JARDINS TACHÉ

ASSOCIATION DES RÉSIDANTS

Le 28 mai 2023

Position de l'Association des résidents des Jardins Taché (ARJT) sur la demande de changement de zonage déposée à la ville de Gatineau en lien avec le projet « La Commune » à la ferme Moore

Position de l'ARJT

Bien que l'ARJT soutienne la volonté de la CCN de rouvrir les bâtiments de la ferme au public, l'Association est contre l'autorisation du groupe d'usages « commercial » pour la ferme Moore. Par conséquent, l'ARJT **s'oppose** à **l'autorisation de l'usage principal de restaurant (5811) et s'oppose également à l'autorisation de l'usage « Établissement avec salle de réception ou de banquet (5815) ».**

Contexte

Le 25 mai 2023, le comité ferme Moore de l'ARJT a été informé qu'une demande de « Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble » (PPCMOI) a été déposée à la ville de Gatineau en lien avec le projet « La Commune ». Cette demande de changement de zonage local vise le terrain de la ferme Moore.

La demande consiste en plusieurs demandes regroupées en deux catégories : la première visant à autoriser l'usage principal de restaurant, la seconde concerne l'autorisation pour l'usage « salle de réception/banquet ».

Plus précisément, les demandes de changement d'usage suivantes ont été demandées :

1) Changement de zonage pour autoriser l'usage principal de restaurant :

   - Autoriser l'usage « Restaurant avec service complet (5811) »;
   - Autoriser deux bâtiments principaux sur un même terrain pour une occupation du groupe d'usage « commercial (C) »;
   - Soustraire les espaces de stationnement des aménagements de sol et paysagers prévus au règlement de zonage.

2) Changement de zonage pour autoriser l'usage « salle de réception/banquet »:

- Autoriser l'usage « Établissement avec salle de réception ou de banquet (5815) »;
- Réduire la distance entre un bâtiment occupé par un usage principal « Établissement avec salle de réception ou de banquet (5815) » et un bâtiment occupé par un usage principal « Habitation (H) » de 75 m à 52 m;
- Soustraire le projet de l'autorisation de l'usage « Établissement avec salle de réception ou de banquet (5815) » en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

Justification

Banquets et réceptions

Autoriser la tenue de banquets et de réceptions, incluant des événements privés et des mariages, sur le site de la ferme Moore n'est pas compatible avec la préservation de la quiétude des quartiers avoisinants. Les réceptions privées et les mariages sont susceptibles de nuire grandement à la quiétude des quartiers jouxtant la ferme. De surcroît, permettre une dérogation au règlement pour permettre que de telles activités se tiennent à une distance réduite des habitations vient empirer les impacts potentiels pour la quiétude des résidents jouxtant la ferme et causerait des nuisances déraisonnables susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur le bien être des résidents (santé physique (sommeil) et mentale (se sentir dépressif) et effets psychosociaux[1]). À l'été 2018, de tels événements ont eu lieu à quelques reprises et ont sensiblement troublé la tranquillité du voisinage en occasionnant, par exemple, du bruit et du tapage jusqu'à tard le soir. Ces événements risquent de constituer également une source de coûts et de problèmes constants pour la ville si elle doit répondre à une multitude de plaintes de résidents reliés aux tapage nocturne.

Activités commerciales – usage principal de restaurant

L'ARJT voit d'un bon œil l'animation du site dans le respect du zonage communautaire actuel qui pourrait potentiellement inclure des activités commerciales secondaires en complément à des activités principales de nature communautaire. Toutefois, l'Association est contre un changement de zonage commercial. L'ARJT:

- Est d'avis qu'il est important d'assurer la pérennité de la ferme Moore pour les générations futures et de protéger la ferme Moore de la commercialisation et du développement urbain.

- S'inquiète d'un potentiel changement de zonage permettant des activités commerciales car la Ville de Gatineau ne pourrait faire marche arrière. Elle deviendrait dépendante du bon-vouloir de la CCN qui pourrait, céder ou louer la

[1] Effets sur la santé physique : https://www.quebec.ca/sante/conseils-et-prevention/sante-et-environnement/effets-du-bruit-environnemental-sur-la-sante/effets-du-bruit-environnemental-sur-la-sante-physique#c4988 ; effets psychosociaux : https://www.quebec.ca/sante/conseils-et-prevention/sante-et-environnement/effets-du-bruit-environnemental-sur-la-sante/effets-psychosociaux-du-bruit-environnemental

ferme à très long terme (par un bail emphytéotique, par exemple) à des promoteurs immobiliers pour des raisons mercantiles, et ce, tant que la Ferme Moore fera partie de son portefeuille immobilier／commercial.

- S'oppose aux modifications qui seront apportées sur les autres sections de la Ferme pour favoriser le développement du restaurant, notamment l'abatage de la rangée d'arbres à l'entrée de la ferme Moore ainsi que le remplacement de végétation par des espaces de stationnements. À cet effet, les documents auxquels l'ARJT a obtenu copie via la *Loi sur l'accès à l'information* suggère que le promoteur demandera l'expansion de son stationnement et la création d'espaces de stationnement supplémentaires temporaires dans les phases subséquentes de développement du site.

- Réprouve un manque d'engagement envers la démocratie citoyenne et l'acceptabilité sociale. Un tel changement viendrait changer la vocation d'un site communautaire revêtant un intérêt particulier pour le public sans qu'aucune consultation en amont n'ait été réalisée par la CCN ni par la ville. En effet, la CCN, organisme dirigé par des administrateurs non élus, a signé un bail conditionnel à un changement de zonage sans jamais avoir tenu de débat public sur la vocation de la ferme Moore et avant même d'avoir consulté les membres de son conseil d'administration (l'item a été présenté au conseil d'administration après le fait et pour information seulement). De plus, la CCN a refusé toute collaboration avec les représentants de la Ville de Gatineau, dûment élus pour représenter les citoyens. L'ARJT est d'avis qu'un tel changement de vocation aurait dû être accompagné de consultations avec toutes les parties prenantes en amont de la signature d'un bail avec un promoteur.

L'octroi d'un zonage commercial pour le projet « La Commune » soulève aussi des enjeux d'équité puisque, dans l'éventualité où un usage commercial du site était autorisé et soutenu par les résidents, ce qui ne semble pas être le cas actuellement, l'opportunité de déposer un projet de nature commerciale sous un nouveau cadre réglementaire ne serait offerte qu'à un seul promoteur, « La Commune ». D'autres projets, potentiellement meilleurs aux yeux de la communauté auraient pu voir le jour si les conditions d'opération avaient été clairement établies pour tous en amont de la signature d'un bail.

Finalement, l'ARJT souligne que le promoteur n'a pas établi de lien de confiance avec les résidents du quartier par son manque d'écoute, le non-respect des règlements de la ville dans le passé (tenue de concerts en plein air sans permis préalable), le non-respect de la *Loi sur la langue officielle et commune au Québec, le français* lors de la rencontre d'information du 9 avril 2022 à la ferme, et par le manque de transparence de ces communications (l'ARJT a dû faire un ATIP pour obtenir l'information de base sur la nature du projet). Cet historique, ainsi que le fait que le projet « La Commune » soit porté par les dirigeants de Y Street Capital, une société d'investissement immobilier spécialisée dans le développement résidentiel et commercial, sème de l'inquiétude en lien avec l'intention réelle des promoteurs sur le long-terme et leur engagement à se

soumettre à la réglementation de la ville dans le futur si le projet « La Commune » voyait le jour.

François-Yannick Vézina
Président de l'Association des résidants des Jardins Taché

Membres du comité ferme Moore de l'ARJT :

Denis Ferland
Sylvie Turcotte
Claude Legault
Joëlle Bastien