. Pour ce qui est de la rue privée, les cyclistes, en l'absence de piste cyclable, vont partager la rue plutôt étroite avec les voitures. Cette rue sera beaucoup plus achalandée si les deux projets résidentiels (celui du 25 Seto et le futur projet résidentiel de 10 étages ou plus, prévu en face, dans la phase E) sont construits. Cette cohabitation dans un petit espace de circulation présente des risques pour la clientèle cycliste.

Photos prises le 15 juin 2021 du déboisement et du nivellement du terrain municipal (inclut des portions du terrain municipal de 3 400 m² en voie d'acquisition par le requérant et du terrain municipal non acheté, mais tout de même détruit (voir photos 1 et 3 en particulier).



1. Vue du terrain municipal direction est



2. Vue partielle de la jonction des terrains



3. Vue du terrain municipal de la rue privée



4. Vue partielle du terrain à bâtir (dir. nord)

NOTE : D'après les réponses partagées par le SUDD le 21 juin 2021 et celles consignées dans l'analyse de projet, la partie nord de la forêt d'un terrain municipal, numéro de matricule 5931-24-8763, aurait été détruite par les promoteurs de Destination Vanier à l'automne 2019. Une enquête sur cette infraction est en cours d'examen. Une partie du terrain municipal détruit fait l'objet d'une demande d'acquisition au Service des biens immobiliers de la Ville par le requérant, le Groupe Maurice. Le requérant aurait déjà acquis une portion du terrain des promoteurs de Destination Vanier, mais doit recevoir l'accord de la vente de la partie du terrain municipal par la Ville pour réaliser son projet de construction. Sans cette vente, le projet n'est pas réalisable dans sa forme actuelle. Nous tenons à rappeler que Destination Vanier souhaite aussi construire un édifice d'au moins 10 étages juste en face du 25 Seto dans un avenir rapproché (phase E).

Le SUDD considère le dossier d'infraction à l'étude comme indépendante de la demande de dérogations mineures et d'usage conditionnel pour le projet du 25 rue Seto. Deux dossiers, un projet.

L'ARP considère qu'une décision favorable du conseil aux dérogations et usage conditionnel demandés pour ce projet communiquerait implicitement au Service des biens immobiliers son accord à la vente du terrain municipal déboisé et nivelé sans autorisation, sous réserve d'une entente éventuelle sur le prix d'achat.