

**Objet : Réglementation du plan d'implantation – 325, 327 et 333, chemin de Montréal, 334, rue Montfort et 273, avenue Ste-Anne**

**Dossier : ACS2022-PIE-PS-0064**

**Rapport au Comité de l'urbanisme le 3 juin 2022.**

**Soumis le 20 mai 2022 par Lily Xu, directrice par intérim, Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique**

**Personne-ressource : Jean-Charles Renaud, urbaniste II, Centrale des demandes d'aménagement**

**613-580-2424, poste 27629, Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca**

**Quartier : Rideau-Vanier (12)**

**Subject: Site Plan Control - 325, 327, and 333 Montreal Road, 334 Montfort Street and 273 Ste. Anne Avenue**

**File Number: ACS2022-PIE-PS-0064**

**Report to Planning Committee on 3 June 2022**

**Submitted on May 20, 2022 by Lily Xu, Acting Director, Planning, Real Estate and Economic Development**

**Contact Person: Jean-Charles Renaud, Planner II, Development Review Central**

**613-580-2424, 27629, Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca**

**Ward: Rideau-Vanier (12)**

## **RECOMMANDATIONS DU RAPPORT**

- 1. Que le Comité de l'urbanisme entérine une demande de réglementation du plan d'implantation pour le 325, le 327 et le 333, chemin de Montréal, le 334, rue Montfort et le 273, avenue Ste-Anne afin de permettre d'aménager un bâtiment de faible hauteur regroupant un établissement pour bénéficiaires internes et un refuge, conformément aux précisions reproduites dans la pièce 2.**

2. **Que le Comité de l'urbanisme redonne au personnel des pouvoirs délégués pour apporter d'autres changements aux plans, aux conditions et aux rapports approuvés, ainsi que pour l'accord sur la réglementation du plan d'implantation.**

## **REPORT RECOMMENDATIONS**

1. **That Planning Committee endorse a Site Plan Control application for 325, 327, and 333 Montreal Road, 334 Montfort Street and 273 Ste. Anne Avenue to permit the development of a low-rise building containing Residential Care Facility uses and a Shelter, as detailed in Document 2.**
2. **That Planning Committee return Delegated Authority to staff for further changes to the approved plans, conditions, reports, and for the Site Plan Control Agreement.**

## **SYNTHÈSE ADMINISTRATIVE**

### **Recommandation du personnel**

Le personnel des Services de planification recommande d'approuver la demande de réglementation du plan d'implantation du 325, du 327 et du 333, chemin de Montréal, du 334, rue Montfort et du 273, avenue Ste-Anne afin de permettre d'aménager un bâtiment de faible hauteur regroupant un établissement pour bénéficiaires internes et un refuge.

La proposition respecte l'intention du Plan officiel et le Plan secondaire du district du chemin de Montréal, ainsi que toutes les exigences du *Règlement de zonage*.

### **Politiques applicables**

Les politiques suivantes justifient cette demande.

La section 3.6.3 (Rues principales) comprend des politiques destinées à prioriser la densification des rues principales, afin de réduire l'interruption des services et d'assurer des services plus pratiques dans les collectivités attenantes, en plus de favoriser l'efficience dans l'utilisation des transports en commun. Le demandeur a justifié la sélection du site visé, qui comprend les caractéristiques communes à une rue principale traditionnelle, dont la proximité des services essentiels, la situation centrale sur une artère avec deux points d'accès et l'implantation dans une zone dans laquelle se trouvent les clients.

La section 2.5.1 comprend les politiques se rapportant à la forme bâtie des projets d'aménagement et précise qu'en règle générale, l'aménagement compatible s'entend des projets d'aménagement qui, bien qu'ils ne soient pas nécessairement identiques ou comparables aux bâtiments existants dans le voisinage, améliorent quand même la collectivité établie et présentent une forme bâtie qui coexiste avec les aménagements existants, sans avoir d'effets délétères inconsiderés. À cet égard, les caractéristiques physiques des bâtiments de faible hauteur de la proposition sont compatibles avec les sites résidentiels attenants.

La section 4.11 comprend les politiques liées à la compatibilité et au contexte, en plus de prévoir l'obligation de respecter des normes d'esthétique urbaine de grande qualité. Dans la foulée de l'examen formel de la proposition par le Comité d'examen du design urbain, les commentaires indiquaient que le traitement de la proposition de l'Armée du Salut permettra d'assurer une présence positive sur le chemin de Montréal et viendra étayer l'ensemble de l'expression architecturale, de la matérialité, de la volumétrie et des aspirations du projet.

La proposition cadre avec les détails des modifications 199 et 200 du Plan officiel.

### **Consultation et commentaires du public**

La notification et la consultation publique se sont déroulées conformément à la Politique sur la notification publique et sur la consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour la réglementation du plan d'implantation.

Le Comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et les programmes s'est réuni à cinq reprises distinctes, soit le 17 avril 2018, le 20 octobre 2021, le 13 janvier 2022, le 7 mars 2022 et le 30 mars 2022.

Le conseiller municipal a tenu en virtuel, le 11 mai 2022, une assemblée publique non officielle afin de discuter du plan d'implantation. Cette assemblée a permis de donner un aperçu du projet d'aménagement proposé; l'équipe du demandeur et le personnel de la Ville ont pu répondre aux questions. Environ 130 représentants du public y ont participé.

## **EXECUTIVE SUMMARY**

### **Staff recommendation**

Planning staff recommend the approval of the Site Plan Control application at 325, 327, and 333 Montreal Road, 334 Montfort Street and 273 Ste. Anne Avenue to permit the

development of a low-rise building containing Residential Care Facility uses and a Shelter.

The proposal meets the intent of the Official Plan as well as the Montreal Road District Secondary Plan and meets all requirements of the Zoning By-law.

### **Applicable Policy**

The following policies support this application:

Section 3.6.3 Mainstreets contains policies aimed at focusing intensification on Mainstreets, in order to allow for less disruption and more convenient services for adjacent communities and more efficient use of transit. The applicant has provided their rationale for selecting the subject site, which includes characteristics common to a Traditional Mainstreet, such as being in close proximity to key services, being centrally located on an arterial road with two access points, and in an area where clients are located.

Section 2.5.1 contains policies relating to the built form of developments and states that in general terms, compatible development means development that, although it is not necessarily the same as or similar to existing buildings in the vicinity, nonetheless enhances an established community and presents a built form that coexists with existing development, without causing undue adverse impacts. In this regard, the low-rise physical attributes of the proposal are compatible with adjacent residential sites.

Section 4.11 contains policies related to compatibility and context, and the requirement for high quality urban design. Following the Urban Design Review Panel's formal review of the proposal, comments indicated that the treatment of the Salvation Army proposal will bring a positive presence to Montreal Road, and provided support for the overall architectural expression, materiality, massing, and the project's aspirations.

The proposal is in line with the details of Amendments 199 and 200 to the Official Plan.

### **Public Consultation/Input**

Notification and public consultation were undertaken in accordance with the Public Notification and Public Consultation Policy approved by City Council for Site Plan Control.

The Site Plan Control and Programming Advisory Committee met on four separate occasions: April 17, 2018, October 20, 2021, January 13, 2022, March 7, 2022 and March 30, 2022.

The Ward Councillor held a non-statutory public meeting, held virtually on May 11, 2022, to discuss the Site Plan. The meeting provided an overview of the proposed development with questions and answers between the applicant team and City Staff. Approximately 130 members of the public attended.

## CONTEXTE

Veillez cliquer sur ce lien pour en savoir plus sur le [Processus de la demande d'aménagement – Modification du zonage](#).

Pour prendre connaissance de toutes les pièces justificatives se rapportant à cette demande, veuillez cliquer sur le [lien menant à l'outil Recherche de demandes d'aménagement](#).

### Localisation du site

325, 327 et 333, chemin de Montréal, 334, rue Montfort et 273, avenue Ste-Anne

### Propriétaire

Conseil d'administration de l'Armée du Salut, dans le cadre d'une convention d'achat et de vente

### Requérant

ND Management (Marco Manconi)

### Architecte

Hobin Architecture (Patrick Bisson)

### Description du site et des environs

Le site visé est situé du côté nord du chemin de Montréal dans le quadrilatère cerné par le chemin de Montréal, la rue Granville, la rue Montfort et l'avenue Ste-Anne. Ce site de forme irrégulière s'étend sur une superficie de 6 967 mètres carrés et est doté d'une façade d'environ 14,9 mètres sur le chemin de Montréal, ainsi que d'une façade d'environ 4,9 mètres le long de la rue Montfort et d'une façade de 13 mètres le long de l'avenue Ste-Anne. Le site est actuellement occupé par un motel et un bar d'un étage (Motel Concorde) qui s'étend sur le côté ouest de la propriété, ainsi que par un parc de stationnement en surface.

Dans le voisinage du site, le secteur est généralement caractérisé par des habitations de faible hauteur au nord, à l'est et à l'ouest. Le long du chemin de Montréal, il y a des

immeubles de grande hauteur et des bâtiments commerciaux de faible hauteur. Le magasin d'occasion de l'Armée du Salut est situé dans le coin nord-est de l'intersection du chemin de Montréal et de l'avenue Ste-Anne.

### **Synthèse de la proposition de réglementation du plan d'implantation de la demande**

Cette demande de réglementation du plan d'implantation a pour objet de permettre de réaménager le site afin de construire une installation polyvalente, dont un établissement de soins pour bénéficiaires internes et un refuge. La forme bâtie proposée a été conçue selon un plan en H avec deux ailes distinctes, soit l'aile ouest de quatre étages et l'aile est de trois étages, reliée par une aire commune de deux étages.

L'entrée principale et l'aire de stationnement sont accessibles en passant par le chemin de Montréal. Une zone de chargement est aménagée du côté ouest du site et est accessible en passant par l'avenue Ste-Anne. La zone de stationnement du personnel est située du côté nord du site et est accessible en passant par l'avenue Montfort. Le stationnement à aménager du côté sud de la propriété est destiné à la dépose des visiteurs et au stationnement des clients du magasin d'occasion de l'Armée du Salut au 325, chemin de Montréal. D'autres zones de commodités en plein air sont prévues à l'avant et à l'arrière de l'immeuble proposé; on prévoit d'aménager des jardins sur le côté sud-est de la propriété. On propose d'installer un portail pour la cour en plein air sur le devant de la propriété; ce portail pourra être verrouillé et est destiné à rester ouvert pour les grandes occasions et les événements spéciaux et quand on juge qu'il conviendra de le laisser ouvert. Les zones paysagées (jardins) seront conçues pour s'assurer qu'elles auront cette fonction, en plantant en permanence des matériaux de paysagement résilients et denses, au lieu d'aménager des points de rassemblement que pourront traverser les visiteurs et les clients.

Même s'ils sont réputés ne pas faire partie de la demande de réglementation du plan d'implantation, les autres éléments liés aux activités journalières du site pourraient être analysés et mis en œuvre dans les cas jugés nécessaires, en plus de faire l'objet de conventions distinctes à une date ultérieure.

### **Bref historique de la proposition**

La Ville a reçu en juin 2017 des demandes pour la modification du Plan officiel (MPO) (D01-01-17-0013), pour la modification du *Règlement de zonage* (MRZ) (D02-02-17-0062) et pour la réglementation du plan d'implantation (D07-12-17-0077). La MPO portait à la fois sur le Plan primaire, afin de permettre d'aménager un refuge, et

sur le Plan secondaire du district du chemin de Montréal, pour permettre d'aménager un parc de stationnement en surface. Outre les modifications à apporter aux normes de rendement, la Modification du *Règlement de zonage* devait permettre de réaliser le volet de la proposition se rapportant au refuge. Tous les autres aménagements proposés pour cette propriété ont déjà été autorisés dans le cadre du zonage de la rue principale traditionnelle.

Les demandes de modification du Plan officiel et de modification du *Règlement de zonage* ont été présentées en novembre 2017 au Comité de l'urbanisme, qui a recommandé au Conseil municipal de les approuver. Le Conseil municipal a approuvé, le 22 novembre 2017, les demandes de modification du Plan officiel et de modification du *Règlement de zonage*, qui ont par la suite fait l'objet d'un appel devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local (TAAL) (qui s'appelle désormais le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire). On a donc mis en veilleuse la demande de réglementation du plan d'implantation, même si on l'avait déjà lancée.

En juin 2020, le TAAL a rendu une décision favorable au rejet des appels et à l'autorisation de la modification du Plan officiel et de la modification du *Règlement de zonage* déjà approuvées par le Conseil municipal.

La décision du TAAL prévoyait d'intégrer un refuge comme aménagement autorisé sur la propriété, ainsi qu'un parc de stationnement en surface, en plus d'autoriser différentes mises au point à apporter aux normes de rendement sur l'ensemble du site. Il s'agit entre autres d'éléments comme le nombre de places de stationnement obligatoire, la localisation des places de stationnement, l'aménagement des espaces de chargement, la largeur des entrées de voiture, la superficie brute maximum du refuge, la zone tampon paysagée obligatoire minimum, ainsi que les marges de retrait minimum obligatoires. On a aussi adopté pour le zonage un symbole d'aménagement différé (-h), à lever lorsqu'on aura approuvé la réglementation du plan d'implantation assorti de conditions liées à la mise en œuvre des mesures de conception proposées dans le rapport déposé par Security Through Safe Design Inc. en date du 1<sup>er</sup> mai 2017, à la satisfaction de directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE), ainsi qu'à la mise en œuvre du programme des ambassadeurs à la satisfaction du directeur général de la DGPIDE et de la directrice générale de la Direction générale des services sociaux et communautaires (DGSSC).

En approuvant les modifications à apporter au Plan officiel et au *Règlement de zonage*, le Conseil municipal a aussi approuvé une motion distincte de ces demandes et se

rapportant au processus de réglementation du plan d'implantation et dans laquelle on invitait le personnel à « collaborer avec le conseiller du quartier, la présidente du Comité de l'urbanisme, la présidente du Comité des services communautaires et de protection, le maire et l'Armée du Salut pour former un comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et les programmes, constitué des membres du Conseil susmentionnés, du personnel municipal concerné et d'intervenants de la collectivité pour guider la prochaine phase du projet de déménagement du refuge de l'Armée du Salut ». La motion précisait en outre que « lorsque le directeur général de la planification, de l'infrastructure et du développement économique (qui s'appelle aujourd'hui la DGPIDE) le jugera pertinent, après avoir consulté les Services juridiques, des recommandations précises de ce comité soient incluses aux conditions du plan d'implantation ». Le Comité consultatif s'est réuni à cinq reprises; toutefois, il n'avait pas déposé de recommandations au moment de rédiger ce rapport.

## **ANALYSE**

### Consultation publique

La notification et la consultation publique se sont déroulées conformément à la Politique sur la notification publique et sur la consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour la réglementation du plan d'implantation.

Le Comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et les programmes s'est réuni à cinq reprises distinctes, soit le 17 avril 2018, le 20 octobre 2021, le 13 janvier 2022, le 7 mars 2022 et le 30 mars 2022.

Le conseiller municipal a tenu en virtuel, le 11 mai 2022, une assemblée publique non officielle afin de discuter du plan d'implantation. Cette assemblée a permis de donner un aperçu du projet d'aménagement proposé; l'équipe du demandeur et le personnel de la Ville ont pu répondre aux questions. Environ 130 représentants du public y ont participé. On a exprimé des préoccupations à propos de l'aménagement, de la programmation, des espaces en plein air, de la sécurité et des clôtures proposées.

Pour les détails de la consultation qui portera sur cette proposition, veuillez consulter la pièce 5 de ce rapport.

### **Version existante du Plan officiel**

La propriété visée appartient à la désignation de la « rue principale traditionnelle » de l'annexe B du Plan officiel. La section 3.6.3 du Plan officiel comprend des politiques destinées à prioriser la densification des rues principales, afin de réduire l'interruption

des services et d'assurer des services plus pratiques dans les collectivités attenantes, en plus de favoriser l'efficience dans l'utilisation des transports en commun. La désignation de la rue principale porte sur les rues qui offrent des perspectives importantes de densification grâce à des formes compactes dans les aménagements polyvalents dans un environnement convivial pour les piétons. Le demandeur a justifié la sélection du site visé, qui comprend les caractéristiques communes à une rue principale traditionnelle, dont la proximité des services essentiels, la situation centrale sur une artère avec deux points d'accès et l'implantation dans une zone dans laquelle se trouvent les clients. Le Tribunal d'appel de l'aménagement local était d'accord pour dire que cet aménagement respectait ces politiques, et on a donc adopté des politiques spéciales dans la MPO 199 afin de permettre d'aménager un refuge sur les terrains portant les adresses municipales 325, 327 et 333, chemin de Montréal et 273, avenue Ste-Anne.

La section 2.5.1 comprend les politiques se rapportant à la forme bâtie des projets d'aménagement et précise qu'en règle générale, l'aménagement compatible s'entend des projets d'aménagement qui, bien qu'ils ne soient pas nécessairement identiques ou comparables aux bâtiments existants dans le voisinage, améliorent quand même la collectivité établie et présentent une forme bâtie qui coexiste avec les aménagements existants, sans avoir d'effets délétères inconsiderés. On a aménagé les transitions appropriées avec les propriétés résidentielles voisines grâce à des marges de retrait et à des marges de reculement. Les objectifs de la conception prévus dans ces politiques ont été respectés en mettant au point des éléments comme la définition des espaces publics et privés de qualité, la création d'espaces sécuritaires et accessibles, de même que le respect du caractère des zones existantes. On a passé en revue les incidences de l'ensemble de la proposition d'aménagement définies dans les rapports, les plans et les études déposés et qui répondent aux politiques de la section 2.5.1.

La section 4.11 comprend les politiques liées à la compatibilité et au contexte, en plus de prévoir l'obligation de respecter des normes d'esthétique urbaine de grande qualité. La qualité de l'esthétique des bâtiments concourt au succès de l'intégration des quartiers et à la compatibilité des nouveaux projets d'aménagement avec le caractère existant ou planifié des environs. La compatibilité d'un nouveau bâtiment est déterminée en démontrant la mesure dans laquelle les travaux d'aménagement cadrent avec les environs dans le contexte des marges de retrait, de la hauteur et des matériaux, entre autres. Après en avoir réduit la hauteur par rapport à la proposition originelle, le projet d'aménagement proposé est en retrait par rapport aux résidences toutes proches et exprime la sensibilité aux environs. Dans la foulée de l'examen formel

de la proposition par le Comité d'examen du design urbain, les commentaires indiquaient que le traitement de la proposition de l'Armée du Salut permettra d'assurer une présence positive sur le chemin de Montréal et viendra étayer l'ensemble de l'expression architecturale, de la matérialité, de la volumétrie et des aspirations du projet.

### **Nouveau Plan officiel**

La propriété visée est située dans le secteur-cadre du « transect du secteur urbain intérieur » de l'annexe B2 du nouveau Plan officiel. Elle se trouve dans un secteur portant la désignation de « quartier évolutif » dans cette même annexe et est située le long du chemin de Montréal, dans un « couloir de rue principale ».

Le transect du secteur urbain intérieur est destiné à évoluer dans un environnement polyvalent, dans lequel les carrefours et un réseau de rues principales et de couloirs mineurs permettent aux résidents d'avoir accès à pied à une gamme complète de services non loin de leur domicile, afin de promouvoir la croissance des quartiers du quart d'heure. Les hauteurs d'au plus 30 mètres sont généralement justifiées dans les couloirs de rues principales.

La désignation du quartier vise à réunir un ensemble de services locaux et à promouvoir l'émergence ou le renforcement des quartiers du quart d'heure. Le *Règlement de zonage* peut autoriser des aménagements et des services non résidentiels à petite échelle compatibles et complémentaires (dont les commerces de détail, les établissements de services, les activités culturelles, les loisirs et les spectacles) destinés essentiellement aux résidents, qui peuvent se déplacer à pied.

Si le site profite de la désignation des quartiers et de la désignation des couloirs de rues principales, le nouveau Plan officiel reconnaît que les couloirs de rues principales appartiennent à un contexte différent, dans lequel les différents types d'aménagements comme les bureaux peuvent être autorisés. Dans les couloirs, les aménagements résidentiels et les aménagements non résidentiels qui s'intègrent avec un environnement urbain polyvalent et dense sont généralement autorisés.

La section 4.6 du nouveau Plan officiel établit le rôle important de l'esthétique urbaine dans la promotion des objectifs de la Ville. Ces politiques visent à promouvoir l'excellence de l'esthétique et les pratiques de conception innovantes en veillant à ce que les sites permettent de réaliser les objectifs des couloirs, des carrefours et des quartiers et s'intègrent harmonieusement dans leur contexte. Comme nous l'expliquons ci-dessus, la proposition a été soumise à l'examen du Comité d'examen du design

urbain, qui a entériné l'ensemble de l'expression architecturale, de la matérialité, de la volumétrie et des aspirations du projet. Le Comité a fait savoir que la proposition permettrait d'assurer une présence positive sur le chemin de Montréal et que dans l'ensemble, la volumétrie de la proposition est bien adaptée au contexte résidentiel.

La section 4.2.4 du nouveau Plan officiel reconnaît que les refuges d'urgence et de transition et les logements de soutien temporaires sont des éléments essentiels du programme de logements. Le nouveau Plan officiel invite la Ville à autoriser, dans le cadre du *Règlement de zonage*, les refuges d'urgence et les refuges de transition dans toutes les désignations urbaines et dans toutes les zones. En outre, le nouveau PO n'établit pas de restrictions, dont les distances ou les plafonds de séparation minimum, ce qui a pour effet de limiter la possibilité d'aménager ces formes de refuges et de logements.

### **Autres politiques et lignes de conduite applicables**

La propriété visée se trouve dans la zone du « secteur Centre » de l'annexe 1 du Plan secondaire du district du chemin de Montréal, que l'on appelle historiquement le Quartier français. Les politiques de ce district portent sur les améliorations à apporter au domaine piétonnable et cyclable et au paysage urbain. La politique 1.1.2.16 porte sur les lots comme le site visé, dans lequel on autorise des bâtiments dont la hauteur peut atteindre 12 étages, à la condition qu'il y ait un maximum de six étages le long de la rue principale traditionnelle, qu'il y ait des marges de retrait suffisantes et qu'on prévoie la transition de la forme bâtie avec les aménagements résidentiels et institutionnels de faible hauteur, en orientant les bâtiments de grande hauteur pour qu'ils soient à l'écart des zones de faible hauteur. Les politiques spéciales adoptées dans le cadre de la MPO 200 autorisent l'aménagement d'un parc de stationnement en surface au 325, au 327 et au 333, chemin de Montréal et au 273, avenue Ste-Anne et permettent d'aménager une aire de chargement au 273, avenue Ste-Anne. Ces politiques sectorielles ont été transposées dans le volume 2A (Plans secondaires des secteurs urbains) du nouveau Plan officiel.

### **Comité d'examen du design urbain**

La propriété se trouve dans un secteur prioritaire de conception, et la demande de réglementation du plan d'implantation a fait l'objet d'une étude du Comité d'examen du design urbain (CEDU). Le requérant a présenté sa proposition au CEDU à l'occasion d'une séance officielle d'examen à laquelle le public avait accès.

La séance officielle d'examen de la demande de réglementation du plan d'implantation s'est déroulée le 4 mars 2022.

La pièce 2 fait état des recommandations du Comité dans la foulée de l'examen officiel de la demande de réglementation du plan d'implantation.

Le Comité a réussi à apporter de l'aide dans la mise en œuvre des éléments suivants :

- L'échelle, l'articulation, la matérialité et le sentiment général de l'espace polyvalent au centre de l'immeuble ont été révisés en réaction à la recommandation du CEDU. L'addition du vitrage dans les caractéristiques permet de faire rayonner la lumière du jour pour rehausser l'agrément des locaux.
- Les matériaux utilisés pour le woonerf et l'esplanade sur la façade du chemin de Montréal ont été modifiés afin de mieux formaliser le domaine piétonnier et de le différencier du secteur destiné à la circulation automobile.
- On a prévu d'autres végétaux, ainsi qu'un masquage et une clôture appropriés comme moyens de fortifier la zone tampon le long de l'aire de chargement.

### **Justification de la planification**

#### Modification du Plan officiel et modification du *Règlement de zonage*

Comme nous l'avons expliqué ci-dessus, les demandes de modification du Plan officiel (MPO), de modification du *Règlement de zonage* (MRZ) et de réglementation du plan d'implantation (RPI) ont été déposées en juin 2017. Selon le processus adopté par la Ville, la demande de RPI a été publiée, mais a ensuite été mise en veilleuse jusqu'à la fin des appels qui portent sur la MPO et sur la MRZ.

La MPO 199 prévoyait une exception propre au site dans la politique 3.1 du PO (4) afin de permettre d'aménager un refuge sur la propriété, et la MPO 200 prévoyait une exception propre au site dans la politique 1.1.2.5 du Plan secondaire du district du chemin de Montréal afin de permettre d'aménager un parc de stationnement en surface sur la propriété.

La MRZ approuvée a eu pour effet de modifier le zonage de la propriété comme suit :

- TM3[2515] H(42)-h (partie principale du site dans laquelle on propose d'aménager le refuge et l'établissement de soins pour bénéficiaires internes);

- TM3[2515] H(11)-h (partie ouest du site dans laquelle on propose d'aménager le quai de chargement);
- TM3[2517] H(42) (partie nord du site dans laquelle on aménagera l'allée du parc de stationnement des employés);
- R4UA[2516] (magasin d'occasion existant, qui ne fait pas partie de cette demande de réglementation du plan d'implantation).

Les exceptions propres au site prévoient des dispositions autorisant l'aménagement du refuge proposé dans la partie principale du site, ainsi que différentes normes de rendement portant sur des éléments comme le nombre de voies d'accès privées autorisées, les largeurs permises pour les entrées de voiture, la superficie permise du refuge, le nombre de places de stationnement obligatoire, la largeur des places de stationnement, la localisation des places de stationnement sur le site, le nombre de quais de chargement obligatoire, la largeur minimum des zones tampons paysagées, ainsi que certaines marges de retrait et certaines hauteurs de bâtiment. Les quatre zones indiquées ci-dessus sont considérées comme le même lot pour les besoins du zonage.

Deux de ces zones comportent aussi un symbole d'aménagement différé, qui sera levé dès l'approbation de la réglementation du plan d'implantation assortie de conditions liées à la mise en œuvre des mesures de conception proposées dans le Rapport déposé par Security Through Safe Design Inc. (STSD) en date du 1<sup>er</sup> mai 2017, en plus de prévoir la mise en œuvre d'un programme d'ambassadeurs.

Il est question, plus loin dans ce document, du rapport de STSD. Les éléments suivants, indiqués dans ce rapport, ont été mis en œuvre dans le plan d'implantation proposé : les éléments de la sécurité ont été traités et comprennent la clôture périphérique, les différents points d'accès réservés aux divers groupes d'utilisateurs, une terrasse surbaissée, un quai de chargement distinct de l'entrée principale, une zone de stationnement à accès réglementé pour le personnel, l'installation d'un dispositif de contrôle électronique de l'accès et des systèmes de caméra de télévision en circuit fermé (TVCF).

L'Armée du Salut a demandé à Security Through Safe Design Inc. (STSD) de mettre au point un programme d'ambassadeurs dans le cadre d'un programme pilote de sécurité communautaire et de consultation des quartiers. STSD et l'Armée du Salut ont mis au point et déployé ce programme pour le Centre Booth de l'Armée du Salut, situé dans le marché By. Les évaluations et les rapports associés à la mise en œuvre du programme

d'ambassadeurs dans le marché By et les modalités selon lesquelles ce programme sera mis en œuvre sur le site du chemin de Montréal seront présentés pour la consultation de la collectivité dans le quartier Vanier dans les mois précédant l'ouverture du nouvel établissement.

La demande visant à lever le symbole d'aménagement différé n'a pas encore été déposée.

#### Proposition et évolution de la réglementation du plan d'implantation

La demande de réglementation du plan d'implantation (RPI) a été soumise en 2017 et a été publiée; elle a toutefois été mise en veilleuse jusqu'à ce qu'on ait rendu les décisions dans les appels portant sur la MPO et sur la MRZ. Le personnel a alors adressé des commentaires au requérant. Un nouveau mémoire a été déposé et diffusé publiquement en janvier 2022; il comportait les changements suivants :

- la réduction de 25 % de la superficie physique du refuge d'urgence regroupant 99 lits;
- la réduction de la hauteur de l'aile ouest, qui passe de six à cinq étages;
- l'élimination du programme déjà proposé pour le traitement des toxicomanies;
- l'addition de 32 logements de soutien, dont six logements sans obstacle.

La synthèse des commentaires, dont ceux du personnel de la Ville et des résidents, a été transmise au requérant pour qu'il en prenne connaissance. Le mémoire suivant a été déposé en mars 2022, après l'exposé présenté au Comité d'examen du design urbain (CEDU) et comportait les changements suivants :

- une nouvelle réduction d'un étage de la hauteur de l'aile ouest, qui comprend désormais quatre étages;
- la simplification de l'empreinte au sol du bâtiment dans certains secteurs afin d'éliminer les alcôves pour améliorer la visibilité;
- un changement de matériaux pour la partie centrale du bâtiment : l'ensemble constitué de maçonnerie sombre et de parement d'aluminium galvanisé est remplacé par un ensemble de verre miroir et de treillis de bois avec de légers accents de maçonnerie donnant un meilleur accès à la lumière du jour;

- un changement de matériaux pour l'accès des voitures et des piétons sur la façade du chemin de Montréal afin de mettre en lumière le caractère partagé de l'espace et de formaliser le domaine piétonnier.

L'itération finale de la proposition garde le plan en H avec deux ailes distinctes, soit l'aile ouest de quatre étages et l'aile est de trois étages, reliée par une zone commune de deux étages. Le site prévoit un vaste paysagement et le bâtiment est en retrait par rapport aux propriétés résidentielles du voisinage. L'entrée principale et la zone de stationnement sont accessibles en passant par le chemin de Montréal. L'aménagement, sur la propriété, d'un trottoir de deux mètres menant au chemin de Montréal de s'assurer que l'espace piétonnier est formalisé afin de rehausser la sécurité des piétons. Une aire de chargement est prévue du côté ouest du site et est accessible en passant par l'avenue Ste-Anne. Une zone de stationnement du personnel sécurisée et distincte est aménagée du côté nord du site et est accessible en passant par la rue Montfort.

Le bâtiment proposé est paré de maçonnerie, de verre, de panneaux-allèges, de panneaux d'aluminium et d'un parement de métal. Une combinaison de lattes de bois, de murs de béton pleins et d'aménagements paysagers assure l'intimité et la sécurité dans toutes les entrées. Le choix des matériaux et les arbustes offrent des points de vue dans les espaces confinés et à l'extérieur de ces espaces, alors que les tronçons opaques de la clôture, dans les cas où ils sont aménagés, assurent un certain niveau de protection de la vie privée et de sécurité pour tous les visiteurs et tous les résidents.

L'Armée du Salut travaillera de concert avec les membres de la communauté autochtone afin de commander des œuvres d'art pour les espaces extérieurs et intérieurs. L'Armée du Salut travaillera aussi de concert avec les membres de la communauté francophone afin de commander des œuvres d'art pour les espaces intérieurs et mettra tout en œuvre pour restaurer les œuvres d'art existantes actuellement présentées sur les murs extérieurs du magasin d'occasion.

#### Prévention du crime par l'aménagement du milieu (PCAM)

Security Through Safe Design (STSD) a préparé, en mai 2017, l'examen de la PCAM, qui a été actualisé en janvier 2022, afin de se pencher sur les récents changements apportés au site. L'objectif du document consistait à examiner la conception et à cerner les éléments qui pourraient avoir une incidence sur la sécurité, en plus de faire des recommandations à soumettre pour étude.

Depuis le rapport originel de 2017, les éléments de la sécurité sont traités et comprennent la clôture périphérique, différents points d'accès réservés aux divers groupes d'utilisateurs, une terrasse surbaissée, un quai de chargement distinct de l'entrée principale, une zone de stationnement dont l'accès est contrôlé pour le personnel, l'installation de moyens de contrôle électronique de l'accès et des systèmes de caméra de TVCF.

L'Armée du Salut a confirmé que la sécurité et la sûreté sont absolument essentielles et qu'il faut en tenir compte dans tous les aspects du nouvel établissement proposé. Toutes les recommandations physiques exprimées par STSD durant la phase de la conception initiale ont été intégrées dans les cas nécessaires.

En outre, dans la foulée des demandes déposées par les membres de la collectivité, l'Armée du Salut a fait appel à un autre groupe appelé « Promouvoir la sécurité des femmes en milieu rural (WISE) pour mener une vérification de la sécurité communautaire du projet d'aménagement proposé. Le mandat du groupe WISE consiste à créer et à préserver les environnements physiques et sociosécuritaires pour les femmes et les autres groupes vulnérables.

Le rapport du groupe WISE comprenait des recommandations portant par exemple sur les normes d'éclairage adéquates dans les zones de stationnement et dans les secteurs des commodités et l'aménagement d'éléments de la signalétique et du repérage appropriés et accessibles (impression en relief, braille et gros caractères, entre autres). Le rapport portait aussi sur les éléments du paysage destinés à s'assurer que la visibilité et la surveillance du quartier ne sont pas pénalisées et que la proposition ne crée pas de sites de captivité, en plus de faire état de la question de l'entretien et des graffitis afin de s'assurer que les déchets sont enlevés chaque jour, de veiller à l'entretien général et d'accélérer l'enlèvement des graffitis (dans les cas nécessaires). Le rapport comprend aussi des suggestions se rapportant à l'aménagement de stations d'appel d'urgence, de boutons d'alarme, de caméras de sécurité et de miroir, entre autres, ainsi que des suggestions liées à la sécurité du site, par exemple les fonctions d'urgence accessibles pour les malvoyants, les aveugles et les sourds, entre autres, l'aménagement de toilettes non genrées, de rampes d'accès et de mains courantes, et ainsi de suite.

Si certaines suggestions indiquées dans le rapport du groupe WISE correspondent à des éléments qui ne font pas l'objet de l'examen de la réglementation du plan d'implantation, le requérant a réussi à mettre en œuvre des éléments comme le paysage amélioré afin de répondre aux inquiétudes sur la protection de la vie

privée, tout en éliminant les points où l'on peut se cacher. Comme nous l'avons précisé, l'Armée du Salut a confirmé que la sécurité et la sûreté sont absolument essentielles. Les éléments liés à l'accessibilité dans le bâtiment seront revus à l'étape du permis de construire, puisque l'intérieur du bâtiment ne fait pas partie du champ d'application de l'approbation du plan d'implantation. L'établissement proposé sera accessible et parfaitement conforme avec les dispositions de l'accès sans obstacle du Code du bâtiment de l'Ontario.

Le Service de police d'Ottawa a pris connaissance du rapport de la STSD, ainsi que du rapport du groupe WISE. Ce service est satisfait de ces rapports et n'a pas fait d'autres commentaires. Le lecteur trouvera dans la pièce 6 une copie des rapports du STSD et du groupe WISE.

#### Comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et des programmes

Comme nous l'avons mentionné, en approuvant les modifications du Plan officiel et du *Règlement de zonage*, le Conseil municipal a approuvé une motion distincte, hors des processus liés à la phase suivante du projet de déménagement et d'aménagement de l'Armée du Salut; dans cette motion, il demande au personnel de la Ville de « collaborer avec le conseiller du quartier, la présidente du Comité de l'urbanisme, la présidente du Comité des services communautaires et de protection, le maire et l'Armée du Salut pour former un comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et les programmes, composé des membres du Conseil pour guider la prochaine phase du projet de déménagement du refuge de l'Armée du Salut ». La motion précisait en outre que « dans les cas jugés appropriés par le directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, de concert avec les Services juridiques, les recommandations spécifiques du Comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et les programmes devaient être intégrés dans les conditions du Plan d'implantation ».

Le Comité consultatif s'est réuni à cinq reprises, soit le 17 avril 2018, le 20 octobre 2021, le 13 janvier 2022, le 7 mars 2022 et le 30 mars 2022. Au moment de rédiger ce rapport, les membres du Comité consultatif n'avaient pas encore reçu les recommandations.

#### Réunion extraordinaire avec le conseiller du quartier

Le personnel des Services de planification s'est réuni avec le conseiller du quartier les 12 avril, 2 mai, 11 mai, 13 mai, 19 mai et 20 mai 2022 afin de discuter des détails précis

du Plan d'implantation et du Plan de paysagement. Les discussions ont porté sur de nombreux éléments, à savoir :

- les voies d'accès privées;
- la localisation des places de stationnement;
- les différents éléments du paysagement;
- le traitement de l'allée et de la cour avant;
- la clôture;
- les installations de chargement;
- l'éclairage;
- les trottoirs.

Ces discussions ont été fructueuses, puisqu'elles ont permis de faire avancer l'aménagement de certaines fonctions du site, ainsi qu'un trottoir distinct sur le devant de la propriété et des trottoirs plus larges sur l'ensemble du site, l'intégration des conditions d'approbation en assurant un éclairage approprié sur tout le site, l'intégration d'un ensemble approprié de tronçons opaques et translucides de la clôture sur la périphérie du site, la relocalisation d'un portail d'accès pour les véhicules du personnel, ainsi que le rehaussement du paysagement sur l'ensemble du site, en améliorant les zones tampons non loin de l'aire de chargement proposée.

#### Décision et justification

Le projet d'aménagement proposé représente une planification judicieuse de l'aménagement du territoire puisque :

- la demande cadre avec la désignation de la « rue principale traditionnelle » du Plan officiel, notamment avec les politiques introduites dans la MPO 199. Le projet d'aménagement proposé offre l'occasion de réaménager un site sous-utilisé sur une rue principale, ce qui permet de réduire les inconvénients et d'offrir des services plus pratiques dans la collectivité toute proche, en plus d'utiliser plus judicieusement les transports en commun;
- la demande cadre avec les sections 2.5.1 et 4.11 du Plan officiel. Le projet d'aménagement proposé représente une forme bâtie qui est compatible avec les

environs et qui intègre une esthétique urbaine de grande qualité, en tenant compte des utilisateurs du site et des voisins immédiats;

- la demande concorde avec le secteur-cadre du « transect du secteur urbain intérieur » du nouveau Plan officiel, ainsi qu'avec les désignations des quartiers évolutifs et des couloirs de rues principales. Le projet d'aménagement proposé offre l'occasion d'assurer les services localement et vient étayer le concept du quartier du quart d'heure. La proposition cadre aussi avec la section 4.2.4, puisqu'elle offre l'occasion d'aménager plus de locaux pour un refuge et pour des logements;
- la demande respecte l'intention de la désignation du « secteur Centre » du Plan secondaire du district du chemin de Montréal, notamment les politiques adoptées dans la MPO 200. Le projet d'aménagement proposé offre l'occasion de réaménager un site sous-utilisé en réalisant une forme bâtie compatible avec l'échelle et la densité des environs;
- le projet d'aménagement proposé cadre avec l'intention du *Règlement de zonage* et respecte l'ensemble des normes de rendement applicables de la zone, notamment celles qui sont prévues dans la modification du *Règlement de zonage* D02-02-17-0062 et dans les exceptions propres aux sites 2515 et 2516;
- la proposition a été mûrement étudiée de concert avec le personnel de la Ville et respecte le caractère des environs du point de vue des matériaux de construction, du paysagement et de l'implantation du site;
- le projet d'aménagement proposé a été conçu pour une installation bâtie à cette fin, à neuf, en pensant à la sécurité et à la sûreté.

Les conditions recommandées ainsi que les plans, les rapports et les garanties à déposer permettront d'assurer le déroulement harmonieux de l'aménagement du site conformément aux plans que l'on recommande d'approuver.

## **RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES**

Il n'y a pas de répercussions sur les zones rurales relativement à ce rapport.

## COMMENTAIRES DU CONSEILLER DU QUARTIER

Mathieu Fleury, conseiller du quartier, a fait les commentaires suivants :

« La construction d'une installation désuète nous fait croire que nous faisons marche arrière dans notre façon de penser cette ville.

Je ne prends pas ces recommandations à la légère, sans y réfléchir. Après avoir servi Rideau-Vanier pendant 12 ans, j'ai passé toutes ces années à travailler pour atténuer les problèmes liés aux refuges dans la circonscription. Le Centre Booth, comme nous le savons, accuse des défauts et a subi des échecs. J'ai détesté que ces défauts et échecs aient reposé sur les épaules de la Basse-Ville. Je considère qu'il fait partie intégrante, et de façon significative, de mon rôle en tant que représentant municipal de la communauté de ne pas faire porter ce fardeau sur les épaules des résidents de Vanier, mais plutôt d'offrir des options de logement modernes pour résidents les plus vulnérables d'Ottawa.

J'ai été moi-même témoin des travaux réalisés en collaboration avec les organismes de services sociaux de la localité qui ont investi dans les efforts d'aménagement de logements modernes, et je sais à quel point ces efforts constituent des investissements utiles et économiques dans le logement, même pour les résidents en situation d'itinérance (et qui souffrent de problèmes de dépendance dans de nombreux cas).

En tant que président de Logement communautaire d'Ottawa, je constate chaque jour que le logement est abordable est l'outil le plus essentiel et le plus efficace pour mettre fin à l'itinérance.

Quant à l'Armée du Salut et à son plan de mégarefuge aujourd'hui démodé et désormais clairement appuyé par la Ville, j'estime qu'il est essentiel de nous pencher sur le parcours accompli jusqu'à maintenant. C'est la raison pour laquelle nous sommes ici.

Comme vous le savez pour la plupart, le Conseil municipal a approuvé à une légère majorité la proposition de l'Armée du Salut de déménager son refuge et a autorisé un mégarefuge sur une rue principale de Vanier en novembre 2017. Après trois jours de délibérations du Comité de l'urbanisme et après les débats menés au Conseil municipal, nombre de mes collègues étaient d'avis que c'était une excellente décision d'approuver cette demande.

À nouveau, le 26 juin 2019, j'ai présenté une motion pour que le Conseil reconsidère son vote dans la réinstallation de l'Armée du Salut. Cette motion précisait que

l'organisme n'était pas le propriétaire des lieux, mais seulement un acheteur éventuel, dans le cadre de la convention d'achat et de vente (CAV) signée pour les propriétés du chemin de Montréal. La demande de rezonage présentée en 2017 faisait état de la propriété des terrains; or, en 2019, j'ai constaté qu'il ne s'agissait que d'une convention d'achat. Cette omission de l'Armée du Salut a amené mes collègues à croire qu'on avait respecté les exigences dans le déménagement du refuge. Malheureusement, cette motion n'a pas été adoptée, et mes collègues ont à nouveau voté en très légère majorité en faveur de l'autorisation de l'aménagement d'un refuge sur une rue principale.

Quand la proposition a été adoptée au Conseil municipal en 2017, un collègue a présenté une motion qui tendait la main à la collectivité, en instituant un comité consultatif obligatoire pour éclairer le plan d'aménagement du site et la programmation du 333, chemin de Montréal. Sans égard à ma motion, il est difficile de se prononcer sur l'intention de la création de ce comité, mais il est facile de dire que le résultat était loin d'être fructueux.

Il est important de signaler que même si la collectivité en a appelé de cette demande de rezonage du 333, chemin de Montréal devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, la mise en œuvre du Comité consultatif n'a pas eu lieu.

Après trois ans et demi, en octobre, l'Armée du Salut a demandé à la Ville de réinstaurer le comité; toutefois, après cinq réunions stagnantes, les intervenants de la collectivité qui faisaient partie du comité consultatif sont sortis frustrés de chaque séance.

L'intention soumise à la collectivité par le Conseil consistait expressément à tâcher de corriger le tir et de répondre aux inquiétudes locales vis-à-vis de cette demande. Pourtant, les questions qui nous auraient permis de comprendre le projet et de formuler des recommandations et des commentaires sont restées sans réponse. La motion qui avait pour effet de créer le comité consultatif visait à prioriser les travaux de ce comité sur le plan et la programmation du site. Or, le personnel de la Ville n'avait toujours pas les moyens de faire avancer ni de résoudre les éléments de la programmation qui paralysaient la proposition et qui représentaient un risque énorme pour l'un des quartiers les plus divers et les moins bien nantis d'Ottawa.

Le rôle du Comité consultatif n'était pas clair. Les intervenants de la collectivité, dont l'association communautaire, la ZAC de Vanier et les organismes sociaux et de santé de Vanier, dont les organismes autochtones et les francophones, ont participé de bonne foi aux séances présidées par la Ville.

Pendant ces séances, d'innombrables questions sont restées sans réponse, y compris les moyens grâce auxquels le comité a orienté favorablement le dialogue et l'analyse des attentes et des besoins pour ce qui est des opérations et de la programmation.

En outre, on a soulevé un motif d'inquiétude valable à propos du recoupement des services dans Vanier, puisque les plans de l'Armée du Salut mettaient en péril le financement et les opérations de ces organismes, qui existaient depuis longtemps. Le réseau des organismes sociaux et de santé de Vanier, dont ceux qui servent les Autochtones et les francophones, est solide et se sent menacé par le projet de l'Armée du Salut.

Les plans de l'Armée du Salut mettent en péril les services et le financement de ces organismes de longue date et remettent en question les moyens d'assurer la cohésion et la viabilité des organismes de services locaux. En outre, on s'inquiète vivement de savoir que nos organismes de services, qui existent depuis si longtemps et qui sont déjà aux prises avec des difficultés de financement, sont maintenant en péril en raison d'un influx de la demande attribuable aux clients des refuges.

Il n'y a pas de consensus sur le rôle et les responsabilités de ce comité. Les discussions sur la programmation, qui sont au cœur de ce mandat, n'ont jamais vraiment avancé. Puisqu'on n'avait pas vraiment d'aide et que la Ville n'a pas été en mesure de veiller à ce que les inquiétudes exprimées viennent influencer le plan d'implantation, on éliminait par le fait même toute tentative de plaider en faveur du projet.

Quand le personnel et l'Armée du Salut ont décidé que les discussions étaient terminées, malgré les inquiétudes des intervenants de la collectivité, le résultat paraissait constituer un gaspillage du temps de chacun, ce qui n'était pas vraiment l'intention de la motion présentée au Conseil pour redresser la situation.

L'Armée du Salut n'est toujours pas réceptive et réactive aux véritables motifs d'inquiétude et n'indique pas clairement si le financement que lui apportera le gouvernement lui permettra de bâtir et d'exploiter son mégarefuge. La Ville laisse passer une occasion de moderniser le logement des résidents réduits à l'itinérance.

Nous constatons que les résidents sont de plus en plus nombreux à même refuser de se loger dans les refuges. Ce n'est pas parce qu'il s'agit de bâtiments neufs, mais plutôt parce qu'ils ne se sentent pas en sécurité, s'ils n'ont pas de clé pour avoir accès à un logement.

On peut soi-même le constater, aux vues des nombreux campements qui émaillent aujourd'hui le territoire d'Ottawa.

Voici les questions les plus importantes qui restent sans réponse :

1. Quelle est la priorité de la Ville dans les mesures adoptées pour réagir à l'itinérance? (Il faut affecter l'argent des contribuables aux projets visés.)
2. Qu'en est-il des objectifs de modernisation des programmes de l'Armée du Salut? (En quoi consiste l'échec du Centre Booth, en plus d'être un vieux bâtiment converti?)
3. Il faut gérer sainement chaque dollar consacré à des options de logement. (L'augmentation des coûts des refuges et des motels réclame une réforme des investissements publics afin de résoudre le problème de l'itinérance.) Un résident dans un refuge ou dans un logement de transition reste sans abri. Seul un logement pourra changer la situation.
4. Encadrement de la gouvernance locale (l'Armée du Salut, qui est un organisme financé par la Ville, n'a pas de gouvernance locale.)
5. On a besoin d'un programme de financement de la Ville pour atteindre les objectifs de la diversité, de l'inclusion et de l'équité. (Les inquiétudes sont vives à propos des genres, des Autochtones et des difficultés de l'endoctrinement religieux de l'Armée du Salut.)
6. La Ville finance les programmes de l'Armée du Salut; or, elle est très peu au courant des services que cet organisme entend offrir. (Si la Ville n'était pas la première source de financement local de cet organisme, le zonage et les conventions de logement seraient différents. En plus de verser des fonds, la Ville doit s'acquitter de ses responsabilités.)
7. Les réactions modernes ne mobilisent vraiment pas les appuis nécessaires dans le cas de ceux qui ont besoin d'une clé pour avoir accès à un logement, surtout en ce qui concerne les aménagements et les accoutumances. (On refuse de répondre aux problèmes d'accoutumance dans les propriétés et on laisse le soin à la collectivité de se dépêtrer dans les problèmes d'accoutumance.)
8. Recensement des programmes qui sont ambigus pour bien des gens : sans donner de clé donnant accès à un logement, le programme n'a qu'un nom et la source de financement reste aussi inquiétante : on finance un lit dans un refuge, et non un logement.

L'Armée du Salut s'est réunie avec plusieurs groupes communautaires : tous étaient d'avis qu'on les écoutait, mais n'étaient pas d'accord avec le modèle. Nombreux sont ceux qui ont fait des recommandations; aucun n'a toutefois reformulé la proposition.

Par souci de clarté, on m'a dit que tous les intervenants de la collectivité de Vanier estimaient que la consultation n'était pas valable et continuaient de remettre en question les intentions de l'Armée du Salut relativement à ces réunions. Il ne s'agit que d'une case à cocher.

Les intervenants continuent d'affirmer catégoriquement que la programmation éclaire la conception et qu'elle est essentielle avant de soumettre un plan d'implantation à un examen.

Comme je l'ai dit au début, construire un bâtiment est une chose, mais le plan et l'utilisation de l'espace en est une autre. De la même façon, s'installer dans une communauté est une chose, mais investir dans une relation avec ses résidents en est une autre.

Dès le début, l'Armée du Salut semblait déterminée à s'implanter avec force dans Vanier, en disant à la communauté que la conversation entourant la programmation dans la nouvelle installation se poursuivrait au fil des ans. Si l'Armée du Salut n'est pas certaine de ses intentions dans la programmation et de son financement, elle n'aurait pas dû déposer sa demande de réglementation du plan d'implantation.

Comme beaucoup d'entre nous le savent, il est difficile de changer un bâtiment qui est déjà construit.

Dès le début, j'avais clairement indiqué que je respecterais le processus du Comité consultatif avant de discuter du plan d'implantation ou de l'option d'attribuer des pouvoirs délégués afin de discuter de cette proposition. J'ai été privé de l'occasion d'attribuer des pouvoirs délégués alors que je travaillais pour participer sincèrement au processus du Comité consultatif.

Plusieurs éléments en suspens ne sont pas simples à résoudre.

Je suis réaliste au sujet du processus de planification du site. Toujours est-il que les détails des conditions d'un plan d'implantation doivent être abordés et réglés avant que le comité n'approuve automatiquement la demande.

Je vous invite à vous pencher sur la localisation actuelle : nous sommes tous d'accord pour dire qu'il y a des centaines de défauts, de plaintes, d'ordures, de dommages différents et qu'il n'y a pas vraiment de planification pour loger convenablement ces personnes et pour leur offrir de l'aide afin de s'assurer qu'elles pourront réussir. Nous savons que le modèle ne donne pas les résultats voulus. C'est ce que nous constatons tous les jours sur la rue George. Nous savons qu'il n'y a pas de place où ces gens

peuvent aller quand on leur demande de sortir du refuge dans la journée. Nous savons que les options qui s'offrent à ces personnes sont limitées. Ainsi, quand on considère et étudie les points de chute dans un nouvel établissement, il faut répondre aux besoins des résidents qui vivent dans la rue : ils doivent se sentir en sécurité et bien accueillis, ne pas être soumis à la stigmatisation dans les rues et pouvoir consommer (en éliminant les pressions communautaires et en veillant sur la sécurité des clients et de la collectivité) et se divertir (remise en forme, jeux et zones de travail, en plus des établissements de loisirs).

La communauté ne cherche pas à nouer un dialogue continu. Vanier et ses intervenants ont fait état de plusieurs vrais motifs d'inquiétude à propos des opérations actuelles, et nous vivons les mêmes difficultés que celles que nous connaissons actuellement sur la rue George.

### **Inquiétudes à propos du plan d'implantation actuel**

**Les logements assortis de services de soutien sécuritaires et indépendants (32 des 111 lits) doivent faire l'objet de considérations spécifiques dans leur conception :**

- porte avant privée;
- bureau de réception évident;
- commodités privées pour les résidents (dont la cuisine, la salle des résidents, les toilettes privées et d'autres services et commodités essentiels) : ces problèmes restent sans solution.

Comment un adulte qui vit dans un logement avec services de soutien peut-il être logé dans la dignité sans la conception et les programmes des services de soutien de base, dont la sécurité de l'offre? Services de soutien indépendants.

Comme nous l'avons mentionné, les organismes de services communautaires et sociaux, en particulier ceux qui s'adressent aux communautés francophones et autochtones, ont recensé les services déjà offerts dans Vanier pour les résidents de l'est de la rivière Rideau qui sont en place et qui redoutent le double emploi des services et des incidences sur le financement en raison du déménagement de l'Armée du Salut dans cette collectivité exceptionnelle.

**Voici les services que l'Armée du Salut a indiqués qu'elle offrirait sur les lieux et qui existent déjà dans la collectivité :**

1. le Centre des services communautaires Vanier offre :
  - l'ensemble des services d'Emploi Ontario;
  - les services à la famille dans le cadre du programme ON y va;
  - les programmes destinés aux jeunes;
  - les services juridiques communautaires;
  - le CSC Vanier (banque alimentaire Partage Vanier).
  
2. Action Logement et Aide-Logement offrent de l'aide à ceux qui sont à la recherche d'un logement et qui ont de la difficulté à se loger.
  
3. Le Centre d'éducation financière EBO offre des conseils financiers et budgétaires.
  
4. Le Centre Wabano pour la santé des Autochtones offre différents services, dont les services à la famille et des services de santé communautaire destinés aux résidents autochtones.
  
5. Services alimentaires
  - Banque alimentaire Partage Vanier
  - Vanier Bikers Church
  - Centre Wabano pour la santé des Autochtones
  - Jardins communautaires et services alimentaires spécialisés pour les aînés.
  
6. Montfort Renaissance, l'ACSM et l'ECTI de l'Hôpital Montfort ont des programmes dans le cadre desquels ils offrent des techniques d'apprentissage de la vie sociale et des services dans le domaine de la santé mentale.
  
7. La Maison Marie-Louise, certaines paroisses et des groupes religieux, ainsi que le CSC Vanier offrent de l'aide et des services d'établissement aux nouveaux immigrants et aux réfugiés.

Vanier n'a jamais eu besoin des mêmes services offerts en double.

**Accès à la porte avant principale**

On s'inquiète toujours de l'entrée par l'avant, en mettant en lumière les problèmes causés par les personnes qui flânent en extérieur, surtout sur la pelouse avant, dans les platebandes de l'entrée et dans la cour avant. On n'a pas prévu de contrôles. Nous demandons que :

- le bureau de la réception soit centralisé, pour permettre de voir le devant de la propriété;
- la pelouse avant soit réaménagée;
- la cour-jardin ne soit accessible qu'en passant par le bureau de la réception afin de protéger la sécurité des éventuels clients.

### **Entretien : exigences et conventions**

Le plan d'entretien prévoit-il des conventions pour la sécurité?

Peut-on verser un dépôt de garantie ou une caution pour les dommages, chaque année, à la ZAC pour l'indemniser des dommages et des réparations? (Il faudra ainsi adopter une stratégie de maîtrise des répercussions sur la collectivité.)

Sécurité et bien-être de la collectivité : Il n'y a pas de mesure proactive dans la collectivité, par exemple les patrouilles de sécurité, les rapports proactifs et le suivi dans les rues voisines, qui sont autant de solutions préconisées pour résoudre les problèmes de dérapage, d'utilisation et de maladie mentale soulevés par notre collectivité. Un refuge n'est pas une prison. Les résidents itinérants arrivent et repartent, surtout quand il n'y a rien à faire et en particulier quand ils ne peuvent pas consommer, ce qui est lié directement aux répercussions des services sur les quartiers.

### **Infrastructures de chargement et de stationnement des véhicules hors rue**

L'ouverture de l'avenue Ste-Anne, l'accès à partir de la rue Montfort, les rues résidentielles et l'incidence sur les véhicules d'urgence, les mouvements des gros camions et les besoins en personnel dans les installations 24 heures sur 24 et sept jours sur sept se répercutent sur la tranquillité des rues résidentielles, soit l'avenue Ste-Anne et la rue Montfort.

### **Éclairage**

Il faut avoir l'assurance que tous les secteurs considérés comme des lieux sombres seront éclairés. L'Armée du Salut pourrait-elle préciser son plan d'éclairage complet et confirmer que tous les secteurs destinés à devenir des alcôves seront éclairés comme il se doit?

Aussi, comme je l'ai appris dans le processus du logement avec services de soutien des Bergers de l'espoir au 216, rue Murray, parfois, ce qu'il faut faire et ce sur quoi il faut s'entendre ne sont pas une question qui relève simplement du plan d'implantation. Il s'agit aussi d'apporter des modifications à la convention de logement.

C'est aussi le cas dans ce dossier.

Puisque la Ville est le gestionnaire des services (selon les directives du gouvernement provincial pour le secteur du logement et de l'itinérance) et qu'elle est le principal organisme de financement des services de l'Armée du Salut, elle doit s'assurer que le financement public qu'elle offre pour les services qu'elle achète respecte ses normes et ses attentes. Il faudrait donc tenir compte de l'aide, de la sécurité de l'offre, des sites de consommation supervisés, des commodités modernes pour les points de chute ainsi que des investissements consacrés à la sécurité et à l'autonomie des résidents des logements avec services de soutien. La Ville n'applique pas le modèle du Logement d'abord, et les vieux modèles ne sont toujours pas aussi résilients et ne favorisent pas non plus la dignité et la transition avec des logements permanents dans les options offertes pour continuer d'aider les personnes en situation d'itinérance.

Je continue de m'inquiéter de la complexité des enjeux dans la conception et l'exploitation des refuges : il s'agit d'un modèle désuet. Il faut approcher le problème différemment, et les considérations sont déterminées par la conception. Sinon, on se contente de repousser les problèmes dans la cour des nouvelles collectivités dans laquelle on s'installe.

Puisque les membres du Comité m'ont confié la tâche de recommander au personnel de la Ville de donner son approbation, j'insiste pour vous demander de ne pas approuver aveuglément ce plan. Je déposerai plusieurs motions afin d'améliorer le plan d'implantation et de modifier la convention sur le logement pour nous assurer que ce projet, même si les collectivités urbaines s'y opposent considérablement, vient atténuer les impacts et permet d'offrir des espaces et des services sécuritaires dans un bâtiment refuge obsolète.

J'invite les membres du Comité à voir plus loin que les exigences types du plan d'implantation et de considérer qu'il s'agit d'une occasion pour la Ville, en sa qualité de gestionnaire des services, de créer une convention sur le logement avec l'Armée du Salut afin de définir l'encours des besoins en programmation et en logement.

Dans ce projet, on suppose que les clients n'ont pas de problèmes d'accoutumance. S'ils en ont, ils ne font que consommer ailleurs dans la collectivité.

L'impact est réel.

Aussi, il n'a pas été question de la dignité de ces personnes. Pensons à ceux qui ont 19 ans ou plus et qui demandent où ils doivent se rendre pour consommer en toute sécurité des substances légalisées, par exemple l'alcool. Ils seront plutôt stigmatisés.

L'Armée du Salut doit s'assurer que si elle rêve toujours à un mégarefuge, elle se dotera de commodités modernes pour les utilisateurs à accueillir dans ce refuge, afin de leur permettre de consommer des substances en toute sécurité. Il s'agit d'un moyen pratique de minorer les répercussions sur la collectivité.

L'Armée du Salut doit être responsable de son plan et s'assurer que ses engagements publics dans l'aménagement d'un nouvel immeuble doté de programmes nouveaux tiennent mieux compte des règles de l'art que ce qui est prévu actuellement dans la maquette au Centre Booth.

Je vous demande de ne pas vous fier simplement à un organisme qui réunirait plutôt un groupe de bénévoles afin d'éclairer la conception du plan d'implantation, au lieu de les écouter et de répondre à leurs questions. L'Armée du Salut est responsable de sa consultation. Elle est responsable à l'endroit des donateurs, aujourd'hui plus que jamais à l'échelle locale, et l'administration municipale doit s'assurer d'être attentive et de repenser ses programmes, ses espaces et ses plans afin de tenir compte des besoins d'Ottawa pour ceux qui vivent dans l'itinérance.

Nous sommes sur le point de sortir de la pandémie. Cette crise nous a tous pénalisés. Imaginons maintenant que l'on conçoit le même projet comme on l'aurait fait avant la pandémie, avec des lits dans le refuge, de nombreux hommes dans une même pièce, sans protection de la vie privée ni stabilité.

L'actuel ministre des Affaires municipales et du Logement du gouvernement provincial, Steve Clark, l'a très bien dit :

« L'époque du vieux système des refuges est révolue. En puisant dans le Fonds de secours pour les services sociaux de l'Ontario, qui est doté de 510 millions de dollars, nous permettrons aux municipalités de créer de nouveaux projets de logement solidaires et modulaires en 2021 afin d'offrir aux itinérants un lieu sûr pour les héberger, en leur offrant l'aide dont ils ont besoin. »

« Messieurs les membres du Comité et chers collègues, Vanier est prête à relever le défi de la création de logements abordable et durable.

Vanier est une collectivité accueillante, qui travaille en étroite collaboration avec les différents résidents dans le besoin afin de s'assurer qu'ils s'entraident. La dernière chose dont nous avons besoin, c'est un organisme de bienfaisance multinational qui fait peu de travail avec nos voisins et qui envahit notre fragile tissu social.

Ce plan d'implantation n'est qu'une étape dans la procédure d'approbation.

Toutefois, je vous invite à appuyer les motions et les directives que je vais déposer afin d'améliorer la cohésion sociale et sanitaire du quartier, afin de donner l'assurance aux contribuables de la Ville que nous sommes cohérents, équitables et responsables quand il s'agit de répondre aux besoins en services que nous achetons auprès de l'Armée du Salut.

Si j'ai un dollar à dépenser comme Conseil municipal, il faut le consacrer à des logements permanents. Un refuge ou un logement temporaire indépendant n'est pas un logement. Tous les résidents qui vivent dans la rue réclament un logement. Ils veulent une clé et un bail.

L'an dernier, la Ville a consacré 34 M\$ à des refuges et à des motels, mais à peine 15 M\$ à des logements neufs. Imaginez si on inversait ces deux sommes : nous pourrions accomplir d'énormes progrès en répondant aux besoins réels de nos résidents.

En tant que gestionnaire de services pour le secteur du logement et de l'itinérance, la Ville doit faire cadrer ses objectifs avec ses investissements. Nous devons mieux répondre aux besoins émergents dans le logement à Ottawa.

Si vous croyez que j'ai exprimé ces idées uniquement pour m'opposer à ce projet, je vous invite à reconsidérer votre opinion.

Je vais maintenant reprendre l'opinion de quelqu'un auquel la Ville a fait appel à maintes reprises pour ses compétences.

Tim Aubry est professeur à l'École de psychologie de l'Université d'Ottawa et collabore depuis longtemps aux projets de données de la Ville dans le domaine de l'itinérance. Il s'est exprimé sur le modèle que l'on propose de mettre en œuvre dans l'établissement et qui continue d'appartenir au « modèle de l'escalier » aujourd'hui périmé.

Ce modèle oblige les clients qui arrivent dans les refuges à se soumettre à une série d'étapes privilégiant le traitement (par exemple, le logement temporaire, les programmes de jour et les unités de soins spéciaux) avant de juger qu'ils sont prêts pour le logement indépendant, selon ce qu'a fait savoir M. Aubry à l'occasion de ma consultation du 11 mai. « Autrement dit, ils ont besoin de mériter leur logement. »

M. Aubry a ajouté que compte tenu du savoir-faire de cet organisme et parce qu'il sert des personnes en situation d'itinérance, il ne comprend pas pourquoi l'Armée du Salut ne tournerait pas la page, ni pourquoi « elle ne mettrait pas en place ce qui fonctionne aujourd'hui à notre connaissance et ce qui est aménagé dans des villes partout au

Canada, aux États-Unis et en Europe, en installant les gens le plus tôt possible dans des logements et en leur offrant l'aide nécessaire (le Logement d'abord) ».

« La solution que l'on propose revient plus chère et n'a guère fait ses preuves quand il s'agit de mettre fin à l'itinérance chronique des adultes », a fait savoir M. Aubry.

Je suis d'accord avec M. Aubry. Il n'est pas du tout logique que l'Armée du Salut reçoive le financement du gouvernement (et de la Ville) pour réaliser un modèle de service démodé, qui n'a absolument pas prouvé son efficacité.

Je crois savoir qu'il s'agit simplement d'un plan d'implantation pour la plupart d'entre vous. Je sais qu'on tient compte de peu de facteurs, hormis le paysagement et les trottoirs, dans bien des cas quand il s'agit de débattre un plan d'implantation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Il faut toutefois se rappeler, comme l'a répété M. Timothy Marc, chef des services juridiques de notre ville, que toutes les conditions adoptées par toutes les parties peuvent faire partie des conditions du plan d'implantation.

Toutefois, ce qu'il faut savoir, c'est que l'enjeu est énorme dans ce dossier. Qu'on ait toujours besoin ou non de refuges, je continuerai de m'opposer à la création d'espaces refuges, non seulement à Vanier, mais n'importe où ailleurs.

Le Conseil municipal a l'intention de mettre fin à l'itinérance. Une installation comme celle-ci ne rend pas justice à cette intention ni à cet objectif. Vivre dans un refuge, ce n'est pas habiter dans un logement. On a un logement quand on a une clé qui donne accès à ce logement et un bail.

S'il faut investir l'argent des contribuables, consacrons ces fonds à une solution résiliente et stable qui offre à ces personnes la dignité d'un logement. Je crois que nous serons tous d'accord pour dire que chacun mérite un logement.

## **RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES**

Cette demande est déposée en vertu de l'article 41 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*; elle porte sur l'approbation de la réglementation du plan d'implantation. Les droits d'appel en vertu de cet article de la loi sont limités au requérant, qui peut déposer un appel devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire dans l'éventualité où l'approbation du plan d'implantation n'est pas délivrée ou qu'elle est délivrée selon des conditions qui ne relèvent pas des pouvoirs institués au sens de l'article 41.

## **RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES**

Il n'y a pas de répercussions sur la gestion des risques relativement à ce rapport.

## **RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES ACTIFS**

Il n'y a pas de contraintes de viabilisation indiquées pour le rezonage proposé au moment d'écrire ces lignes. Les besoins relatifs à la capacité de viabilisation seront confirmés à la date du plan d'implantation.

## **RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES**

Il n'y a pas d'implications financières directes.

## **RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ**

L'établissement proposé sera accessible et respectera parfaitement les dispositions du Code du bâtiment de l'Ontario relativement à l'accès sans obstacle.

Nous avons fait suivre les documents nécessaires au Comité consultatif sur l'accessibilité (CCA) dans le cadre du processus d'examen de la réglementation du plan d'implantation. Le CCA s'est penché sur les six logements sans obstacle proposés et a demandé de prévoir également le nombre voulu de places de stationnement accessibles et sans obstacle.

## **RÉPERCUSSIONS ENVIRONNEMENTALES**

Il n'y a pas de répercussions environnementales liées à ce rapport.

## **RÉPERCUSSIONS SUR LES AUTOCHTONES, SUR LES GENRES ET SUR L'ÉQUITÉ**

que le requérant ait tenu compte Bien des incidences sur les Autochtones et sur les genres dans l'évolution et le fonctionnement de ce projet d'aménagement, l'approbation de la réglementation du plan d'implantation se rapporte à l'aménagement physique d'un bâtiment et d'un site selon l'enveloppe de bâtiment créée par le *Règlement de zonage*.

## **PRIORITÉS DU MANDAT DU CONSEIL MUNICIPAL**

Ce projet porte sur les priorités suivantes du mandat du Conseil municipal :

- croissance économique et diversification;
- collectivités florissantes;

- excellence du service grâce à l'innovation.

## **STATUT DU CALENDRIER DE TRAITEMENT DE LA DEMANDE**

Cette demande (demande d'aménagement numéro : D07-12-17-0077) n'a pas été traitée avant la « date de décision en temps voulu » fixée pour le traitement des demandes de réglementation du plan d'implantation en raison de la complexité du dossier et des retards entraînés par les appels portant sur la modification du Plan officiel et sur la modification du *Règlement de zonage*.

## **PIÈCES JUSTIFICATIVES**

Pièce 1	Plan de localisation
Pièce 2	Recommandations du CEDU
Pièce 3	Plans et rapports
Pièce 4	Conditions d'approbation
Pièce 5	Détails de la consultation
Pièce 6	Rapports sur le PCAM
Pièce 7	Motions et résultats
Pièce 8	Lettre de la coalition autochtone d'Ottawa (en date du 29 mars 2022)
Pièce 9	Lettre de la Coalition autochtone d'Ottawa (en date du 27 avril 2022)
Pièce 10	Lettre de l'Association communautaire de Vanier (en date du 22 avril 2022)
Pièce 11	Lettre de la ZAC de Vanier (en date du 25 avril 2022)
Pièce 12	Lettre de SOS Vanier (en date du 16 mai 2022)
Pièce 13	Lettre de l'Association communautaire de Vanier (en date du 16 mai 2022)
Pièce 14	Commentaires du Comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et les programmes

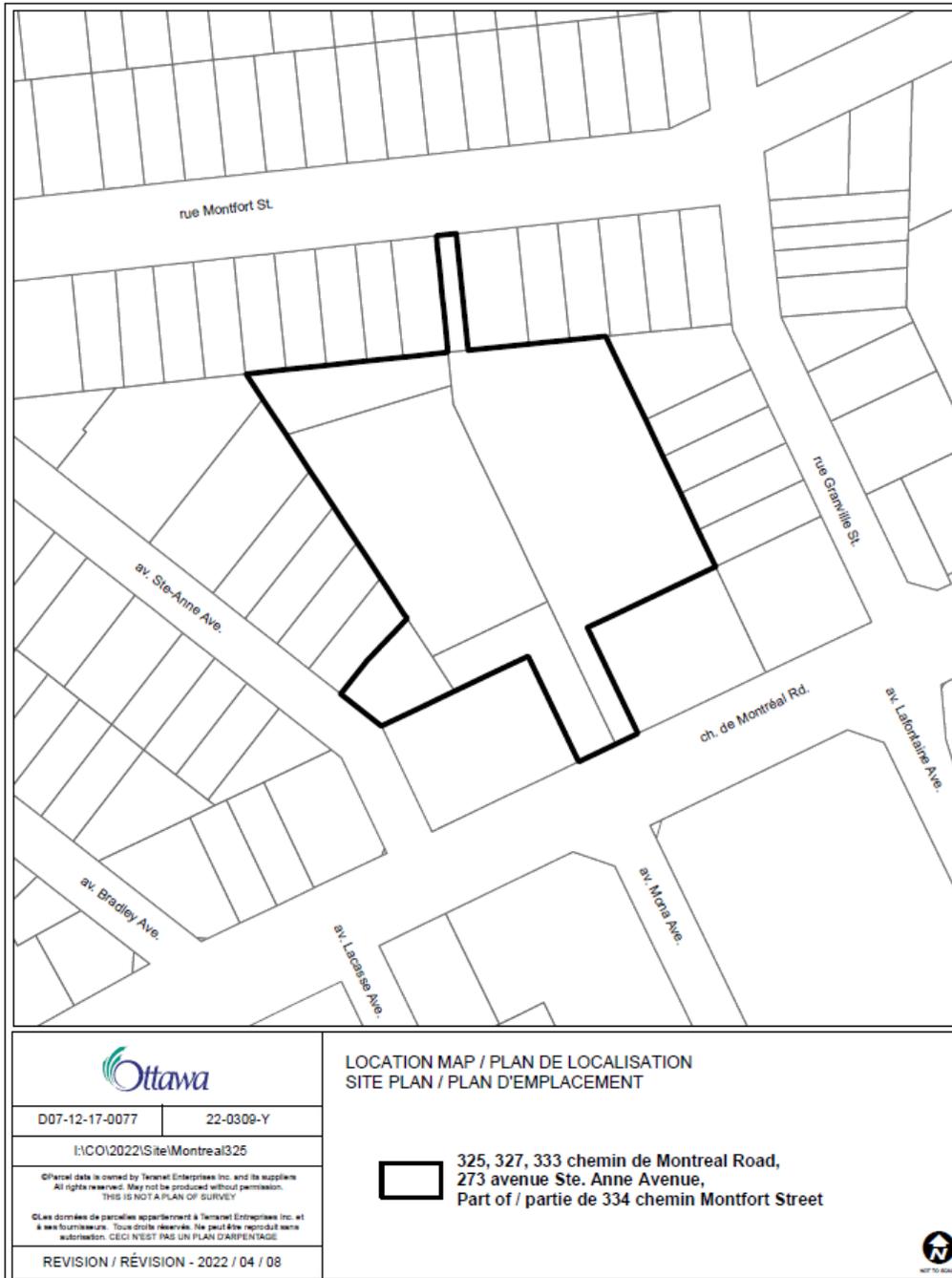
**SUITE À DONNER**

Le Bureau du greffier municipal, le Conseil municipal et les Services au Conseil municipal et aux comités doivent porter à la connaissance du propriétaire, du requérant et de Krista O'Brien, gestionnaire de programme, Relevés d'imposition et Contrôle, Direction générale des services des finances (code de courrier interne : 26-76) la décision du Conseil municipal.

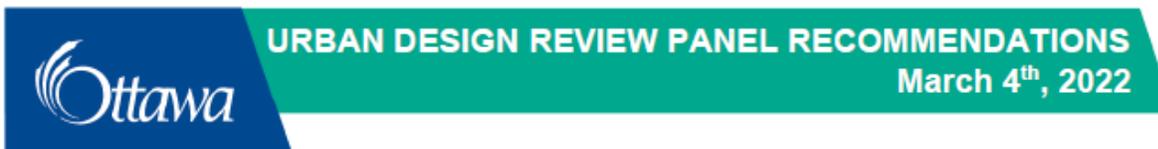
## Pièce 1 – Plan de Localisation

Pour prendre connaissance de la carte interactive de zonage d'Ottawa, veuillez consulter [geoOttawa](http://geoOttawa).

Carte représentant les adresses municipales du 325, du 327 et du 333, chemin de Montréal, du 334, rue Montfort et du 273, avenue Ste-Anne, dont la façade donne sur le chemin de Montréal, sur l'avenue Ste-Anne et sur la rue Montfort.



## Pièce 2 – Recommandation du Comité d'examen du design urbain



**325, 327 et 333, CHEMIN DE MONTRÉAL, 334 RUE MONTFORD et 273, AVENUE STE-ANNE |**  
 Examen officiel | Demande de réglementation du plan d'implantation | L'Armée du Salut; Hobin  
 Architecture; Fotenn Planning + Design; Projet | Paysage; Security Through Safe Design Inc.



### Résumé

Le Comité est satisfait des modifications apportées, y compris l'abaissement de la hauteur de l'aile gauche. Le traitement du magasin d'occasions de l'Armée du Salut constituera une présence positive sur le chemin de Montréal. Le Comité sait que le projet s'impose de toute urgence, et loue le travail effectué en collaboration avec des groupes d'entraide en vue d'élaborer un programme qui fournit des installations aux personnes dans le besoin, tout en restant attentif à la collectivité résidentielle.

Le Comité accueille favorablement l'expression architecturale dans son ensemble, la matérialité, la volumétrie et les aspirations du projet. Le Comité a exprimé certaines préoccupations et formulé quelques recommandations quant à la volumétrie de la section centrale et son incidence sur la cour intérieure inférieure, au traitement du woonerf et de l'aire de chargement, et à la configuration du stationnement des employés.

### Expression architecturale et matérialité

Le Comité est satisfait de l'utilisation de couleur sur le revêtement intérieur des fenêtres, et l'utilisation de bois sur l'édifice de l'Est est discrète, tout en étant percutante.

La réduction de la hauteur et l'orientation nord-sud des édifices sont bien adaptées au contexte résidentiel.

Le Comité est d'avis que le volume de l'espace communautaire, de quatre étages et de forme carrée, revêt une allure sobre, est trop important, fait ombrage au jardin enterré, et que l'utilisation de matériaux de revêtement de couleur foncée lui confère une allure sombre et que ces matériaux risquent de mal vieillir et de pâlir au fil du temps. Le promoteur devrait envisager de diminuer le volume et d'utiliser des couleurs plus chaudes et plus vives afin d'évoquer un sentiment de tranquillité et d'en faire un lieu de rassemblement.

### **Domaine public**

Le Comité est satisfait des différents types d'espaces offerts. Il ne fait aucun doute que l'on a envisagé la plantation, la création de zones tampons et la stratification. Or, le Comité s'inquiète du fait que les voitures risquent d'envahir le woonerf et l'esplanade. Idéalement, l'esplanade devrait servir d'espace public aux piétons.

Le promoteur devrait envisager la création d'une voie réservée aux piétons qui longerait le côté ouest du magasin d'occasions, et qui fournirait un accès piétonnier depuis le chemin de Montréal. L'aménagement d'un stationnement dans l'aire de chargement devrait également être envisagé. L'élimination des deux places de stationnement pour les remplacer par des platebandes ajoutera de la végétation, et contribuera à changer la perception selon laquelle l'avant-cour est principalement réservée au stationnement de véhicules.

Le Comité est d'avis que le mur de soutènement en béton situé en face de l'entrée principale sépare l'esplanade du woonerf. Le promoteur devrait envisager d'utiliser un matériau plus poreux sur le plan visuel pour le revêtement. Le promoteur devrait également envisager d'étendre l'utilisation des mêmes matériaux de revêtement que ceux utilisés pour le woonerf jusqu'à l'allée centrale qui est aménagée à partir de l'entrée du centre afin d'accroître la porosité et d'harmoniser l'entrée et le woonerf.

### **Plan d'implantation**

Le Comité recommande d'interchanger les espaces de stationnement et l'allée du stationnement des employés pour que le stationnement soit situé en face de l'édifice proposé, de manière à éviter que les phares des voitures n'éclairant en direction du quartier résidentiel situé à l'arrière.

On apprécie la plantation de conifères pour masquer l'aire de chargement, mais la zone tampon proposée dans le plan d'implantation semble trop mince. Le promoteur devrait accroître la zone tampon pour mieux masquer le quai de chargement pour qu'il soit moins visible depuis les propriétés avoisinantes et la rue.

### **Durabilité**

On devrait envisager la mise en place d'une stratégie de croissance de la végétation qui vise les arbres et la saisonnalité, pour prévoir la façon dont l'aménagement s'harmonisera au quartier au fil du temps.

### Pièce 3 – Plans et rapports

#### Liste des dessins approuvés

1. **Plan d'implantation**, dessin A1.01, préparé par Hobin Architecture Inc., révision 15 en date du 28 février 2022.
2. **Élévations**, dessin A3-00, préparé par Hobin Architecture Inc., révision 5 en date du 220502.
3. **Élévations**, dessin A3-01, préparé par Hobin Architecture Inc., révision 5 en date du 220502.
4. **Élévations**, dessin A3-02, préparé par Hobin Architecture Inc., révision 5 en date du 220502.
5. **Plan de nivellement et de drainage**, dessin C101, préparé par McIntosh Perry Consulting Engineers Ltd., révision 46 en date du 10 mai 2022.
6. **Plan de viabilisation du site**, dessin C102, préparé par McIntosh Perry Consulting Engineers Ltd., révision 46 en date du 18 mars 2022.
7. **Plan de maîtrise de l'érosion et de la sédimentation**, dessin C103, préparé par McIntosh Perry Consulting Engineers Ltd., révision 46 en date du 18 mars 2022.
8. **Plan d'abattage des arbres**, dessin LA-10, préparé par Projet Paysage, révision 5 en date du 22 novembre 2021.
9. **Plan de nivellement et de description**, dessin LA-20, préparé par Projet Paysage, révision 14 en date du 17 mai 2022.
10. **Plan de végétalisation**, dessin LA-30, préparé par Projet Paysage, révision 14 en date du 17 mai 2022.
11. **Détails de l'aménagement**, dessin LA-40, préparé par Projet Paysage, révision 14 en date du 17 mars 2022.
12. **Plan de drainage du toit**, dessin A1.02, préparé par Hobin Architecture Inc., révision 1 en date du 2022/05/17.
13. **Plan de signalisation**, dessin 001, préparé par CGH Transportation, révision 3 en date du 2022/03/25.

Liste des rapports approuvés

1. **Rapport d'enquête géotechnique**, préparé par Paterson Group Inc., en date du 5 septembre 2017; mémoire technique PG3970-MEMO.01 en date du 8 septembre 2017 et lettre technique PG3970-LET.01 en date du 16 mars 2022.
2. **Évaluation environnementale de site de la phase I**, préparée par Paterson Group Inc., en date du 5 septembre 2017 et lettre technique PG3908-LET.02, en date du 16 mars 2022.
3. **Évaluation environnementale de site de la phase II**, préparée par Paterson Group Inc., en date du 5 septembre 2017 et lettre technique PG3908-LET.02, en date du 16 mars 2022.
4. **Évaluation du bruit de la circulation**, préparée par Gradient Wind Engineering Inc., en date du 25 mars 2022.
5. **Rapport de l'étude de viabilisation du site et de gestion des eaux pluviales**, préparé par McIntosh Perry Consulting Engineers, en date du 18 mars 2022.
6. **Rapport sur la conservation des arbres**, mis à jour, préparé par Muncaster Environmental Planning Inc., en date du 2 mai 2022.



# Élévations





Élévations



<p><b>PROJET / PROJECT</b> CENTRE D'ARMÉE 333 RUE DE LA MONTAGNE MONTREAL, QUEBEC H3T 1A4</p>		<p><b>CLIENT / CLIENT</b> CENTRE D'ARMÉE</p>																																																																																																																																																																																																											
<p><b>ARCHITECTE / ARCHITECT</b> HOBIN ARCHITECTURE 1100 RUE DE LA MONTAGNE MONTREAL, QUEBEC H3T 1A4 TEL: 514 392-2222 WWW.HOBINARCHITECTURE.COM</p>		<p><b>DATE / DATE</b> 2015.05</p>																																																																																																																																																																																																											
<p><b>PROJETEUR / PROJECTOR</b> HOBIN ARCHITECTURE 1100 RUE DE LA MONTAGNE MONTREAL, QUEBEC H3T 1A4 TEL: 514 392-2222 WWW.HOBINARCHITECTURE.COM</p>		<p><b>REVISIONS / REVISIONS</b></p> <table border="1"> <tr> <th>NO.</th> <th>DESCRIPTION</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>21</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>22</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>26</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>32</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>33</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>34</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>36</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>37</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>38</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>39</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>41</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>42</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>43</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>44</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>45</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>46</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>47</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>49</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>51</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>52</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>53</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>54</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>55</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>56</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>57</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>58</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>59</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>60</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>61</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>62</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>63</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>64</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>65</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>66</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>67</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>68</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>71</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>72</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>73</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>74</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>75</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>76</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>77</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>78</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>79</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>80</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>81</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>82</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>83</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>84</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>85</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>86</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>87</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>88</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>89</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>91</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>92</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>93</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>94</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>95</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>96</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>97</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>98</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>99</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>PROJETEUR</td> </tr> </table>		NO.	DESCRIPTION	1	PROJETEUR	2	PROJETEUR	3	PROJETEUR	4	PROJETEUR	5	PROJETEUR	6	PROJETEUR	7	PROJETEUR	8	PROJETEUR	9	PROJETEUR	10	PROJETEUR	11	PROJETEUR	12	PROJETEUR	13	PROJETEUR	14	PROJETEUR	15	PROJETEUR	16	PROJETEUR	17	PROJETEUR	18	PROJETEUR	19	PROJETEUR	20	PROJETEUR	21	PROJETEUR	22	PROJETEUR	23	PROJETEUR	24	PROJETEUR	25	PROJETEUR	26	PROJETEUR	27	PROJETEUR	28	PROJETEUR	29	PROJETEUR	30	PROJETEUR	31	PROJETEUR	32	PROJETEUR	33	PROJETEUR	34	PROJETEUR	35	PROJETEUR	36	PROJETEUR	37	PROJETEUR	38	PROJETEUR	39	PROJETEUR	40	PROJETEUR	41	PROJETEUR	42	PROJETEUR	43	PROJETEUR	44	PROJETEUR	45	PROJETEUR	46	PROJETEUR	47	PROJETEUR	48	PROJETEUR	49	PROJETEUR	50	PROJETEUR	51	PROJETEUR	52	PROJETEUR	53	PROJETEUR	54	PROJETEUR	55	PROJETEUR	56	PROJETEUR	57	PROJETEUR	58	PROJETEUR	59	PROJETEUR	60	PROJETEUR	61	PROJETEUR	62	PROJETEUR	63	PROJETEUR	64	PROJETEUR	65	PROJETEUR	66	PROJETEUR	67	PROJETEUR	68	PROJETEUR	69	PROJETEUR	70	PROJETEUR	71	PROJETEUR	72	PROJETEUR	73	PROJETEUR	74	PROJETEUR	75	PROJETEUR	76	PROJETEUR	77	PROJETEUR	78	PROJETEUR	79	PROJETEUR	80	PROJETEUR	81	PROJETEUR	82	PROJETEUR	83	PROJETEUR	84	PROJETEUR	85	PROJETEUR	86	PROJETEUR	87	PROJETEUR	88	PROJETEUR	89	PROJETEUR	90	PROJETEUR	91	PROJETEUR	92	PROJETEUR	93	PROJETEUR	94	PROJETEUR	95	PROJETEUR	96	PROJETEUR	97	PROJETEUR	98	PROJETEUR	99	PROJETEUR	100	PROJETEUR
NO.	DESCRIPTION																																																																																																																																																																																																												
1	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
2	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
3	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
4	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
5	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
6	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
7	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
8	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
9	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
10	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
11	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
12	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
13	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
14	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
15	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
16	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
17	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
18	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
19	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
20	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
21	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
22	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
23	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
24	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
25	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
26	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
27	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
28	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
29	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
30	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
31	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
32	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
33	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
34	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
35	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
36	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
37	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
38	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
39	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
40	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
41	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
42	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
43	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
44	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
45	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
46	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
47	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
48	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
49	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
50	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
51	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
52	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
53	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
54	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
55	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
56	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
57	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
58	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
59	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
60	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
61	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
62	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
63	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
64	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
65	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
66	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
67	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
68	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
69	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
70	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
71	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
72	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
73	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
74	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
75	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
76	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
77	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
78	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
79	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
80	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
81	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
82	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
83	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
84	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
85	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
86	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
87	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
88	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
89	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
90	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
91	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
92	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
93	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
94	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
95	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
96	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
97	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
98	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
99	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
100	PROJETEUR																																																																																																																																																																																																												
<p><b>PROJETEUR / PROJECTOR</b> HOBIN ARCHITECTURE 1100 RUE DE LA MONTAGNE MONTREAL, QUEBEC H3T 1A4 TEL: 514 392-2222 WWW.HOBINARCHITECTURE.COM</p>		<p><b>PROJETEUR / PROJECTOR</b> HOBIN ARCHITECTURE 1100 RUE DE LA MONTAGNE MONTREAL, QUEBEC H3T 1A4 TEL: 514 392-2222 WWW.HOBINARCHITECTURE.COM</p>																																																																																																																																																																																																											











# Détails de l'aménagement

1. It is the responsibility of the responsible contractor to verify that the contractor is qualified to perform the work and to ensure that the contractor is qualified to perform the work and to ensure that the contractor is qualified to perform the work.

2. The Contractor must not start any cutting or excavation work until the contractor has received the necessary permits and approvals from the relevant authorities.

3. The Contractor must ensure that the work is carried out in accordance with the relevant standards and specifications.

4. The Contractor must ensure that the work is carried out in a safe and sound manner and that the safety of the public is not compromised.

5. The Contractor must ensure that the work is carried out in a timely manner and that the project is completed within the agreed programme of works.

6. The Contractor must ensure that the work is carried out in a professional and efficient manner and that the quality of the work is maintained throughout the project.

7. The Contractor must ensure that the work is carried out in a manner that is consistent with the relevant standards and specifications.

8. The Contractor must ensure that the work is carried out in a manner that is consistent with the relevant standards and specifications.

9. The Contractor must ensure that the work is carried out in a manner that is consistent with the relevant standards and specifications.

10. The Contractor must ensure that the work is carried out in a manner that is consistent with the relevant standards and specifications.

APPROVED BY: \_\_\_\_\_

DATE: \_\_\_\_\_

PROJECT / PAYSAGE

333 MONTREAL ROAD  
OTTAWA, ONTARIO

CONTRACTOR/DETAILS

LA-40

16-427

SECTION 1: TREE PLANTING

SECTION 2: TREE PLANTING

SECTION 3: TREE PLANTING

SECTION 4: TREE PLANTING

SECTION 5: FENCE

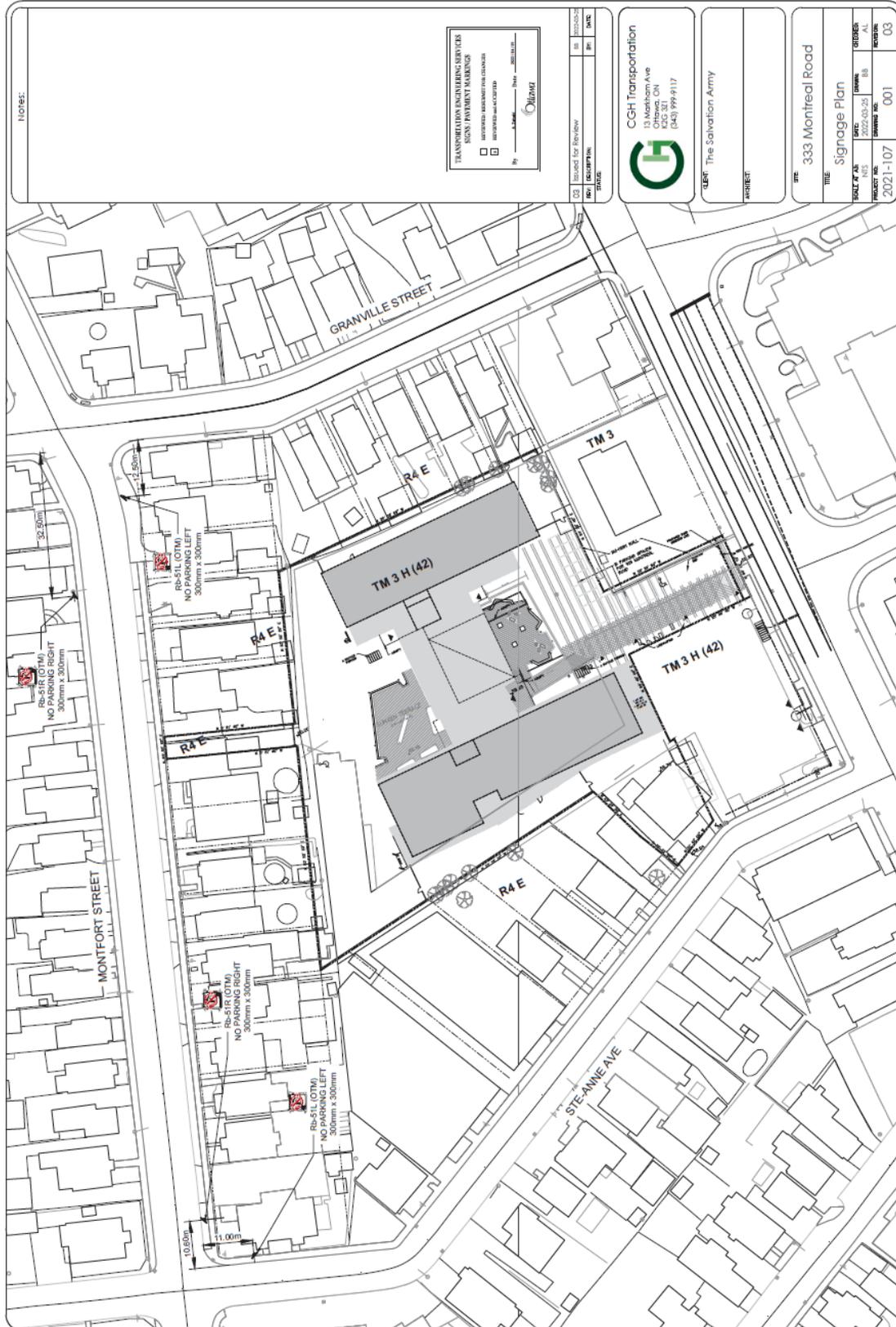
SECTION 6: FENCE

SECTION 7: FENCE

SECTION 8: FENCE



Plan de signalisation



NOTE:

TRANSPORTATION ENGINEERING SERVICES  
SIGN PAYMENT SCHEDULES  
□ SIGNAGE TO BE INSTALLED  
□ SIGNAGE TO BE REMOVED

By: [Signature] Date: [Date]

CGH Transportation  
13 Markham Ave  
Ottawa, ON  
K2G 3T1  
(647) 999-9117

CLIENT: The Salvation Army  
ARCHITECT:

SITE: 333 Montreal Road  
TITLE: Signage Plan

SCALE: AS SHOWN	DATE: 2022-03-28	DESIGNER: [Name]	AL:
PROJECT NO: 2021-1-107	DRAWING NO: 001	REVISION:	03

## Pièce 4 – Conditions d’approbation

### Conditions générales

1. Le propriétaire doit conclure une convention type d’aménagement du site comportant les conditions suivantes. Si le propriétaire ne conclut pas ladite convention dans le délai d’un an, cette approbation sera échue.

2. **Conclusion de la convention dans le délai d’un an**

Le propriétaire doit conclure cette convention de réglementation du plan d’implantation, assortie des conditions financières et autres standards et particulières, conformément aux exigences de la Ville. Dans l’éventualité où le propriétaire ne signe pas cette convention et n’en respecte pas, avant de la signer, les conditions dans le délai d’un (1) an de l’approbation du plan d’implantation, cette approbation sera échue.

3. **Permis**

Le propriétaire devra se faire délivrer les permis nécessaires par les administrations municipales et provinciales et devra en déposer des copies auprès du directeur général de la Direction générale de la planification, de l’immobilier et du développement économique.

4. **Bordures constituant des obstacles**

Il est entendu et convenu avec le propriétaire que les aires de stationnement et les entrées devront être dotées de bordures constituant des obstacles et qu’elles devront être construites conformément aux dessins d’un concepteur professionnel; ces dessins devront être approuvés par le directeur général, de la Direction générale de la planification, de l’immobilier et du développement économique.

5. **Alimentation en eau pour la lutte contre les incendies**

Le propriétaire devra prévoir une alimentation en eau suffisante pour lutter contre les incendies dans chaque immeuble. Les provisions d’eau pourront être puisées dans un réseau public d’aqueduc, dans des pompes à incendie automatiques, dans des réservoirs sous pression ou dans des réservoirs par gravité.

**6. Remise en état des biens de la Ville**

Le propriétaire doit remettre en état, à ses frais et à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, tous les biens appartenant à la Ville, dont les trottoirs, les bordures et les banquettes endommagés en raison des travaux d'aménagement visés.

**7. Clôture du chantier**

Il est entendu et convenu avec le propriétaire qu'il devra installer à ses frais une clôture de chantier à l'endroit déterminé par le directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique.

**8. Constructions de trottoirs**

Le propriétaire devra concevoir et construire des trottoirs dans l'emprise publique ou sur d'autres terrains appartenant à la Ville afin d'assurer la liaison piétonnière au départ ou à destination du site, selon les modalités établies par le directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique.

**9. Prolongement des allées piétonnes internes**

Le propriétaire doit prolonger exclusivement à ses frais, et à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, les allées piétonnes internes au-delà des limites des terrains visés afin d'assurer la liaison avec les trottoirs publics existants ou proposés.

**10. Achèvement des travaux**

Il est entendu et convenu avec le propriétaire que les nouveaux immeubles ne seront pas occupés sur les terrains tant que toutes les exigences se rapportant à l'achèvement des travaux et indiquées dans cette convention n'auront pas été respectées et tant qu'il n'aura pas reçu l'approbation du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, notamment pour l'installation de l'adresse municipale dans un lieu permanent visible le jour comme la nuit et l'installation du panneau portant le nom de la rue sur les voies publiques correspondantes. Même si les travaux ci-dessus ne sont pas achevés, il sera normalement permis d'occuper un terrain

ou un bâtiment si, du seul avis du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, les travaux ci-dessus se déroulent de manière satisfaisante jusqu'à ce qu'ils soient achevés. Le propriétaire doit se faire délivrer par écrit, pour occuper ces ouvrages, l'accord préalable du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique.

Tant que toutes les exigences se rapportant à l'achèvement des travaux et indiquées dans cette convention n'auront pas été respectées et que le directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique n'aura pas délivré son approbation, le propriétaire devra adresser à la Ville l'avis de proposition de cession de titre sur les immeubles au moins trente (30) jours avant ladite cession. La cession du titre de propriété d'un immeuble ne prendra effet que lorsque le propriétaire aura respecté ces dispositions.

Nulle disposition de cette clause n'aura pour effet d'interdire ou d'empêcher d'approuver un accord de morcellement ou de cession pour les besoins du financement.

## **11. Redevances d'aménagement**

Le propriétaire doit verser des redevances d'aménagement à la Ville conformément aux règlements municipaux.

### **Conditions particulières**

#### **1. Lettre de certification pour les mesures d'atténuation du bruit**

- a) Il est entendu et convenu avec le propriétaire qu'à la fin des travaux d'aménagement et avant l'occupation ou l'inspection définitive de l'immeuble, il devra faire appel à un ingénieur habilité à exercer en Ontario et possédant l'expertise des questions d'acoustique liées à l'aménagement du territoire, afin de visiter les terrains, d'inspecter les dispositifs installés pour enrayer le bruit et se convaincre que les dispositifs installés et recommandés pour enrayer le bruit intérieur respectent les mesures prévues dans l'**Évaluation du bruit de la circulation** préparée par Gradient Wind Engineering Inc. en date du 25 mars 2022 et rappelée dans l'annexe E ci-après, selon les modalités approuvées par la Ville et par les organismes et organisations chargés de l'approbation (dont le ministère de l'Environnement, de la Protection de la

nature et des Parcs) ou les seuils de bruit indiqués dans les Lignes directrices pour la lutte contre le bruit environnemental. L'ingénieur doit préparer, à l'intention du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique la lettre (la « lettre de certification ») indiquant qu'il certifie la conformité acoustique à toutes les exigences des conditions applicables dans cette convention, à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique.

- b) La lettre de certification doit être inconditionnelle et doit faire état de toutes les exigences ainsi que de l'ensemble de l'information pertinente se rapportant aux travaux d'aménagement, dont le nom du projet, les numéros des lots, la désignation de l'immeuble, les numéros des dessins, le numéro du rapport sur l'étude du bruit, les dates des documents pertinents et, en particulier, le rappel des documents consultés pour les permis de construire et les demandes de nivellement du site. Les lettres de certification doivent être revêtues du sceau de certification de l'ingénieur habilité à exercer en Ontario et doivent être signées par ledit ingénieur, en plus de porter sur les questions suivantes :
- i) les visites effectives sur les lieux, l'inspection, l'essai, ainsi que les relevés des niveaux de décibels effectifs dans les récepteurs;
  - ii) les études détaillées du bruit déjà approuvées, le plan d'implantation et les lettres de certification (C de A) pertinentes approuvées ou les seuils de bruit des Lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la lutte contre le bruit environnemental;
  - iii) l'approbation finale inconditionnelle de l'autorisation d'occuper l'immeuble.
- c) Tous les renseignements exigés dans les paragraphes a) et b) ci-dessus doivent être soumis au directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique et doivent être à sa satisfaction.

## 2. **Étude du bruit stationnaire**

Avant qu'on lui délivre le permis de construire, le propriétaire s'engage à préparer et à mettre en œuvre l'étude du bruit stationnaire conformément aux Lignes directrices sur la lutte contre le bruit environnemental de la Ville d'Ottawa,

à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique. Le propriétaire doit mettre en œuvre les dispositifs d'atténuation et de lutte contre le bruit recommandés dans l'étude du bruit approuvée.

### 3. **Étude géotechnique**

Il est entendu et convenu avec le propriétaire que ce dernier doit faire appel aux services d'un ingénieur en géotechnique habilité à exercer en Ontario pour veiller à mettre intégralement en œuvre les recommandations du **Rapport d'étude géotechnique** préparé par Paterson Group Inc. en date du 5 septembre 2017 (note technique PG3970-MEMO.01 datée du 8 septembre 2017 et lettre technique PG3970-LET.01 datée du 16 mars (le « rapport »), rappelés dans l'annexe E ci-après. Il est en outre convenu et entendu avec le propriétaire que ce dernier devra soumettre, au directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, la confirmation délivrée par l'ingénieur en géotechnique que le propriétaire s'est conformé à l'ensemble des recommandations et des dispositions du rapport avant de construire les fondations et à la date de l'achèvement des travaux; cette confirmation devra être à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique.

### 4. **Gestion des sols**

Le propriétaire s'engage à faire appel à un expert-conseil en environnement afin de cerner, sur les terrains visés, les secteurs dans lesquels il faut enlever les sols excédentaires, les remblais et les débris de construction. Si d'autres sondages permettent de constater que ces matériaux sont contaminés, le propriétaire s'engage à les éliminer, à les traiter ou à les recycler dans un site d'enfouissement des déchets ou dans une décharge publique agréée à cette fin par le ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs.

### 5. **Gestion des eaux souterraines**

Le propriétaire s'engage à faire appel à un expert-conseil en environnement pour sonder les eaux souterraines à enlever sur le chantier pendant et après les travaux de réaménagement. Si on constate, grâce à d'autres sondages, que les échantillons d'eau souterraine sont contaminés, toutes les eaux souterraines contaminées devront être enlevées, gérées ou traitées conformément aux règlements correspondants de l'Ontario ou être rejetées conformément au

*Règlement municipal sur les égouts de la Ville, soit le Règlement n° 2003-514, dans sa version modifiée.*

## **6. Utilisation d'explosifs et inspection avant le dynamitage**

- a) Il est entendu et convenu avec le propriétaire que toutes les activités de dynamitage devront se dérouler conformément à la Norme DS n° F-1201 de la Ville sous le titre Utilisation d'explosifs, dans sa version modifiée. Avant les activités de dynamitage, il faudra préparer un sondage conformément à la DS n° F-1201, aux frais du propriétaire, pour l'ensemble des bâtiments, des services publics, des structures, des puits d'eau et des installations qui pourraient être fragilisés par le dynamitage, en particulier ceux qui se trouvent à moins de soixante-quinze (75) mètres du lieu où les explosifs doivent être utilisés. La procédure standard d'inspection doit reprendre les dispositions d'une lettre explicative adressée au propriétaire ou à l'occupant et au propriétaire avec une demande formelle d'autorisation de mener une inspection (la « lettre de notification »).
- b) Il est entendu et convenu avec le propriétaire que les lettres de notification doivent être conformes à la Norme DS n° F-1201 de la Ville et être à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique. Conformément à la Norme DS n° F-1201 de la Ville, le propriétaire ou ses mandataires, entrepreneurs et sous-traitants doivent adresser par écrit un avis à l'ensemble des propriétaires et des locataires de tous les immeubles et installations situés à moins de cent cinquante (150) mètres du lieu du dynamitage au moins quinze (15) jours ouvrables avant les travaux de dynamitage. Le propriétaire s'engage en outre à adresser une copie de cet avis au directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique avant les activités de dynamitage.

## **7. Inspection avant le dynamitage**

Avant les activités de dynamitage, le propriétaire s'engage à prendre des dispositions pour procéder, avant les travaux de dynamitage, à une inspection à mener conformément à la Norme type du gouvernement de l'Ontario intitulée « General Specification for the Uses of Explosives » (section 120.07.03); cette

inspection, qu'il devra confier à un ingénieur habilité à exercer en Ontario, devra se dérouler comme suit :

- a) il faudra préparer une inspection préalable aux travaux de dynamitage pour l'ensemble des immeubles, des services publics, des structures, des puits d'eau et des installations qui pourraient être fragilisés par le dynamitage et pour ceux qui se trouvent à moins de 150 mètres du point d'utilisation des explosifs. La procédure d'inspection type prévoit qu'il faut adresser une lettre explicative au propriétaire ou à l'occupant et aux autres propriétaires, en plus de déposer une demande officielle pour l'autorisation de mener cette inspection.
- b) Le relevé de l'inspection préalable au dynamitage doit comprendre au moins les renseignements suivants :
  - i) le type de structure, dont le type de construction et, si possible, la date de la construction;
  - ii) le recensement et la description des tassements différentiels existants, dont les fissures visibles dans les murs, les planchers et les plafonds, ainsi qu'un diagramme de chaque pièce, le cas échéant. Tous les autres dommages ou défauts structurels et esthétiques apparents doivent aussi être notés. Les défauts doivent être décrits, en précisant les dimensions, dans toute la mesure du possible;
  - iii) les photos ou les vidéos numériques, ou les deux à la fois, dans les cas nécessaires, pour signaler les secteurs très préoccupants. Les photos et les vidéos doivent être claires et représenter fidèlement l'état des lieux. Chaque photo ou vidéo doit porter clairement la mention du lieu et de la date.
- c) Un exemplaire du relevé d'inspection préalable au dynamitage, limité à une seule résidence ou propriété, dont des copies des photos ou des vidéos qui pourraient faire partie du rapport, doit être adressé au propriétaire de cette résidence ou de cette propriété sur demande.

## 8. **Note de service sur la gestion des eaux pluviales**

Avant l'enregistrement de cette convention, le propriétaire s'engage à adresser, au directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure

et du développement économique, une note de service préparée par un ingénieur habilité à exercer en Ontario et confirmant que les dalots conçus pour la toiture et les points de déversement en élévation correspondants seront fixés au sommet du déversoir de l'avaloir ou des avaloirs du toit. Il est en outre convenu et entendu avec le propriétaire que ladite note doit être à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique et que tous les coûts correspondants doivent être à la charge du propriétaire.

9. **Convention de gestion de la contamination hors site**

Il est entendu et convenu avec le propriétaire que dans les cas où l'on constate, pendant le déroulement des travaux, que le site est contaminé et que la contamination a des incidences sur les emprises de la Ville, il doit prévenir immédiatement par écrit le gestionnaire des Services immobiliers et conclure avec la Ville une convention de gestion de la contamination hors site afin de corriger le problème de contamination dans les emprises. Le propriétaire doit prendre en charge tous les coûts correspondant à la convention de gestion de la contamination hors site, qui doit être établie à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique.

10. **Programme d'assainissement environnemental du site**

Il est entendu et convenu que le propriétaire doit mettre en œuvre un programme d'assainissement environnemental du site conformément aux recommandations de l'Évaluation environnementale de site supplémentaire de la phase II, rappelée dans l'annexe E ci-après, notamment en creusant et en éliminant hors site tous les sols contaminés et en traitant le pompage ou l'élimination hors site de toute l'eau souterraine contaminée, travaux à mener parallèlement au réaménagement du site. Il est entendu et convenu avec le propriétaire que :

- a) les sols jugés contaminés doivent être éliminés, traités ou recyclés dans un lieu d'enfouissement des déchets ou dans une décharge publique agréée à cette fin par le ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs;
- b) les eaux souterraines jugées contaminées doivent être enlevées, gérées et traitées conformément aux règlements pertinents de l'Ontario et être rejetées en application du *Règlement municipal sur*

*les égouts de la Ville, soit le Règlement n° 2003-514, dans sa version modifiée.*

#### **11. Recouvrement en asphalte**

En raison du moratoire qui porte sur le chemin de Montréal et parce qu'il faut découper l'asphalte de la route pour viabiliser ce projet d'aménagement, le propriétaire doit installer un recouvrement en asphalte sur l'ensemble de la surface de la voie automobile publique du chemin de Montréal (en délimitant le périmètre d'intervention et en l'indiquant dans le plan de viabilisation) en face des terrains visés, selon les précisions reproduites dans le **Plan de viabilisation du site** (dessin C102), préparé par McIntosh Perry Consulting Engineers Ltd., révision 4 en date du 18 mars 2022 et rappelé dans l'annexe E ci-après. Ce recouvrement doit être réalisé à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique. Il est entendu avec le propriétaire que tous ces travaux se dérouleront à ses frais.

#### **12. Protection des égouts de la Ville**

- a) Avant de délivrer le permis de construire, le propriétaire doit à ses frais :
  - i) soumettre au directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique le rapport technique d'un ingénieur habilité à exercer en Ontario, qui doit décrire dans ses grandes lignes l'impact de la semelle et des murs de fondation du bâtiment proposé sur le réseau d'égouts de la Ville traversant les lignes avant des terrains de la rue Montfort, de l'avenue Ste-Anne et du chemin de Montréal (le « réseau d'égouts de la Ville ») et l'incidence du réseau d'égout existant de la Ville sur la semelle et les murs de fondation du bâtiment;
  - ii) obtenir un relevé d'arpentage officiel à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique et de l'arpenteur de la Ville, représentant le réseau d'égout existant de la Ville sur les lignes avant des terrains de la rue Montfort, de l'avenue Ste-Anne et du chemin de Montréal et la localisation du bâtiment

proposé et de sa semelle par rapport au réseau d'égouts de la Ville;

- iii) obtenir une vidéo-inspection du réseau d'égouts de la Ville dans les lignes avant des terrains de la rue Montfort, de l'avenue Ste-Anne et du chemin de Montréal avant les travaux de construction afin de connaître l'état du réseau d'égouts existant de la Ville avant les travaux de construction qui se dérouleront sur le terrain et fournir ladite inspection vidéo au directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique.
- b) À la fin des travaux de construction sur le terrain, le propriétaire doit, à ses frais et à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique :
- i) obtenir une vidéo-inspection du réseau d'égouts existant de la Ville dans les lignes avant des terrains de la rue Montfort, de l'avenue Ste-Anne et du chemin de Montréal afin de déterminer si le réseau d'égouts de la Ville a subi des dommages en raison des travaux de construction sur les terrains;
  - ii) prendre la responsabilité entière des dommages causés au réseau d'égout de la Ville dans les lignes avant des terrains de la rue Montfort, de l'avenue Ste-Anne et du chemin de Montréal et indemniser la Ville pour l'ensemble des dépenses au titre des réparations à apporter au réseau d'égouts de la Ville.

### 13. **Dispositifs de contrôle du débit (DCD)**

Le propriétaire s'engage à installer et à maintenir en bon état les dispositifs de contrôle du débit apposés sur le toit, selon les recommandations de la version approuvée du **Rapport sur la viabilisation du site et sur la gestion des eaux pluviales** préparé par McIntosh Perry Consulting Engineers en date du 18 mars 2022, dans le **Plan de viabilisation du site** (dessin C102) préparé par McIntosh Perry Consulting Engineers Ltd., révision 4, en date du 18 mars 2022, ainsi que dans le **Plan de toiture** (dessin XXX, préparé par XXX) et rappelé dans l'annexe E. Le propriétaire s'engage en outre à exercer en permanence toutes les responsabilités relatives à l'entretien et au remplacement. Il doit

conserver tous les relevés d'inspection et d'entretien en permanence et doit les fournir à la Ville sur demande.

#### Inspection par un ingénieur

Le personnel doit faire appel, pendant la durée des travaux de construction, à un ingénieur professionnel compétent pour l'inspection afin de superviser les travaux, et le directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique aura en permanence le droit d'inspecter l'installation de l'ouvrage. Il est entendu et convenu avec le propriétaire que si l'on constate, selon le seul avis du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, que ce personnel n'est pas sur le chantier ou qu'il n'est pas compétent dans l'exercice de ses fonctions ou que lesdits travaux ne sont pas réalisés conformément aux plans ou au cahier des charges approuvé et aux règles de l'art de l'ingénierie, le directeur général de la Direction de la planification, de l'immobilier et du développement économique pourra ordonner de mettre fin à tous les travaux du projet, de les modifier, de les soumettre à de nouveaux essais ou de les changer à sa satisfaction.

#### 14. **Certification des travaux liés aux eaux pluviales**

À la fin de tous les travaux de gestion des eaux pluviales, le propriétaire s'engage à faire appel aux services d'un ingénieur habilité à exercer en Ontario pour s'assurer que toutes les mesures à prendre ont été mises en œuvre conformément à la version approuvée du **Rapport sur la viabilisation du site et sur la gestion des eaux pluviales** préparé par McIntosh Perry Consulting Engineers en date du 18 mars 2022, au **Plan de viabilisation du site** (dessin C102) préparé par McIntosh Perry Consulting Engineers Ltd., révision 4, daté et rappelé dans l'annexe E ci-après. Le propriétaire s'engage en outre à soumettre, au directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, les certificats de conformité délivrés par un ingénieur habilité à exercer en Ontario et confirmant que toutes les recommandations et dispositions ont été mises en œuvre conformément à la version approuvée du **Rapport sur la viabilisation du site et sur la gestion des eaux pluviales** préparé par McIntosh Perry Consulting Engineers en date du 18 mars 2022, au **Plan de viabilisation du site** (dessin C102) préparé par McIntosh Perry Consulting Engineers Ltd., révision 4 en date du 18 mars 2022 et rappelé dans l'annexe E ci-après.

### **15. Usine de purification de l'eau**

Il est entendu et convenu avec le propriétaire que l'usine de purification de l'eau aménagée sur les terrains comprend une conduite d'eau principale. Il est en outre entendu et convenu avec le propriétaire qu'il doit assurer l'entretien de la conduite d'eau principale privée et de ses annexes à ses frais et en permanence. Le propriétaire qui assure l'entretien des infrastructures essentielles comme les conduites d'eau principales privées et les bornes-fontaines privées, doit conserver des dossiers adéquats pour prouver qu'il a effectué ces travaux conformément aux règlements d'application en vigueur et doit conserver ces dossiers pour que la Ville et le Service des incendies d'Ottawa puissent en prendre connaissance sur demande.

### **16. Relevé des fuites**

Il est entendu et convenu avec le propriétaire que l'usine de purification de l'eau et le réseau d'égout des terrains constituent un réseau privé, dont les services privés, ainsi que les services d'égout et les annexes, et qu'il est responsable de l'exploitation, de l'entretien ou du remplacement en permanence des services privés et du réseau d'égout, dont les conduites d'eau principales privées, les bornes-fontaines privées, les égouts sanitaires privés et les infrastructures des égouts pluviaux (le « réseau privé »), qui sont aménagés sur les terrains et que le propriétaire doit conserver des copies de tous les contrats de travaux et d'entretien connexes et qu'il doit les mettre à la disposition de la Ville, sur demande, pour qu'elle puisse les inspecter.

Il est en outre convenu et entendu avec le propriétaire qu'il doit confier à un ingénieur habilité à exercer en Ontario le soin de mener à intervalles réguliers les inspections du réseau d'aqueduc et du réseau d'égouts, ce qui consiste à procéder à un relevé de détection des fuites au moins une fois tous les cinq (5) ans et à tourner une vidéo de l'égout sanitaire afin de détecter les problèmes majeurs d'infiltration d'eau dans le réseau privé. Les copies des rapports et des vidéos d'inspection doivent être soumises au directeur général de la Direction générale des travaux publics et de l'environnement et au Service des incendies d'Ottawa. Il est en outre entendu et convenu avec le propriétaire que dans le cadre de sa responsabilité permanente des travaux d'entretien du réseau privé, les réparations à apporter au réseau doivent l'être immédiatement afin de corriger toutes les lacunes qui expliquent les pertes ou les fuites d'eau ou l'infiltration de l'eau dans le réseau privé. Toutes les lacunes doivent être

signalées immédiatement à la Ville. Le propriétaire s'engage à notifier, dès que ces réparations sont terminées, le directeur général de la Direction générale des travaux publics et de l'environnement.

#### **17. Raccordement de l'égout pluvial privé au réseau d'égouts de la Ville**

Il est entendu et convenu avec le propriétaire que les nouveaux réseaux d'égouts pluviaux à installer dans le cadre de ce projet d'aménagement ne doivent pas être raccordés au réseau d'égouts pluviaux existant de la Ville tant que :

- a) un ingénieur habilité à exercer en Ontario n'aura pas déposé le certificat de conformité et les dessins de l'ouvrage attestant que tous les dispositifs obligatoires de contrôle du débit ont été installés en bonne et due forme et conformément aux normes ou aux cahiers des charges de la Ville et que le réseau d'égouts pluviaux a été installé conformément aux dessins techniques approuvés pour l'aménagement du site et aux lignes directrices sur la conception des égouts d'Ottawa. Les dispositifs de contrôle du débit ne doivent pas comprendre de débris;
- b) une plaque à orifice limitant le débit, conçue par un ingénieur habilité à exercer en Ontario et à la satisfaction de la Ville, a été installée à la prise de sortie des eaux pluviales avant le raccordement aux égouts pluviaux en amont. Cette plaque à orifice ne doit pas être enlevée tant que les conditions du paragraphe a) ci-dessus ne sont pas satisfaites et tant que le directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique n'a pas donné son approbation.

#### **18. Déversement des eaux usées du chantier**

Il est entendu et convenu que pendant les travaux de construction sur le chantier, toute l'eau rejetée dans l'égout sanitaire en raison du déversement doit respecter les exigences du *Règlement municipal sur les égouts no 2003-514* dans sa version modifiée.

#### **19. Certificat d'éclairage du site**

- a) Outre les exigences exprimées dans la clause 19 de l'annexe C du présent document, le propriétaire s'engage, avant qu'on lui délivre le permis de construire, à fournir à la Ville le certificat d'un ingénieur habilité

à exercer en Ontario; ce certificat doit préciser que l'éclairage extérieur du site a été conçu pour répondre aux critères suivants :

- i) il doit être conçu en faisant appel uniquement à des luminaires qui répondent aux critères de la classification de défilement absolu (coupure nette), reconnus par l'Illuminating Engineering Society of North America (IESNA ou IES);
  - ii) il doit donner lieu à une diffusion minimale de lumière sur les propriétés résidentielles voisines. À titre indicatif, la valeur de 0,5 fc correspond normalement la diffusion maximale permise.
- b) Il est entendu et convenu avec le propriétaire qu'à la fin des travaux d'éclairage et avant que la Ville lui donne une main-levée sur les garanties correspondantes, le propriétaire doit déposer le certificat d'un ingénieur habilité à exercer en Ontario, à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, pour confirmer que l'éclairage du site a été aménagé conformément au plan de conception approuvé du propriétaire.

## 20. Éclairage sur le site

Il est entendu et convenu avec le propriétaire que toutes les zones de commodités, jardins, trottoirs, terrains de stationnement et entrées de voiture du site doivent être éclairées en bonne et due forme et que le site ne doit pas comprendre de zone d'ombre importante.

## 21. Élargissement de la voie publique

Le propriétaire doit élargir, sans frais pour la Ville, la voie publique traversant toute la ligne avant des terrains du chemin de Montréal; l'élargissement doit s'étendre sur 11,5 mètres à partir de la ligne médiane existante du revêtement en asphalte. La largeur exacte doit être déterminée au moyen d'un relevé officiel. Le propriétaire doit déposer la copie électronique de l'acte et une copie du Plan de renvoi déposée faisant état de l'élargissement de la voie publique avant que la Ville signe la convention. Ce plan de renvoi doit correspondre au Réseau de contrôle horizontal et être conforme aux exigences et aux lignes directrices de la Ville pour le référencement des levés d'arpentage officiels et doit être soumis à l'arpenteur de la Ville pour examen avant d'être déposé au Bureau d'enregistrement des actes. La Ville ne doit pas enregistrer l'acte d'élargissement

de la voie publique tant qu'elle n'aura pas délivré le permis de construire correspondant.

## **22. Analyse du réseau de transport**

Le propriétaire a réalisé une étude des transports pour ce site; le rapport a été préparé par Parsons sous le numéro de projet 476152-01000 en date du 24 mai 2017 afin de déterminer les infrastructures et les programmes nécessaires pour maîtriser l'impact du projet d'aménagement proposé sur le réseau de transport local et pour établir les caractéristiques de la conception du site nécessaires afin de permettre de réaliser les objectifs du transport dans tout le réseau. Le propriétaire doit s'assurer que les recommandations de l'étude des transports sont parfaitement mises en œuvre, à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de l'urbanisme et de la gestion de la croissance.

## **23. Voie d'accès privée**

Il est entendu et convenu avec le propriétaire que toutes les voies d'accès privées menant aux routes doivent respecter le *Règlement sur les voies d'accès privées* de la Ville, soit le *Règlement n° 2003-447*, dans sa version modifiée ou dans sa version approuvée dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation.

## **24. Plaques indicatrices de rues**

Le propriétaire s'engage à prendre à ses frais des dispositions pour que la Ville fournisse, installe et entretienne toutes les plaques indicatrices de rue permanente selon les précisions reproduites dans le Plan de signalisation approuvé et rappelé dans l'annexe E ci-après, conformément au *Règlement sur l'adressage municipal 2014-78* de la Ville, dans sa version modifiée, ainsi qu'au cahier des charges ou aux normes de la Ville.

## **25. Permis d'abattage des arbres**

Le propriétaire s'engage à respecter le *Règlement sur la protection des arbres* de la Ville, soit le *Règlement n° 2020-340*, dans sa version modifiée, et à ce que les arbres à enlever le soient conformément à un permis d'abattage d'arbres approuvé et au rapport sur la conservation des arbres visé dans l'annexe E ci-après.

**26. Protection des arbres**

Le propriétaire s'engage à respecter le *Règlement sur la protection des arbres* de la Ville, soit le *Règlement n° 2020-340*, dans sa version modifiée, et à protéger tous les arbres conservés conformément au Rapport approuvé sur la conservation des arbres visé dans l'annexe E ci-après.

## Pièce 5 – Détails de la consultation

### Processus de notification et de consultation

La notification et la consultation publique se sont déroulées conformément à la Politique sur la notification publique et sur la consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour les modifications à apporter au *Règlement de zonage*.

Le 11 mai 2022, le conseiller municipal a tenu en virtuel une assemblée communautaire, à laquelle ont participé environ 130 résidents. Ces derniers ont exprimé leurs inquiétudes relativement à l'aménagement proposé, à la programmation, aux espaces en plein air, à la sécurité et à la clôture des lieux.

### Commentaires et réactions du public

#### Commentaires – Aménagements proposés

- Bâtir un refuge à cet endroit n'est pas une bonne idée. Il donnera très certainement lieu aux problèmes de drogue et de violence qu'on retrouve dans les refuges actuels.
- Il paraît douteux qu'un plan de conception architectural pour un refuge permette d'éliminer les comportements désordonnés associés à ces services.
- Permettre à l'Armée du Salut de construire son bâtiment polyvalent ne fera qu'augmenter le nombre d'itinérants dans notre quartier. Nous avons déjà des problèmes à cause des itinérants et des itinérantes qui nuisent à notre sommeil lorsqu'ils viennent s'installer dans les entrées, les escaliers et les voies d'accès arrière de nos bâtiments.
- Ce nouveau refuge ne fera qu'aggraver les problèmes de criminalité que nous relevons déjà ailleurs dans Vanier.
- Pourquoi aménager un refuge dans un secteur si éloigné de la majorité des forces policières?
- L'Armée du Salut devrait plutôt aménager un plus petit établissement de séjour supervisé dans différents quartiers sur le territoire de la Ville.
- Pourquoi les résidents de Vanier n'ont-ils pas le droit au respect et à la considération que l'on porte aux habitants des quartiers mieux nantis? Vanier a déjà sa large part de population défavorisée. Nous voulons aider les personnes vulnérables, mais nous ne sommes pas nous-mêmes des personnes inférieures.

Si le refuge est inadmissible dans d'autres quartiers, pourquoi serait-il acceptable dans Vanier?

#### Réponse du personnel

L'aménagement proposé est actuellement permis sur ce site. Il a été question, dans une audience du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, de l'à-propos de l'aménagement proposé à cet endroit et on a jugé que ce projet était approprié. La réglementation du plan d'implantation se rapporte aux modalités selon lesquelles l'aménagement permis sera physiquement implanté sur la propriété.

#### Commentaires – Programmation

- Enlever les lits de ce refuge et les remplacer par des logements avec services de soutien serait encore plus utile afin d'améliorer le sort des personnes les plus vulnérables de Vanier sans attirer encore plus de drogues, de vols et de violence dans le quartier.
- Le nombre de lits est trop considérable : il a pour effet d'augmenter les risques de contamination, et il sera impossible de se confiner.
- Les refuges sont démodés et désuets. Nous devons nous réorienter et faire preuve de plus de clairvoyance.
- Quel type de sécurité mettra-t-on en place sur le site? Y aura-t-il des caméras extérieures? Si oui, comment protégera-t-on la vie privée des voisins dans la surveillance par télévision en circuit fermé? Y aura-t-il des boutons de panique et des téléphones qui seront raccordés directement à la centrale de police? Les policiers pourront-ils déposer des accusations sur la propriété?
- Les zones privées où l'on peut fumer sont un motif d'inquiétude : l'odeur de la fumée se répandra dans les cours voisines. Quel plan a-t-on prévu pour nettoyer et enlever rapidement les mégots de cigarettes dans les alentours de la propriété?
- Les seules mesures acceptables que l'Armée du Salut peut adopter sur ce site s'apparentent à ce qu'on fait les Bergers de l'espoir au 765, chemin de Montréal, où il y a 42 logements indépendants qui sont surveillés 24 heures sur 24 et sept jours sur sept.
- Je n'inquiète de l'augmentation des odeurs de cigarette et de marijuana et des mégots jetés par terre, ainsi que de l'augmentation des détritiques dans les rues,

dans les parcs, sur le domaine privé et sur le domaine public, ainsi que de l'urine et des excréments aux mêmes endroits. L'augmentation de la mendicité aux feux de circulation est une forte possibilité, qui est déjà dérangeante et dangereuse. Qu'a-t-on prévu pour corriger ce problème et pour l'enrayer?

- La pandémie de COVID-19 en cours a clairement démontré que les points de chute et les refuges temporaires surachalandés représentent une approche qui accuse de graves lacunes.
- Y aura-t-il un site d'injection sécuritaire sur la propriété? Autorisera-t-on la consommation d'alcool sur les lieux?
- Ce site vise à améliorer les services offerts dans la collectivité. Les services qui y sont offerts sont déjà nombreux. Avez-vous consulté les autres organismes qui offrent des services?
- Le programme des ambassadeurs sera-t-il intégré dans le Plan du site, comme condition à respecter?

#### Réaction du personnel

L'aménagement proposé est actuellement permis sur le site, et le plan d'implantation se rapporte à des éléments physiques comme les promenades, le stationnement, les zones de commodités, l'accès automobile et la végétation, par exemple. Bien qu'ils ne fassent pas partie du processus d'approbation du plan d'implantation, les détails se rapportant à la programmation et aux opérations journalières seront traités par l'Armée du Salut. Cette dernière a fait savoir qu'elle s'engageait à continuer de travailler avec la collectivité relativement à la programmation. Si le programme des ambassadeurs ne fait pas partie des conditions du plan d'implantation, la Ville devra prendre connaissance des détails de ce programme avant de lever le symbole d'aménagement différé sur la propriété.

#### Commentaires – Achalandage

- Les déplacements des automobilistes et des piétons seront très difficiles, surtout dans les mois de l'hiver. Le Chemin de Montréal est très étroit, tout comme la rue Montfort et la rue Ste-Anne.
- Le chemin de Montréal attire déjà beaucoup de piétons et d'automobilistes, et leur nombre ne fera qu'augmenter avec les 281 résidents proposés et les livraisons nécessaires, les véhicules de la police et les ambulances qui devront

se rendre à cet endroit. Cette augmentation de l'achalandage n'aura que des effets négatifs sur les résidents du secteur, puisque les rues et les trottoirs seront eux aussi plus achalandés.

- On propose d'aménager un parc de stationnement pour le personnel, accessible à partir de la rue Montfort, dans un secteur résidentiel, et l'entrée sera elle aussi trop étroite (5 mètres). Les lieux ne seront pas surveillés non plus, ce qui pose un problème de sécurité. Le parc de stationnement du personnel comprendra 27 places, alors que la Ville en exige 62. Le personnel et les visiteurs seront donc obligés de stationner dans les rues résidentielles.
- Le quai de chargement proposé constitue un problème : il n'y en a qu'un de prévu, alors qu'il en faudrait au moins deux. Les camions qui ont accès aux rues latérales et qui doivent utiliser le quai de chargement sont un motif d'inquiétude, surtout en hiver, quand la neige rend les rues latérales moins carrossables et moins sécuritaires.
- Que ferez-vous pour aménager les petites rues des alentours pour les adapter à l'augmentation de l'achalandage et du nombre de camions? Perdra-t-on des places de stationnement dans les rues?

#### Réaction du personnel

Selon les prévisions, l'aménagement proposé ne devrait générer que 30 véhicules (ou moins) à l'heure pendant les périodes de pointe, ce qui ne devrait pas donner lieu à des problèmes d'achalandage importants dans la collectivité environnante. Le plan d'implantation proposé a été conçu pour assurer la sécurité des déplacements à destination et au départ de la propriété visée et limite les interruptions sur la ligne avant des terrains du chemin de Montréal. La zone de stationnement de la rue Montfort est réservée exclusivement au personnel et comprend le nombre de places de stationnement exigé dans le *Règlement de zonage*. On propose d'aménager une guérite de sécurité à l'entrée de la zone de stationnement du personnel pour des raisons de sécurité. Le *Règlement de zonage* oblige à aménager une aire de chargement pour le site, ce qui est déjà prévu. Les modèles de virage ont été préparés pour faire la démonstration des déplacements des camions dans les rues voisines. Les déplacements proposés n'obligent pas à apporter des mises au point aux bordures des rues. Toutefois, il faudra poser des panneaux indicateurs pour interdire le stationnement dans certains tronçons très proches des intersections de la rue Montfort et de la rue Granville, ainsi que de la rue Montfort et de l'avenue Ste-Anne.

## Commentaires – Bruit

- Le bruit est un autre motif d'inquiétude, en raison de l'augmentation de l'achalandage des véhicules d'urgence, ainsi que des déplacements des résidents qui se serviront des zones communes et des balcons à toute heure du jour, par tous les temps. En outre, le bruit produit par les systèmes de CVC dans l'établissement ou par les travaux de nettoyage et de déneigement, entre autres, aura des répercussions négatives sur les voisins.
- Qu'a-t-on prévu pour éviter que les gens qui s'attardent dans les rues fassent du bruit? A-t-on prévu un espace dans l'installation pour que ces personnes puissent se consacrer à des loisirs?

## Réaction du personnel

Dans les situations d'urgence, les véhicules auront généralement accès au site à partir du chemin de Montréal. On a préparé une étude du bruit pour examiner les incidences de la proposition sur les environs; cette étude prévoit des mesures visant à atténuer le bruit et à mettre en œuvre à l'étape de la conception mécanique définitive. En outre, dans le cadre de l'approbation du plan d'implantation, le requérant devra préparer et mettre en œuvre une étude du bruit stationnaire. Les plaintes sur le bruit causé par les occupants du site seront traitées par l'entremise des Services d'application des règlements.

## Commentaires – Conception du site

- J'ai des inquiétudes sur la sécurité et la protection de la vie privée dans ce qui me paraît être un espace « vide » et non supervisé du côté est de l'aile est. A-t-on pensé à prévoir, dans la proposition, l'amélioration de la clôture du côté est de la propriété de l'Armée du Salut afin d'améliorer la sécurité pour les propriétaires et les résidents voisins?
- Quelles mesures prend-on pour protéger la vie privée et résoudre les problèmes de voisinage? Les clôtures sont-elles assez hautes, l'aménagement paysager est-il adapté et les balcons sont-ils limités, entre autres?
- Imposera-t-on une limite quant au nombre de véhicules qui auront accès au site à partir de la rue Montfort? Limitera-t-on les déplacements aux ambulances et interdira-t-on les véhicules lourds? La guérite de sécurité devrait être installée non loin de la rue Montfort. Il faudrait planter des végétaux des deux côtés de la

voie d'accès. L'éclairage ne devrait pas avoir d'incidence sur les propriétés voisines.

- Il faudrait orienter les places de stationnement dans le terrain de stationnement nord en direction de l'immeuble afin d'éviter que les feux des voitures éblouissent les propriétés voisines.
- Il est très important de prévoir une cour interne sécurisée pour que les résidents puissent fumer et socialiser sur le site. Par conséquent, fera-t-on des efforts pour s'assurer que les résidents ne laissent pas de débris et de mégots de cigarettes sur les trottoirs tout proches ni dans les parcs du quartier?
- En raison de la diversité des résidents, il sera important de prévoir sur le site des œuvres d'art autochtones. Le secteur dans lequel il y avait auparavant une chapelle devra être neutre et avoir un caractère confessionnel, en évitant la seule symbolique chrétienne. Il faut aussi que les artistes francophones soient représentés.
- Le plan de conception prévoit-il que l'installation sera réservée à des logements, puisque les besoins et les approches dans le domaine des refuges changeront dans les deux prochaines décennies?
- Peut-on sécuriser la cour avant?
- L'entrée de style woonerf pourrait être problématique en raison des interactions entre les piétons et les automobilistes. Il ne faudrait pas prévoir de stationnement si on vise à assurer d'autres places de stationnement pour les entreprises du quartier.
- Les rapports déposés sur la PCAM ne sont pas suffisants.

#### Réaction du personnel

Le site est contrôlé grâce à des guérites et à des clôtures, pour en assurer la sécurité. Dans le cadre des discussions avec le requérant, on a rapproché la guérite de la rue Montfort tout en prévoyant suffisamment de place pour que les véhicules puissent faire la file. La largeur de la voie d'accès est conforme aux exigences du zonage propres au site, sans toutefois offrir une superficie assez vaste pour le paysagement de part et d'autre. Le site sera entièrement éclairé; toutefois les normes d'éclairage prévoient des coupures de manière à ne pas avoir de conséquences sur les propriétés voisines. Le paysagement de l'ensemble du site a été amélioré dans le cadre du processus

d'examen. Dans les situations d'urgence, les véhicules auront généralement accès au site à partir du chemin de Montréal. Si le fonctionnement de la chapelle n'est pas un problème pour la réglementation du plan d'implantation, le requérant s'est engagé à prévoir des œuvres d'art autochtones et francophones dans le cadre de ce projet d'aménagement. L'Armée du Salut travaillera de concert avec les membres de la communauté autochtones afin de commander des œuvres d'art pour les espaces extérieurs et intérieurs et travaillera de concert avec les membres de la communauté francophone pour commander des œuvres d'art pour les espaces intérieurs, en plus de tout mettre en œuvre pour restaurer les œuvres d'art existantes qui décorent actuellement les murs extérieurs du magasin d'occasion de l'Armée du Salut. Si les impératifs obligent à remanier les services, ce qui aura pour effet de réduire l'espace du refuge, le proposant serait en mesure de le faire à une date ultérieure. La cour avant comprend une guérite tournante, qui peut être verrouillée. Après des discussions avec le requérant, un trottoir de deux mètres sera aménagé avec une bordure standard et mènera à la porte avant, pour permettre d'aménager un environnement piétonnier sécuritaire. Généralement, sur les sites aménagés le long des rues principales traditionnelles, on prévoit des places de stationnement à partager entre différents établissements. L'article 197(10) précise que « les places de stationnement à aménager pour un lot doivent être implantées sur un autre lot, mais l'être dans le même quadrilatère urbain ou sur un lot du côté opposé de la voie publique, sur laquelle se trouve l'aménagement obligeant à prévoir des places de stationnement ». Le personnel de la Ville, dont le Service de police d'Ottawa, est satisfait de la teneur des rapports déposés sur la PCAM.

#### Commentaires – Esthétique urbaine

- À mon avis, les trois étages sont excessifs et ne cadrent pas avec l'échelle des ouvrages environnants, en tenant compte de la proximité des bâtiments par rapport aux limites de la propriété. En général, la protection de la vie privée serait inquiétante.
- Il faut adopter une approche plus écologique dans la conception de ce bâtiment.
- Dans quelle mesure tient-on compte du quartier français du chemin de Montréal dans la conception proposée, comme l'exige le Plan secondaire?
- Le nouveau bâtiment introduira-t-il un élément négatif d'ombrage par rapport au soleil dans la collectivité environnante?
- A-t-on pensé à l'avenir du chemin de Montréal?

## Réaction du personnel

La hauteur et les marges de retrait proposées répondent aux exigences du *Règlement de zonage*. Dans tout le processus d'examen, le requérant a consulté différents groupes communautaires, dont les groupes francophones. En outre, on propose d'installer sur le site des œuvres d'art francophones. L'ombrage n'est pas un motif d'inquiétude, puisque la hauteur du bâtiment proposé est déjà prévue pour un site donnant sur une rue principale traditionnelle. La forme irrégulière du lot permet difficilement de concevoir un bâtiment qui soit bien adapté à la configuration de la rue principale; toutefois, le plan définitif de conception doit permettre de créer un lieu de rassemblement accueillant. On a fait état, dans le zonage, des éléments comme la proximité des places de stationnement par rapport à la rue principale, afin de s'assurer que le tracé respecte le contexte planifié.

## Commentaires – Paysagement

- Le paysagement proposé sur le site accuse des lacunes et n'est guère inspirant. Il faut planter des arbres plus matures pour assurer la protection visuelle des résidents qui risquent d'être épiés par les utilisateurs de l'installation, et il faut aménager d'autres espaces verts pour embellir l'aspect des lieux, surtout la clôture périphérique, qui ne fera qu'augmenter l'image institutionnelle.
- Le site peut-il est paysagé à 30 %?

## Réaction du personnel

Dans tout le processus d'examen, on a prévu des arbres et des végétaux supplémentaires dans le plan de paysagement, pour la protection de la vie privée et pour embellir les lieux. La surface paysagée de 30 % n'est pas une exigence du zonage des rues principales traditionnelles.

## Commentaires – Gestion des déchets

- La zone des déchets à découvert de l'installation est problématique, et je m'inquiète des odeurs nauséabondes et du bruit quand les bacs seront vidés.
- Nous avons déjà des problèmes avec les animaux. C'est pourquoi il est important d'adopter un plan rigoureux pour la gestion des déchets.
- Comment fonctionnera le plan de gestion des déchets? Que fera le propriétaire pour veiller à ce que les rues des environs restent propres et pour empêcher les

gens de jeter des débris dans les rues? Quelqu'un s'occupera-t-il du nettoyage?  
Selon quelle fréquence les lieux seront-ils nettoyés?

- Aussi, quelle sera la fréquence de la collecte normale des déchets?

#### Réaction du personnel

La zone de rangement des déchets en plein air pour l'immeuble existant du 325, chemin de Montréal (qui ne fait pas partie de la demande de réglementation du plan d'implantation) est située non loin du côté nord de l'immeuble, à l'est de la zone d'accès des services du bâtiment. On a prévu deux salles de rangement des déchets en intérieur pour l'installation proposée au 333, chemin de Montréal. La zone de collecte principale est située immédiatement au sud du quai de chargement, du côté ouest de l'immeuble. Une deuxième zone de collecte, destinée à servir l'aile de logements avec services de soutien est située du côté nord de l'aile est et est accessible à partir de la zone de stationnement du personnel.

#### Assemblée communautaire du 11 mai 2022

Le conseiller municipal a tenu en virtuel, le 11 mai 2022, une assemblée communautaire, à laquelle ont participé environ 130 résidents. Les inquiétudes exprimées étaient comparables à celles du processus de notification public et se rapportaient à des questions précises comme :

- l'impact de l'aménagement proposé sur la collectivité;
- les activités journalières et programmation;
- l'utilisation des espaces de commodités en plein air et le paysagement;
- la sécurité et la clôture du site;
- l'intégration de la proposition sur le périmètre des rues.

#### Réaction du personnel

La proposition rend compte de l'aménagement permis et des normes de rendement prévues dans cette zone. La demande de réglementation du plan d'implantation de se rapporte à des éléments physiques comme les promenades, le stationnement, les zones de commodités, l'accès automobile et la végétation. Pendant tout le processus d'examen, la proposition a évolué, et on y a apporté de nombreux perfectionnements positifs pour des éléments comme le

paysagement, la clôture et les espaces piétonniers. Bien qu'ils ne fassent pas partie du processus d'approbation du plan d'implantation, les détails se rapportant à la programmation et aux opérations journalières seront traités par l'Armée du Salut, qui a fait savoir qu'elle s'engageait à continuer de travailler avec la collectivité relativement à la programmation.

## Pièce 6 – La prévention du crime par l'aménagement du milieu (PCAM)

STSDInc.com



**SECURITY THROUGH  
SAFE DESIGN**  
A HNSA Group Company

2650 Queensview Drive, Suite 209  
Ottawa, ON K2B 8H6  
(613) 821-1833

January 26, 2022

The Governing Council of the Salvation Army in Canada  
Attention: Mr. Vinny Mithra  
Project Coordinator  
2 Overlea Blvd, Toronto  
Ontario, M4H 1P4

### RE: Salvation Army Proposed Development (333 Montreal Road)

Security Through Safe Design Inc. (STSD) was retained by the Salvation Army to provide independent security consulting expertise for the proposed new Salvation Army facility planned for 333 Montreal Road.

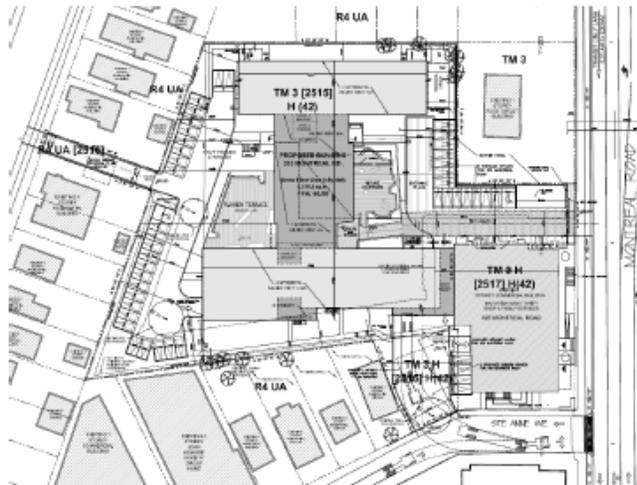
On May 1, 2017, STSD provided a brief overview of their Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED) review of the proposed drawings that were submitted as part of the original design submissions to the City of Ottawa. This letter is an update to that letter and reports on the findings of the updated drawings that will be submitted as part of the latest Site Plan Control submission.

The findings of this report are based off the Site Plan Drawing Rev 13 and the Ground Floor floor plan dated January 2022. The objective of this review is to identify recent changes to the design that would have an impact on security and to identify recommendations for consideration.

### Site Plan

The main changes to the Site Plan have minimal or no impact to security. The main changes include:

- The main entrance building was reduced to one story.
- An egress door was removed from the rear of the main building.
- The west wing building was reduced to four stories.
- Some areas of the building envelope for the west wing and east wing buildings were replaced by landscape treatment.
- The west wing building was shifted slightly to the east.



### Ground Floor Floor Plan

Some of the main security factors for the Ground Floor floor plan include:

- The vestibules are secured and deter unauthorized persons from accessing.
- The exterior provides for ample windows increasing the ability for natural surveillance.
- The security zoning for the facility enables separation of space.

Throughout the remaining design process, STSD will continue to work with the design team and Salvation Army to ensure that the interior design incorporates the required security system design and supports the operational requirements.



### Security Design Strategies

A number of strategies that were identified and incorporated in the 2017 report are still applicable to the revised drawing submissions. They included:

- The facility is set back from Montreal Road which will serve to reduce the loitering on the public sidewalk.
- With the exception of the main entrance off Montreal Road, the site incorporates secure perimeter fencing that will restrict unauthorized access and reduce the opportunity for loitering.
- The facility provides for multiple access points at the front of the building allowing separation of use between the different user groups and clientele that utilize the Salvation Army services.
- The design of the facility incorporates a sunken terrace, secure courtyard and private smoking areas that provide for safe and secure areas for the Salvation Army clientele to enjoy away from the threat of outside influences (drug use).
- The loading dock area is separated from the main entrance areas providing further separation of use and deterring loitering and unauthorized access.
- The staff parking and vehicular entrance from Montfort Street will be access-controlled, increasing the safety for staff and volunteers, and reducing unauthorized access.
- The interior design of the facility provides for separation of use further reducing the opportunity for conflict.
- A staff office will be strategically positioned to allow for natural sightlines of the formal client gathering areas.
- The facility will incorporate electronic access control and CCTV camera systems to enhance security on site and support operational requirements.

The Salvation Army has confirmed that security and safety are of the utmost importance and need to be considered for all aspects of the new proposed facility. All the recommendations provided by STSD during the initial design phase have been incorporated which further demonstrates the importance.

It is the professional opinion of Mr. VanRyswyk that the Salvation Army have taken great steps to mitigate potential security and safety concerns for the Clientele that they serve as well as their staff and the members of the surrounding community.

Respectfully submitted,



---

William VanRyswyk, CPP  
President



## **Community Safety Audit Report**

*333 Montreal Road Development Project*

**April 13, 2022**

Women's Initiatives for Safer Environments  
211 Bronson Avenue, Room 205  
Ottawa, Ontario K1R 6H5  
Tel: 613-230-6700  
e-mail: [info@wiseottawa.ca](mailto:info@wiseottawa.ca)  
[www.wiseottawa.ca](http://www.wiseottawa.ca)



## COMMUNITY SAFETY AUDIT

### *333 Montreal Road Development Project*

#### *Table of Contents*

Premise for the Safety Audit .....	2
Women's Initiatives for Safer Environments and Community Safety Audits .....	3
Who is WISE? .....	3
What is a Community Safety Audit? .....	3
Community Safety Audit: 333 Montreal Road Development Project. ....	5
Item A: Lighting .....	5
Item B: Signage .....	6
Item C: Visibility .....	7
Item D: Maintenance .....	8
Item E: Behaviour .....	9
Item F: Entrapment Sites .....	10
Item G: Emergency and Safety Measures .....	11
Item H: Accessibility .....	12
Conclusion .....	13
References .....	14



### **333 Montreal Road Development Project**

Women's Initiatives for Safer Environments was enlisted by The Salvation Army and Neoteric Developments (ND Management) to conduct a community safety audit of the proposed development of a multi- stage housing complex at 333 Montreal Road.

Women's Initiatives for Safer Environments (WISE) were provided developments plans based on which a report is provided with regard to criteria considered in a community safety audit for the development of this supportive housing unit.

The criteria considered in the audit report are related to environmental factors that influence the perception and safety of a public space and include such characteristics as lighting, signage, entrapment sites, maintenance, accessibility, and emergency and security features.

WISE believes that the provision of supportive housing must balance safety with community building, welcoming models of design and purpose of use.



## **Women's Initiatives for Safer Environments (WISE) and Community Safety Audits**

### *Who is WISE?*

WISE is a community based organization established in 1992 in response to series of crimes against women in Ottawa. Our mandate is to create and maintain safe physical and social environments for women and other vulnerable groups. We achieve our mandate through a program known as the Community Safety Audit. Our programming is offered to the community through funding from the City of Ottawa. In addition to community safety audits, WISE offers Personal Safety Workshops to diverse groups of women, seniors, and youth.

### *What is a Community Safety Audit?*

Safety audits help people to evaluate how safe a physical environment feels, and identify tangible solutions that would make it safer for everyone. During a safety audit, people walk through a space, noticing what feels safe and what does not. The safety audit checklist encourages them to consider things like:

- What is the lighting like?
- Can I see what's up ahead?
- Are there places someone could be hiding?
- Could I get help if I needed it?

The findings from this walkabout form the basis for an action plan to make the space safer.

Safety audits were first developed by the Metro Toronto Action Committee on Public Violence against Women and Children (METRAC). Women's Initiatives for Safer Environments has adapted the safety audit checklist to better include the concerns of women with disabilities, francophone women, rural women, aboriginal women and immigrant and visible minority women. The revised "made in Ottawa-Carleton" kit was published in September 1996.

The safety audit checklist is based on:

- Community experiences of what feels safe and unsafe in a physical environment;
- The principles of good planning;
- Studies of how offenders use public space.

Safety audits have been used to assess and improve the safety of many places, including:

- University campuses, including Carleton, Ottawa and Guelph Universities;
- Ottawa Board of Education Schools;
- Neighbourhood parks and recreational pathways in Ottawa;
- City blocks;
- Public transit systems, such as transit way stations in Ottawa, and subways in Toronto;



- Work sites, such as Federal government buildings;
- Apartment buildings;
- Parking lots and garages.

Safety Audits have many benefits:

♀ They lead to tangible improvements in the safety of the area audited. Safer environments reduce the opportunity for violent or threatening behaviors. If a space feels safe, it also attracts more people, and busy places are safer.

♀ It is an opportunity for people to share their experiences of feeling vulnerable. This reduces isolation and helps those responsible for a facility respond to the concerns of users.

♀ The experience of being listened to and creating change (no matter how small) builds confidence and increases individuals' sense of control over their lives.

♀ Safety audits are a fun and effective way to build a sense of community.

♀ Participants in a safety audit learn about their physical environment; the others who share the space, and the impact of violence on women and other vulnerable groups.



## Community Safety Audit: 333 Montreal Road Development Project

### Item A: Lighting

Our perception of safety is greatly influenced by the level of light emitted in a physical space. Often the critical question in our minds is: Can I see and be seen? Good lighting increases the chances of someone coming to the aid of a person who is in trouble and also increases the chances that others engaging in unsafe activities can be identified by someone.

Night lighting objectives should include the following considerations in order to be effective in terms of safety:

- Help people see where they are going and help them be seen;
- Help people see their surroundings and to discriminate between objects;
- Offer appropriate light color and intensity;
- Present an aesthetic character (luminaries shape, size, and height).

Lighting recommendations:

1. Parking lots
  - a) Ensure adequate lighting standards are placed along each direction of all parking lots.
  - b) Installation of standards must ensure that lighting efficacy is maintained
  - c) Ensure that there are no breaks in illumination along the designated area
  - d) Ensure appropriate lumens for accurate camera images, if security camera are being considered
  - e) Ensure outer perimeter of parking lot framed by trees are well lit to prevent shadows and hidden areas
  - f) Ensure adequate spacing so that lighting standards along outer perimeter of parking lot are not impinged by tree branches as foliage spreads
  - g) The sunken courtyard requires effective lighting as it is below grade level. While providing privacy, it can also become a space with limited informal neighbourhood surveillance.



## Item B: Signage

Signage is an important determinant of one's perception of safety. Signage allows us to orient ourselves safely through a space and directs us to important information. Effective signage is made up of certain characteristics:

- **Inclusivity:** Signs must be easy to understand and comprehensible to a person whose first language is neither English nor French. The use of symbols is a good way to create universally understood signs.
- **Accessibility:** Effective signs are ones placed at a height where able-bodied adults, children, persons using a wheelchair, and the elderly can read them with ease. Incorporating Braille will allow blind or visually impaired individuals to orient themselves safely. Large lettering on a high contrast background will also improve visibility for people who have reduced vision.

Signs are helpful in identifying the proper use of public spaces and indicating where to report maintenance concerns or issues of vandalism. Installing signs that indicate who the responsible parties are in the ownership and care of the space, allows a partnership and dialogue to open up between the community and the proprietors of the space. It is important for community members to feel that they have a responsibility for the space they are occupying, and that they are invited to voice their concerns and comments.

Recommendations:

- 1) Install signage that provides contact information and information regarding safety concerns.
- 2) Install wayfinding maps at key entrances and public spaces to orient users, staff and visitors
- 3) If there are areas that are open during time limited periods or for specific activities, signage is required
- 4) Signage must use high contrast lettering and images for proper visibility from a distance of
- 5) Ensure signage is accessible: Raised print, braille, large lettering  
Appropriate height for a wheelchair user
- 6) Ensure emergency signs and alarms are both visual and auditory for the blind and deaf (for e.g., a deaf person will not hear a fire alarm)



### Item C: Visibility

Visibility of the surrounding area is important for safety. Surroundings should be visually “assessable” to individuals. This will enable a person to see if an individual or object is in their right-of-way and to make sure it is safe to approach the area. Effective measures for assessing visibility include addressing sightline obstructions such as:

- Pillars or high fences;
- Landscaping features;
- Sharp corners or walls;
- Advertisement panels;
- Snow-banks;
- Or other obstructions.

Below is a list of concerns and recommendations regarding improvements that can be made to visibility in the space audited:

- 1) The spacing of trees around the wood barriers and perimeters of parking areas need to be assessed to ensure that visibility and neighbourhood surveillance is not impacted or that hidden areas are not inadvertently formed as foliage expands.
- 2) The presence of buildings on either sides creates visibility by virtue of windows however, grade level changes can cause areas that remain hidden from view particularly in corners near building walls.



### Item D: Maintenance and Graffiti

Spaces that are well maintained indicate a healthy environment and regular surveillance. Spaces that are well maintained feel safer, are easier to navigate through, and draw more people to them. In contrast, spaces where maintenance is infrequent are often perceived as unsafe. Poor maintenance can indicate minimal or nonexistent surveillance, a lack of pride in the space, and can contribute to the presence of crime. Often people get the message that no one cares about the space and therefore, acts of personal violence may also go unobserved.

Suggestions:

- 1) Provision of waste removal facilities in the parking lots
- 2) Provision of waste collection bins in courtyard and gathering areas near doors and tables
- 3) Regular daily maintenance of grounds to ensure monitoring and expected upkeep standards
- 4) Prompt removal of graffiti to prevent recurring tagging
- 5) Seasonal (Spring/Fall) trimming of shrubs, brush, and tree branches to ensure that garbage is not dumped in these areas
- 6) Provision of safe disposal of hazardous materials
- 7) Locked provision of maintenance and utility rooms, lockers and staff offices
- 8) Furniture selection that is low maintenance, durable, and resistant to vandalism in outdoor areas



### Item E: Behaviour

WISE acknowledges that we cannot prevent all disruptive behaviours. However, provided below are some recommendations that will help deter individuals from creating unsafe spaces for themselves and other.

Suggestions:

- 1) To enhance community cohesiveness and cooperation art murals, music spaces, and areas for sports and games that are monitored by staff can enhance feelings of belonging and provide opportunities for joining and cooperating.
- 2) Alarm buttons that can be accessed if unsafe activity or violence occurs in common areas, paths, or halls to help to curtail harmful behaviour.
- 3) Adequate lighting in all exterior locations, and at each entry and exit point to and from the building to reduce isolation and increase informal surveillance.
- 4) Provision of first aid and immediate medical services to address illness



### Item F: Entrapment Sites

Entrapment sites are small confined areas located near or adjacent to a well traveled route. They are shielded on three sides by a barrier such as a wall or bushes.

When assessing whether an area is an entrapment site, there are several factors to consider, including:

- Is this an area where someone could hide from view?
- Can you see or hear people around you?
- Is this area well lit?

Suggestions:

- 1) Bushes, shrubs and other plants that grow to a maximum height of 2-3 feet will add aesthetics and prevent overgrowth leading to the creation of hidden areas.
- 2) Install security cameras to monitor sides and corners of building which may be hidden from view
- 3) Install security mirrors at stairwells, in halls, and corners where there is minimal traffic flow



## Item G: Emergency and Security Measures

Safe public spaces are characterized by the provisions of emergency and security features that allow people to communicate and access aid if they should need it. Emergency and security features include such things as public phones, emergency call boxes, security cameras, and so on.

Suggestions:

- 1) Provision of emergency call stations in all parking lots
- 2) Provision of emergency call station in recreational gathering areas
- 3) Security and locks for kitchen area, supply rooms, utility areas where hazardous materials, medication or chemical supplies are located
- 4) Panic buttons for staff work stations and any interview/meeting rooms
- 5) Security cameras at access points to the facility, reception, extraneous paths and halls, and basement level
- 6) Security mirrors along corridors and stairwells
- 7) Location of bathrooms in an area that is open to view and supervision (not at the end of a long hallway where there is little foot traffic, except to access the bathroom)
- 8) Location of office staff rooms encompassing open view windows within view of program areas
- 9) Grab bars within bathrooms
- 10) Provision of surveillance alarms to alert when there is unlawful entry
- 11) Ensure an alternate route of egress from gathering spaces



## Item H: Accessibility

Safe public spaces are accessible to all community residents and incorporate those safety features and services required for residents with varying abilities.

### Suggestions:

- 1) Emergency features that are accessible to the visually impaired, blind, deaf, and hearing impaired (e.g. fire alarms)
- 2) Provision of gender neutral bathrooms
- 3) Tread marks directing to emergency stations
- 4) ADA standard clearance under the sink in bathrooms and roll in showers
- 5) Ramp access to all gathering spaces and entrance and exit points to the building
- 6) Hand rails along all hallways
- 7) Grab bars within bathrooms
- 8) Door handles that can be manipulated for people with limited dexterity
- 9) Ensure all high use pathways and halls are wide enough to accommodate 2 mobility devices
- 10) Ensure all doorways, rooms, and halls accommodate mobility devices
- 11) Ensure all table heights accommodate mobility devices
- 12) Ensure all gathering spaces are large enough to accommodate mobility devices
- 13) Ensure signage is placed at heights that are accessible to a person seated in a wheelchair
- 14) Ensure all spaces are wide enough for the 3 point turning of a wheelchair
- 15) Ensure a power door apparatus for entrances and exits
- 16) Use safety glass/glazed panels at a height that allows person who use a wheelchair to see in and out of rooms
- 17) Ensure minimum slope grades in all outdoor areas to enhance safety of wheelchair and scooter users



## Conclusion

WISE believes that the safety of a community is based on the strength and cooperation of its every member. The users of a space have an expertise on the factors that work, or fail, in making their physical spaces safe for all members of the community, including its most vulnerable members. A community based approach to safety planning builds communication and partnerships that bring together solutions and cohesive commitments that allow everyone to feel a sense of ownership for the environments in which they live. It is our hope that the safety audit process contributes to project initiatives that will continue to grow and make the living environment a pleasant and vibrant place to live.



## References

1. Wekerle, G., & Whitzman, C. (1995). *Safe Cities; Guidelines for planning, design, and management*. New York: Van Nostrand Reinhold A Division of International Thomson Publishing Inc.
2. METRAC. (1989). *Moving forward: Making transit safer for women*. Toronto: Graphic Communications.
3. <file:///C:/Users/Valerie/OneDrive/Desktop/Shelter-Design-Guidelines.pdf>
4. <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2021/01/8cea-shelter-design-and-technical-guidelines.pdf>

## Pièce 7 – Motions du Conseil municipal en 2017

Voici les motions approuvées par le Conseil municipal à sa réunion du 22 novembre 2017. Les motions qui n'ont pas été adoptées ne sont pas reproduites ci-après.

- Motion n° 61/3 : Que nous reconnaissons la valeur de l'Armée du Salut et l'importance de ses services, et que nous la félicitons pour le travail qu'elle accomplit à Ottawa.
- Motion n° 61/5 : Que la superficie brute permise pour l'aménagement d'un refuge soit réduite et passe de 900 m<sup>2</sup> à 801 m<sup>2</sup>.
- Motion n° 61/6 : Pour s'assurer que tous les allègements nouveaux demandés par le requérant soient soumis au Comité de l'urbanisme. Les allègements ne doivent pas être soumis au Comité de dérogation dans une demande de dérogation mineure.
- Motion n° 61/7 : Que l'on prévoit une disposition d'aménagement différé pour la mise en œuvre des recommandations du rapport de STSD, ainsi que pour la mise en œuvre du Programme des ambassadeurs.
- Motion n° 61/8 : Pour supprimer, dans les aménagements permis sur les terrains portant l'adresse municipale du 171, rue George, les refuges lorsque l'Armée du Salut aura cessé ses activités de refuge à cet endroit.
- Motion n° 61/9 : Que les modifications du *Règlement de zonage* reproduites dans le rapport ACS 2017-PIE-PS-0126 soient abrogées dans l'éventualité où l'Armée du Salut cesse d'exercer ses activités dans l'établissement proposé.
- Motion n° 61/10 : Que la section des priorités du mandat du Conseil municipal dans le rapport ACS 2017-PIE-PS-0126 soit révisée pour supprimer les priorités du mandat du Conseil indiquées dans ce rapport.
- Motion n° 61/11 : Établissement du Comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et les programmes, constitué du conseiller du quartier, du président du Comité de l'urbanisme, du président du Comité des services communautaires et de protection, du maire et de l'Armée du Salut.
- Motion n° 61/12 : Directive au personnel qui travaille aux projets des programmes et des infrastructures, dont le projet de réaménagement du chemin de Montréal et le Plan d'améliorations communautaires, pour qu'il fasse partie du

Groupe des parrains de l'initiative Construire de meilleurs quartiers revitalisés (CMQR) afin de trouver des moyens d'intégrer les outils de collaboration communautaire de l'initiative dans ces projets, de même que pour travailler en collaboration avec le Groupe des parrains de l'initiative Construire de meilleurs quartiers revitalisés (CMQR) afin d'indiquer le quartier de 2018 dans l'initiative CMQR dans Vanier-Nord.

## Pièce 8 – Lettre de la Coalition autochtone d'Ottawa (en date du 29 mars 2022)



**OTTAWA ABORIGINAL COALITION**  
100-1155 Lola Street, Ottawa, ON K1K4C1

*The Ottawa Aboriginal Coalition acknowledges that we are unceded Algonquin-Anishinaabe territory*

March 29<sup>th</sup>, 2022

---

**Re: Response to the Salvation Army Project**

---

Dear Site Plan Review and Programming Advisory Committee,

The Ottawa Aboriginal Coalition (OAC) wish to identify our issues and concerns as a community stakeholder; and, as a member of the Site Plan Review & Programming Advisory (SPR/PA) Committee.

Marc Maracle met with Marc Provost from the Salvation Army last fall, Marc and Karen Green met with Marc Provost on November 4, 2021 and Mr. Provost and Mr. Manconi met with the full OAC on November 30, 2021.

In each of these meetings, the OAC and OAC representatives were very clear and frank about issues and concerns from an Indigenous perspective. To-date, we have received no feedback or follow-up from the Salvation Army. How are we to know if the Salvation Army has heard, understand and have incorporated any of the issues we raised in the development of their project?

In recent communication from the Salvation Army, we noticed that they are referencing that the SPR/PA Committee has been meeting since 2017. It is our understanding that the current iteration of the SPR/PA Committee has met only three (3) times – October 2021, January 2022 and March 2022.

In each of these meetings, the issue of committee governance/ mandate/role of committee have been raised, especially by community stakeholders. To our mind, the “programming advisory” role remains undefined and unresolved. We have not come to consensus on the advisory aspect and how it fits in the decision-making related to the project.

We also have concerns regarding the transparency and accountability with other community stakeholders. We have asked for the other community consultations are shared with all participants regarding issues raised, potential outcomes, commitments and next steps.

Why the Salvation Army is identifying a hard timeline for site plan approval when the February 2022 Citizen article quoted Mr. Provost as essentially acknowledging that the project will “take the time it takes” appears to disregard the purpose and intention of the committee.

The OAC takes the position that programming informs the design. To-date, the committee has been talking around the issue of programming, in fact the March 7, 2022 meeting was held with programming as the only agenda item, because the previous two meetings focussed on the site plan review element and left no time to have a substantive conversation about programming.

Major design modifications and programming adjustments were made and presented at each of the three committee meetings; however, no explanation, rationale or context was provided. It is difficult for community stakeholders to understand and appreciate how their input/feedback is being understood and incorporated in the design modifications of the facility.

The OAC have raised very specific issues and concerns with the Salvation Army, especially in the November 30, 2021 meeting.

Among those issues were:

- Scope and scale of the project
- Relationships with the Salvation Army and the Indigenous community as well as with Indigenous service organizations located in Vanier
- Number of Indigenous clientele at the Salvation Army
- Number of indigenous staff at the Salvation Army
- Concerns about the Salvation Army business model
- 1/3 of the Salvation Army clientele is Indigenous – are resources being proportionately allocated to serve the Indigenous clientele
- Is the Salvation Army open to establishing service relationships with Indigenous service organizations and concomitant resources/capacity building.
- The urgent need for a community safety audit before proceeding.

The OAC is in agreement with the concerns raised to-date by other community stakeholders and with the issues raised most recently by Councillor Fleury.

With respect



Allison Fisher  
Co-Chair,  
Ottawa Aboriginal Coalition



Stephanie Mikki Adams  
Co-Chair  
Ottawa Aboriginal Coalition



## Pièce 9 – Lettre de la Coalition autochtone d'Ottawa (en date du 27 avril 2022)



**OTTAWA ABORIGINAL COALITION**  
100-1155 Lola Street, Ottawa, ON K1K4C1

*The Ottawa Aboriginal Coalition acknowledges that we are unceded Algonquin-Anishinaabe territory*

April 27<sup>th</sup>, 2022

---

**Re: Safety Audit for the Salvation Army's 333 Montreal Development Project**

Dear Charmaine and Jean-Charles,

The Ottawa Aboriginal Coalition always appreciates the opportunity to work with the City of Ottawa on matters that are of importance to the urban Indigenous community in Ottawa. We want to thank you for providing us with the Community Safety Audit prepared by WISE: Women's Initiatives for Safer Environments for the proposed location of the Salvation Army's 333 Montreal Development Project.

We reviewed their April 13<sup>th</sup>, 2022 report and we do not consider it reflective of the expectations and needs that we have when we are working to address community safety issues that have arisen from the Salvation Army proposed build on Montreal Road.

We have a number of specific safety concerns that we urgently need to address before we can support any work moving forward. These safety concerns are actually current community concerns.

- a) Indigenous women in the Vanier area, and specifically on Montreal Road, continue to be solicited and harassed by men for sex who are both walking and driving on Montreal Road.

The National Inquiry on Missing and Murdered Indigenous Women and Girls was explicit that the existing planning structures, processes and systems, including these type of audits, are not built on what Indigenous people want to protect – relationships and harmony with all of our relations. The fundamental right of safety from an Indigenous lens has not been built into existing systems and processes and this report reflects that. We consider it to be not good planning to not ensure that the City of Ottawa integrates the results of the \$92 million federal investment to increase Indigenous women's safety into your planning and safety processes.

- b) Indigenous people experience racial slurs and abuse when they are going about their business in the Vanier area. We know that there will be an increase in the number of Indigenous men who will be served by the Salvation Army and that some of them have mental health issues. How are we going to ensure that they are not exposed to the racism that already exists? This racism can include violence and this exposure does not ensure a safe living environment.
- c) Indigenous women, youth and children have experienced incidents of being propositioned, particularly by sex traffickers on Montreal Road.

- d) Drug trafficking is a consistent problem in Vanier as you know. The audit did not provide any solutions or address how this safety risk will be mitigated.

I would like to ask what the process was to hire this group and how did you ensure that they reflected an inclusive lens. We have also been clear that our expectation was that the community safety audit would look at does it enhance and support safe and respectful relationships in the community or does it promote further marginalization of specific community members. This report is not adequate to respond to those questions.

We also have been very open to the collective reconciliation journey that the City is on with Indigenous people in Ottawa. We are working to bring two worldviews together to co-exist and best support all community members in Ottawa, including Indigenous community members. That requires that we move beyond accommodating Indigenous people in existing systems but working from a social justice framework that requires us to question and redesign the systems and processes we operate in. This requires that we recognize that this safety audit is not acceptable to meet the needs of the Indigenous community in Ottawa.

We are requesting an actual community safety audit, that we would be part of developing and which reflect the actual safety concerns that the Indigenous community and other community members in Vanier have.

With respect



Allison Fisher  
Co-Chair,  
Ottawa Aboriginal Coalition



Stephanie Mikki Adams  
Co-Chair  
Ottawa Aboriginal Coalition



CC:

Marc Maracle, Gignul Housing  
Sheila Ruttan, Inuit Non-Profit Housing  
Lydia Belanger, Kagita Mikam  
Melissa Pigeau, Makonsag Aboriginal Head Start  
Mary Daoust, Minwaashin Lodge - Indigenous Women's Support Centre  
Randy Mayes, Odawa Native Friendship Centre  
Karina Skov, Tewegan Aboriginal Youth Housing  
Amanda Kilabuk, Tungasvingaat Inuit

**Pièce 10 – Lettre de l'Association communautaire de Vanier**

Le 22 avril 2022

Monsieur Willis Drover  
Monsieur Marc Provost

Messieurs,

Je vous adresse cette lettre en ma qualité de présidente de l'Association communautaire de Vanier et de représentante de la collectivité de Vanier afin de vous exprimer notre grande déception dans le déroulement des débats du Comité consultatif. Notre collectivité estime qu'elle n'est pas du tout écoutée et qu'elle est incomprise à plusieurs niveaux.

Il est essentiel de rappeler, comme l'a continuellement précisé le personnel des Services de planification de la Ville, que de nombreux membres du Comité sont des bénévoles. Ainsi, notre collectivité a participé de bonne foi aux travaux de la Ville et de l'Armée du Salut. Cette participation des bénévoles doit être valorisée et respectée, non seulement dans des mots, mais aussi grâce à un processus équitable et délibératif. Cette intention — qui nous est imposée par le Conseil municipal — consistait expressément à tâcher de corriger une situation qui comportait énormément de lacunes, en menant activement et efficacement un dialogue avec la collectivité. Or, après cinq réunions, des heures et des années de persévérance et après avoir rappelé qu'il faut bien mener ce dossier, nous devons redire que les questions qui nous permettront de comprendre le projet et de faire des recommandations et des commentaires sont toujours sans réponse. À cette étape, nous ne connaissons toujours pas l'objectif du projet en ce qui a trait à la programmation, outre les refuges d'urgence et les autres questions de refuge à court terme, nous ne savons toujours pas en quoi nos travaux en collaboration avec le Comité consultatif sont venus éclairer le processus et nous constatons que les relations avec la collectivité ne s'améliorent pas.

Même si la Ville a fait savoir qu'elle est favorable aux logements avec services de soutien proposés, rien n'est prévu, dans l'immeuble d'appartements proposé, pour séparer les locataires des autres clients des refuges d'urgence, et le PCAM n'indique et ne prévoit pas non plus de mesures pour cet immeuble, sa conception et un complexe d'appartements distincts, dont des locaux de commodités pour les locataires, et il n'est pas non plus question de la protection des droits des locataires en vertu des lois provinciales. Aucun effort n'a été fait pour décrire dans leurs grandes lignes les moyens

grâce auxquels la programmation dans l'immeuble de logements avec services de soutien serait réalisée malgré les différents programmes d'aide nécessaires.

Dans votre déclaration, vous dites que « [l]es discussions qui ont eu lieu lors de cette période ont mené à plusieurs modifications du plan d'implantation ». Rien ne confirme que l'Armée du Salut a tenu compte des commentaires de la collectivité dans son nouveau mémoire. L'Armée du Salut a fait savoir distinctement à l'ACV que la clientèle des refuges d'urgence relevait entièrement de la compétence de la Ville; or, aucune modification n'a été apportée pour répondre aux besoins exprimés par le personnel de la Ville afin d'aménager des refuges familiaux d'urgence pour remplacer les refuges que la Ville exploite à l'heure actuelle dans le motel existant sur la propriété et non loin de là dans un autre motel de Vanier.

Parce qu'on n'a pas accompli de progrès dans la discussion de la programmation, les commentaires détaillés de l'ACV sur le plan d'implantation étaient prématurés, puisqu'on ne connaissait pas les fonctionnalités et les besoins opérationnels du projet. Le rapport du CEDU vient tout juste d'être publié.

L'ACV ne s'est pas contentée de demander de mettre en œuvre un système de suivi pour démontrer que les commentaires de la collectivité sont venus éclairer le mémoire de l'Armée du Salut : elle a aussi signalé à maintes reprises que l'Armée du Salut n'a jamais démontré très clairement dans quelle mesure les commentaires de la collectivité avaient été intégrés dans la proposition. Après les deux premières réunions, nous n'avons jamais pris connaissance des plans et des changements proposés. En outre, vous indiquez dans le même paragraphe que la discussion détaillée avec le Comité s'est révélée difficile. C'est à la Ville et à l'Armée du Salut qu'il appartient d'établir et de promouvoir un environnement délibératif qui se prête à un dialogue constructif. Soyons clairs : les changements énumérés ne sont pas attribuables aux commentaires ni à l'attention portée à ce rôle du Comité consultatif : ils sont plutôt attribuables à ce que l'Armée du Salut nous a imposé. Voilà pourquoi vous admettez dans votre déclaration que le Comité consultatif ne s'est pas acquitté de son rôle.

Nous tenons donc, pour l'instant, à remettre en lumière nos inquiétudes et nos questions — qui restent sans réponse. Dans une lettre datée du 29 mars, la Coalition autochtone d'Ottawa réagit au projet de l'Armée du Salut : « À notre avis, le rôle « consultatif de programmation » reste indéfini et non résolu. Nous ne nous sommes pas entendus sur l'aspect consultatif et sur sa place dans le processus décisionnel se rapportant au projet. » L'Association communautaire de Vanier est d'accord avec cette déclaration, et jusqu'à ce jour, cette question n'a toujours pas été débattue. En outre,

dans sa lettre, la Coalition autochtone d'Ottawa exprime des problèmes et des motifs d'inquiétude précis vis-à-vis de l'Armée du Salut : il s'agit entre autres de la portée et de l'envergure du projet, des relations avec l'Armée du Salut et avec la communauté autochtone, de la clientèle, du modèle opérationnel, des ressources, ainsi que des relations avec les organismes de services autochtones qui sont installés dans Vanier. À nouveau, nous n'avons pas reçu de réponse pertinente de l'Armée du Salut. L'ambivalence apparente du personnel de la Ville dans ces circonstances contraste nettement avec les progrès importants accomplis récemment par le Conseil municipal dans la promotion de la réconciliation avec la Première Nation Anishinabe Algonquine.

Vanier est une collectivité exceptionnellement variée, qui regroupe une surconcentration de services sociaux. Vous ne connaissez sans doute pas les tenants et les aboutissants de nos activités, et à nouveau, nous tenons à exprimer nos inquiétudes. Certains organismes offrent déjà des services comme les banques alimentaires, les camps scolaires et les services familiaux qui, selon vous, seront offerts sur les lieux par l'Armée du Salut.

Par exemple :

- Le Centre des services communautaires Vanier offre :
  - l'ensemble des services d'Emploi Ontario;
  - les services à la famille dans le cadre du programme ON y va;
  - les programmes destinés aux jeunes;
  - les services juridiques communautaires;
  - le CSC Vanier (banque alimentaire Partage Vanier).
- Action Logement et Aide-Logement offrent de l'aide à ceux qui sont à la recherche d'un logement et qui ont de la difficulté à se loger.
- Le Centre d'éducation financière EBO offre des conseils financiers et budgétaires.
- Le Centre de santé communautaire de Wabano, le Centre Inuuqatigiit et la Clinique de santé Inuit Akausivik offrent un ensemble de services, dont les services à la famille et des services de santé communautaire destinés aux résidents autochtones.

- De nombreux organismes offrent des services alimentaires :
  - Partage Vanier;
  - Wabano;
  - Jardins communautaires et services d'alimentation spécialisés pour les aînés;
  - Centre de ressources pour les familles Tungasuvvingat Inuit;
  - Écoles.
- Montfort Renaissance, l'ACSM et l'ECTI de l'Hôpital Montfort ont des programmes dans le cadre desquels ils offrent des techniques d'apprentissage de la vie sociale et des services de traitement des toxicomanies et de santé mentale.
- La Maison Marie-Louise, certaines paroisses et des groupes religieux, ainsi que le CSC Vanier offrent de l'aide et des services d'établissement aux nouveaux immigrants et aux réfugiés.
- De nombreux organismes comme le CAP offrent des services dans le domaine de la santé mentale et dans le traitement des toxicomanies.

Il faudrait mener une analyse des services sociaux existants offerts dans Vanier. Nous offrons un guide qui est à la disposition de tous les citoyens sur le site Web d'Ensemble pour Vanier. Toujours est-il que Vanier n'a jamais eu besoin des mêmes services en plus grand nombre. Nous reposons la question : Comment l'Armée du Salut traite-t-elle le risque de double emploi et de confusion lorsqu'il s'agit de s'y retrouver parmi les services offerts? Comment la Ville et l'Armée du Salut s'assurent-elles qu'elles ne concurrencent pas des organismes bien établis et qu'elles ne risquent pas de leur faire perdre leur financement parce que les organismes de financement ont l'impression que les services de l'Armée du Salut sont offerts au grand public? Quels sont les plans de l'Armée du Salut pour indemniser ces organismes qui existent depuis longtemps? En outre, quelles mesures a-t-on adoptées pour aider les organismes qui pourraient être débordés ou écrasés par la demande des résidents des refuges qui ont accès aux ressources limitées existantes? Peut-on répondre à ces questions, qui ont été posées au Comité consultatif? Il est remarquable que l'Armée du Salut n'ait pas mené de consultations sérieuses avec tous ces fournisseurs de services. Le Plan que vous présentez n'en fait pas état.

Nous ne pouvons pas attendre cette réponse pendant une durée de cinq à sept ans à l'heure où la forme et les besoins de notre ville, et plus précisément de notre collectivité, ont à nouveau changé. Il aurait fallu répondre à ces questions pendant les réunions du Comité consultatif. À nouveau, cette situation prouve que le Comité consultatif est favorable au dialogue et apporte des réponses et fait des recommandations sur les questions urgentes.

En outre, si vous répondez que vous planifiez des activités, qu'en est-il? Comment pouvez-vous faire avancer un plan sans penser à l'objectif final? Que sait l'Armée du Salut que ce groupe — qui vit dans cette collectivité aujourd'hui — ne sait pas? Et pourquoi serait-il normal que vous pensiez ou que qui que ce soit d'autre qui n'habite pas ici pense qu'on peut prendre une décision en connaissance de cause et s'attendre à ce que nous en subissions les conséquences?

De nombreux membres du Comité ont rappelé les mots cités dans l'Ottawa Citizen, selon lesquels le directeur général de l'Armée de Salut, Marc Provost, a reconnu que ce projet « ... prendrait le temps qu'il faut », alors qu'à nouveau, cette question n'a pas été débattue. Nous ne comprenons toujours pas pourquoi M. Provost aurait fait cette déclaration sans la justifier par des faits.

L'Association communautaire de Vanier n'est pas un groupe qui s'engage pendant de nombreuses années à conseiller un organisme qui ne l'écoute pas ou qui ne répond pas à des questions simples, mais importantes et essentielles pour apporter des commentaires significatifs. Nous participons à ce débat de bonne foi; or, seule l'Armée du Salut, et, compte tenu des incidences financières potentielles, seul le personnel de la Ville sont chargés de nouer des relations avec la collectivité.

Ce groupe d'intervenants reste convaincu que la programmation éclaire la conception et que cette étape fait partie intégrante du débat avant de soumettre un plan d'implantation pour examen. Bâtir un immeuble et établir le plan d'utilisation des locaux sont deux activités différentes. De même, s'installer dans une communauté et investir dans une relation avec ses résidents sont deux questions distinctes. La recommandation adressée par le personnel au Comité consultatif n'aurait pas dû être révoquée si rapidement sans l'accord des conseillers municipaux nommés auprès de ce comité et nous vous invitons à reconsidérer la question, puisque ce groupe s'inquiète toujours vivement de constater que les questions que nous vous avons posées pendant les cinq réunions restent sans réponse.

Cordialement.

Lauren Touchant

Présidente

Association communautaire de Vanier

**Pièce 11 – Lettre de la ZAC de Vanier (en date du 25 avril 2022)****Salvation Army Advisory Committee**

Questions that remain unanswered

As it is the goal of this committee to provide recommendations to the Salvation Army project at 333 Montreal Road the following are a series of questions that remain unanswered and make it prohibitive to the committee to provide thoughtful and impactful recommendations

**A - Committee Process and Governance**

- 1- Why have you not organized the working groups meetings before and during the Advisory Committee, and when do you intend to do so?
- 2- When will the terms of reference for the Advisory committee be discussed and approved by this committee?
- 3- As stakeholders, we are representatives of our respective communities, will you allow this committee time to consult with their respective communities/ Boards/Organizations and provide the opportunity to discuss the feedback we received from you with them?
- 4- Clear there is a gap between the community and the SA how do you plan to meaningfully and actively mend this with our community?
- 5- What does the Salvation Army intend to do with the recommendations for programming and site plan given by this group?
- 6- How is the Salvation Army and the City of Ottawa ensuring that recommendations from the community are considered and integrated to the project (whether it is site design and programming)?
- 7- Can you define and explain how is the Salvation Army plans to co-construct with community organizations a project that is going to benefit the whole community?
- 8- Does the Salvation Army still anticipate holding the larger public consultation following the feedback of this group?
- 9- Will the Salvation Army be amending the site plan based on discussions and resubmitting before the larger community consultation?

7. The City Councillor intends to host a public meeting after the mandated advisory committee submits formal comments. Will you allow for this process to be seen through appropriately?

#### **B- Funding:**

- 1- Can you explain how this proposal meets the intentions of the City's 10-year housing plan? Specifically, how it meets the objective that the housing system will remain responsive to resident needs which should include women, Indigenous, LGBTQ2+, etc.
- 2- What is the breakdown of capital costs and operational costs?
- 3- What are the operational costs required for each "service"?
- 4- Where are these funds coming from: internal revenues, Fed, Prov, Municipal?
- 5- For each level of government, can you elaborate on what is the funding envelope? (ministry/program/department/budget line)
- 6- What is the length of the commitment for each?
- 7- If it is less than 5 years, what guarantees do you have that funding will be re-committed and what is your plan if it is not?
- 8- If there are operational shortfalls, what is the plan for redistributing the services? Is it a building reconfigure? Can the building be modified to create housing if services aren't being funded?
9. Can you ensure that you are not going to compete for funding with well-established organizations that have historically served our community and who we trust?

#### **C-Security**

- 1- Will SA be hiring security guards to patrol the outside of their buildings?
- 2- Will SA consider the right of way (ROW) in front of their building as their responsibility to manage when incidents occur with their clients?
- 3- How does SA intend to work with the community when an incident occurs? Will you commit to conducting a second-generation CPTED, and based on those

findings, will you share them with this advisory group to review and discuss to properly amend and be reflected in the Site plan?

- 4- Are you aware of the post-incident protocol initiative in Vanier? Can you implement a PIP in partnership with key community stakeholders?
- 5- How will the WISE report influence your design?
- 6- How do you plan on addressing concerns about cars being able to take over the plaza and the courtyard?
- 7- What is your emergency management plan? Does it mitigate impacts in the neighborhood and on the traditional mainstreet?
- 8- What complaint mechanism will you have in place to ensure the community can inform you of possible security concerns and issues? How will these complaints be addressed and how will you share the information with the Vanier Safety Committee and the BIA?
- 9- Will SA commit to a monthly meeting with key stakeholders on safety and security issues on Montreal Rd?
- 10-From the beginning you have told us that you have minimized impacts on the community by creating a courtyard? What impacts were you trying to minimize and under what assumptions/rationales do you believe you have addressed these issues?
- 11-The women shelters in our community have raised concerns and have not had the opportunity to share their concerns. How do you intend to work with other organizations and marginalized groups who could be impacted? How do you intend to work with them to mitigate potential re-traumatization?
- 12-How will you address safety concerns for your clients?
- 13- Will your clients have tenant rights in regard to their safety?

**D- Building and Site:**

1. How does the proposed site plan control respect the principles of the new Official Plan?

2. How do you plan on mitigating the potential impact on the mainstreet of frequent emergency vehicles entering and exiting this site?
3. Re-established road: How does this conform with the establishment of a road, and the necessary setback from adjoining residences? What barriers will be created to mitigate the traffic?
4. How do you plan on continuously engaging with the community during the building process, as it pertains to building and site progressions? What measures will you put in place to ensure this?
5. Where will people using the shelter be able to smoke? If there is no smoking area within the facility what do you expect to be the impact of smokers on the Mainstreet and surrounding residences.
6. Do you anticipate that people will use the two newly created "back courtyards" that are located at each end of the building as emergency egress spaces? Bearing in mind that usually where there is space there will be use of it.
  - 1- If not, how will you prevent your clients from smoking or gathering in those spaces? What specific measure will be put in place?
  - 2- How will you mitigate the impact of such gatherings or activities on the adjacent neighbours?
7. Would it be possible to have a copy of the floor plan for each level of the proposed building to better understand COVID distancing measures? We were told that COVID distancing measures are related to programming, and it would be beneficial to better understand such plans by seeing the floor plan and measures taken to ensure social distancing.
8. How are pandemic and potential public health risk informing the site plan design? Ex: The Ottawa Hospital thought it was important to change its design, do you?
9. Are you working with public health professionals to inform the design?
10. How are you addressing UDRP recommendations and concerns?
11. We have one of the lowest tree canopies of the city, how will you contribute to the community's efforts to plant trees and increase our tree canopy?
12. How does your design contribute to climate mitigation efforts?

**E- Mainstreet Impacts**

- 1- What has the SA considered in terms of the impacts of their clients on the safety and security of the Mainstreet (Montréal rd.) and businesses.
  - a. Will the SA commit to investing in, and contributing to community programs that will involve their clients on the Mainstreet (ex: Community Hub programming or other)?
  
- 2- How is the transition from the building to the street contributing to revitalizing our traditional mainstreet ?
  - a. how does it contribute to the heritage character of the French District ?
  - b. how does it beautify our Mainstreet?
  - c. How does it contribute to community efforts to increase tree canopy on Montreal Rd?
  
- 3- how do you intend to contribute to initiatives that are developed by the city and co-piloted by the community to revitalize Vanier?

**F- Services**

- 1- How was the number of beds for each service selected? Is it related to demand, or community needs and related to evidence-based data?
  - What is the rationale for only having beds and spaces for men within the facility?
  - What about transmen? Women? Families?
  - Can the City also comment on why this is acceptable?
  
- 2- What best practices will be used for each program and what is the framework to ensure consistency of services. Will there be policy and operational plans put in place as well as in-depth training for employees?
  
- 3- You have stated that as part of this particular build and application there are no services being provided for women, families, etc. Can you please comment on why these valuable services are omitted from this application?
  
- 4- Which parts of the new building will be used for programming that is open to the public or non-residents of SA?
  
- 5- We see that many services will be offered within the same facility. What is the rationale for this? Why not have smaller facilities across the city?

- 6- Since many services are planned at the same location, what measures are taken to ensure access between different programs as well as ensuring that participants use the services intended for their specific program?
- 6- What are the objectives and goals for the different programs, regarding occupancy levels, turnover, and desired outcome of the programming?

**G- Programming:**

**1- Emergency Shelter:**

- i. For those who access programming while having an animal, how are the services adapted to their situation, and what mechanisms are in place to accommodate such a stay without hindering others? And what measure have you taken to ensure adequate facilities for those animals to relieve themselves and be cared for?
- ii. How is the 90-day maximum stay for transitional housing decided? What studies and facts support that participant in the program do not require more time?
- iii. Can you elaborate on the list of services offered for transitional housing so that we can better understand the exact purview and the depth of services offered?
- iv. What treatment center will they enter once stabilized?
- v. Does your module building model enable you to move away from shelter and change rooms to supportive housing as programs evolve in time?
- vi. How flexible is your design to future change of policies regarding homelessness and housing?

**2- Supportive Housing:**

- i. What is your approach to supportive housing? what is the success rate of your approach ?
- ii. Will residents have a key and a lease agreement?
- iii. Do residents have a kitchen?

- iv. Is the residence for men only?
- v. Can residents receive visitors? Where do those visitors park?
- vi. Can children or partners visit your clients? How do you ensure their safety?
- vii. Can you describe the wrap-around services?

**3- Language programming:**

- i. Will you be providing services and programming in both official languages and in Indigenous languages spoken by clients?
- ii. Can you describe how the service offering is consistent with Ottawa Bilingual and Provincial legislation?
- iii. Can you describe how the service offering is consistent with Call to Actions from the Truth and Reconciliation Commission?

**4- Other programming:**

- i. Can you share with us how the Ambassador program works? What have been the results of this program?
- ii. Additionally, how do you intend to work with the community with this or other programs?

**H - Impacts to existing organizations serving vulnerable communities and people**

- 1- You have described programming for shelter residents but not how and if it they complement local organization's existing services. How does your programming benefit the residents, what impact will it have on other community services in the Vanier area, and if and how it may impact existing local community services?
- 2- Are you aware of the risk of duplication of services? Some organizations already offer services that you have suggested to bring on-site, for example, Vanier Community Services Centre offers the suite of Employment Ontario services, Action Logement/Housing Help has support for individuals seeking housing and experiencing challenges with housing conditions EBO has financial counseling and budget counseling while Wabano CHC has a suite of services including community health services in support of Indigenous residents and other programs, Vanier CSC offers a food bank a community garden and dedicated

food services for seniors, Bikers church and Wabano also offer food programs. MRI, CMHA, and Montfort,s ACT, program offer life skills and mental health services. Maison Marie-Louise, some parishes, and church groups along with Vanier CSC offer support to new immigrants and refugees.

**When are you connecting with those service providers?**

- 3- For years we have heard about consulting the community, but we have yet to see a plan for wide community consultation with local community organizations, associations, and other community groups. When is a consultation to discuss programming to occur with local community organizations?
- 4- Vanier is home to many seniors, what consultation have you had with Centre Pauline Charron, Wabano, Vanier CSC, MRI, and OCH on the impact of establishing your shelter within a few blocks of their residences?
- 5- You have proposed outreach services. Where will your services be offered? Wabano and CSC Vanier and other partners offer outreach services, how will they coordinate and complement each other?
- 7- Summer camps for children are being proposed.
  - i. Where are family services being offered in this structure?
  - ii. What opportunities are offered to local families to take part in the summer camps?
  - iii. Some local organizations (local churches and parishes, Vanier CSC, the city of Ottawa, and some school boards) are already offering summer camps. What thoughts are given to coordination so as to not duplicate and create confusion?
  - iv. Who will fund children's services? Where will they be within the proposed building
- 8- When you mentioned that you reach out to other community organizations when other services are required.
  - i. Which organizations are they?
  - ii. Do you have an existing list of the community organizations, and how do you communicate with such stakeholders?
  - iii. Have any of those organizations written letters of support regarding the project on Montreal Road?

- 9- Will SA commit to being active members of Together4Vanier a monthly meeting of all community stakeholders

**I - Community Impacts:**

1. How is the Salvation Army going to address and govern impacts the project will have on the community including impacts to women shelters adjacent to the property?
2. Building a relationship with the community requires the Salvation Army, particularly the E.D. to speak to the community without a third-party, when does the Salvation Army's Executive Director intend to meaningfully meet with community leaders to discuss governance, mitigation and community building/development?
3. The Vanier community has a longstanding history of being engaged, of working together and of taking care of our most vulnerable. How will the SA participate within community efforts and contribute to the overall goals of the community?

**J - Impacts specific to Indigenous and Inuit communities and people**

1. Indigenous people are over-represented amongst the homeless population. How is the Salvation Army strategic and operational direction informed by indigenous knowledge holders?
2. The Salvation Army is a Christian-based organization. Cultural genocide and crimes perpetrated in Residential schools were led by the church. How does the Salvation Army and the City ensure that services and programming to Indigenous people do not reproduce further colonial practices and ensure programs are conducive to the culture protection of the indigenous people served by SA?
3. What practices does SA utilize to cater to needs that are specific to indigenous people experiencing multi-generational trauma?
4. Does the SA have staff that are indigenous? If so, how does that impact the care given to their clients?

\*\*\* Please note additional and specific questions have been or will be provided directly from the Ottawa Aboriginal Coalition\*\*\*

**K- Impacts specific to the francophone community and people**

1. Will the SA approach and appropriately address the francophone community beyond the proposed art installation.
  
2. How are you going to address concerns raised by the francophone community since 2017 and referenced impact explained during the OMB appeal?

## Pièce 12 – Lettre de SOS Vanier

Bonjour Charmaine et JC,

Veillez prendre connaissance des commentaires exprimés par SOS Vanier sur le plan d'implantation à l'occasion des réunions du Comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et les programmes, de même que sur le processus d'examen des demandes de règlement du plan d'implantation mené par la Ville.

Après avoir participé pendant plusieurs heures aux réunions du Comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et les programmes, au cours desquels les membres ont écouté les exposés de l'Armée du Salut, je suis extrêmement déçu d'apprendre qu'on a considéré que le Comité s'était acquitté de son obligation avant que les membres de ce comité aient eu l'occasion d'adresser à l'Armée du Salut des commentaires dont elle aurait pu s'inspirer pour modifier sa proposition afin qu'elle cadre mieux avec la collectivité environnante. On n'a même pas convoqué de réunion au cours de laquelle les membres du Comité auraient eu l'occasion de s'exprimer pour pouvoir expliquer leurs inquiétudes et participer à des discussions constructives afin d'améliorer le projet. J'ai l'impression que dans ce processus, on a considéré que ces motifs d'inquiétude étaient des obstacles à surmonter dans les efforts consacrés pour promouvoir le projet, plutôt qu'une véritable tentative d'écouter la collectivité afin d'aménager une meilleure installation, comme le prévoit le règlement municipal habilitant. « Examiner » le plan d'implantation et recevoir des « avis » sur la programmation obligent à écouter les commentaires et les motifs d'inquiétude des membres du Comité. C'est ce qu'on n'a pas fait dans ce processus.

J'ai fait de mon mieux pour retrancher, dans ces commentaires, toutes les inquiétudes sur la programmation, puisque je veux faire état de nos commentaires sur le plan d'implantation. Parfois, il est question du type de programmation qui aurait une incidence directe sur les problèmes du plan d'implantation. Éventuellement, je souhaiterais avoir l'occasion de soumettre nos questions et nos commentaires sur la programmation.

Accès arrière à la hauteur de la rue Montfort

- Le portail d'accès devrait être aménagé suffisamment en retrait du trottoir pour éviter que les véhicules qui entrent sur les lieux en sortant de la rue Montfort ne bloquent pas la rue ni le trottoir en attendant que le portail d'accès s'ouvre.
- Il faudrait planter des végétaux de part et d'autre du chemin d'accès afin de réduire l'impact du bruit sur les résidents.

- Il faudrait installer l'éclairage afin de réduire l'impact sur les maisons de chaque côté du chemin d'accès.
- Il faudrait éviter que les feux des lampadaires soient rivés sur les quartiers.
- L'entrée de garage minimum est de 6 m alors que le plan d'implantation prévoit 5,03 m.
  - Pourquoi le minimum n'est-il pas respecté? Devrait-il s'agir d'une exigence obligatoire?
  - S'agit-il de la raison pour laquelle il n'y a pas de paysagement sur les deux côtés de la promenade?
  - A-t-on prévu une marge de retrait suffisante entre la clôture de chaque côté de la promenade et les propriétés voisines?

#### Terrain de stationnement à l'arrière (du côté nord)

- Les places de stationnement devraient être orientées pour que les voitures soient garées non loin de l'immeuble, plutôt que le périmètre, afin de réduire les inconvénients pour les voisins en raison des feux des voitures qui arrivent dans le stationnement la nuit. Pendant la nuit, les feux seraient dirigés à l'arrière des maisons voisines. C'est ce qu'a suggéré un des membres du CEDU.
- Il faudrait prévoir un meilleur couvert forestier du côté nord, de même qu'à l'est et à l'ouest du parc de stationnement, afin de mieux protéger l'intimité des voisins.

#### Terrasse surbaissée à l'arrière (du côté nord)

- Le bruit sera répercuté par le bâtiment, ce qui augmentera l'impact du bruit sur les maisons voisines et ce qui est inquiétant.
  - La cour extérieure devrait être fermée après une certaine heure chaque soir (par exemple à 21 h).
  - Peut-on codifier, dans les conditions du plan d'implantation, l'heure de fermeture de la cour arrière?
  - Comment surveillera-t-on cette cour?
    - La vidéo de surveillance ne permettra pas au personnel de savoir si les clients crient à tue-tête.

- Le personnel appliquera-t-il une limite de capacité dans la cour?
  - Comment fera-t-on respecter cette exigence?
- Il faudrait ajouter des végétaux dans les alentours de la cour afin de réduire l'impact du bruit.
- Comment atténuera-t-on l'impact du bruit en hiver quand le couvert forestier est diminué et que le bruit se transporte plus facilement quand il fait froid? Il est possible de planter des conifères dans ce secteur afin d'aider à maîtriser le bruit dans les mois de l'hiver.

#### Terrasse à l'avant (du côté sud)

- L'accès ne semble pas être contrôlé sur cette terrasse. Il faudrait qu'on y accède à partir de l'intérieur de l'installation, pour que le personnel puisse contrôler qui se trouve sur la terrasse, au lieu de donner librement accès à cette terrasse et de permettre à ceux qui sont dans la rue ou dans le woonerf de flâner sur cette terrasse.
- Comment surveillera-t-on cette cour?
  - La vidéo de surveillance ne permettra pas au personnel de savoir si les clients crient à tue-tête.
- Le personnel appliquera-t-il une limite de capacité dans la cour?
  - Comment fera-t-on respecter cette exigence?

#### Logement avec services de soutien (32 lits)

- Y aura-t-il des places de stationnement pour ceux qui habiteront dans les logements avec services de soutien?
  - Combien de places faut-il prévoir?
- A-t-on prévu des places de stationnement pour les visiteurs des personnes qui habiteront dans les logements avec services de soutien?
  - Combien de places faut-il prévoir?
- Les locataires des logements avec services de soutien auront-ils le contrôle de leur logement en tant que locataire?

- Pourront-ils faire installer leur téléviseur câblé?
- Pourront-ils manger et boire ce qu'ils souhaitent dans leur logement?
- Pourront-ils accrocher des tableaux sur les murs?
- Pourront-ils recevoir la visite d'amis et de la famille? Ces derniers pourront-ils rester à coucher?
- Si les réponses sont négatives, est-il vraiment question de logements avec services de soutien?
- Les locataires des logements avec services de soutien auront-ils une entrée privée ou devront-ils partager une entrée avec les clients du refuge?
- On ne sait pas vraiment s'il s'agit de logements avec services de soutien ou d'un refuge de soins en résidence avec des pièces plus vastes. S'il s'agit de logements avec services de soutien, il faudrait prévoir d'autres installations. S'il s'agit d'un établissement pour bénéficiaires internes, il faudrait cesser de tromper l'opinion en affirmant qu'il s'agit de logements avec services de soutien.

#### Travaux de voirie et stationnement dans les rues

- Faudra-t-il procéder à des travaux de voirie pour assurer les livraisons?
  - Que faudra-t-il aménager?
  - Qui en supportera les frais?
- Perdra-t-on des places de stationnement sur la rue Montfort ou sur l'avenue Ste-Anne pour permettre d'effectuer les livraisons?
  - Combien de places y aura-t-il et où seront-elles aménagées?
  - La ZAC a déjà déposé cette question et n'a pas eu de réponse.

#### Woonerf

- L'achalandage des voitures et des piétons est problématique.
  - Comme le CEDU l'a signalé, on craint que les voitures dominant l'espace, et il faudrait penser à réserver cet espace aux piétons.
- Le stationnement est-il destiné surtout à un commerce de quartier (magasin d'occasion)?

- Il ne semble pas que les places de stationnement soient centralisées par rapport à l'exploitation du refuge; il ne faudrait pas prévoir de places de stationnement si l'objectif premier consiste à aménager des places de stationnement pour le commerce de quartier.
- Le secteur woonerf sera-t-il supervisé?
  - Il semble qu'il s'agira d'une grande zone non contrôlée.
  - Comment supervisera-t-on ce secteur?

#### PCAM

- Un rapport de base sur la PCAM est insuffisant pour un projet de cette envergure et de cette portée.
- Il faut établir un rapport de deuxième ou de troisième génération pour la PCAM.
- Le personnel de la Ville devrait participer au processus de la PCAM.
- Il faudrait élargir la portée de la PCAM afin de l'étendre au quartier voisin.
- Il faudrait tenir compte d'éléments comme l'éclairage des rues, les bancs publics, le stationnement, les arrêts d'autobus et les lignes de mire sur le chemin de Montréal, à l'extérieur du site.
- Il faudrait prévoir des parcs comme celui de Janeville dans l'étude de la PCAM et les modifier afin d'assurer la sécurité du public.

#### Éclairage

- L'éclairage devrait être orienté vers l'intérieur et positionné pour minorer l'impact sur les propriétés du quartier.

#### Quai de chargement et zone de rangement des déchets

- Il faut que les déchets soient complètement enfermés dans l'immeuble; on ne sait pas vraiment si ce sera le cas.
- Il faut prévoir deux quais de chargement; toutefois, le plan d'implantation ne semble en indiquer qu'un. Il faudrait donc ajouter un autre quai.

### Aménagement du chemin de Montréal

- Quand les propriétés du chemin de Montréal seront réaménagées, l'ombrage créé par les nouveaux bâtiments aura-t-il des conséquences négatives sur la cour avant, le jardin et la zone commune centrale?
- A-t-on conçu ce secteur en pensant à l'aménagement éventuel du chemin de Montréal?

### Programmation

- Il sera question de la programmation séparément.

### Programme des ambassadeurs

- Le programme des ambassadeurs sera-t-il codifié dans les conditions du plan d'implantation?
- Ce programme fera-t-il l'objet des lignes directrices sur le mandat, sur la composition du comité et sur la gouvernance?
- Quand lancera-t-on le programme des ambassadeurs?
  - Il faudrait le lancer plus tôt que tard, pour que les ambassadeurs puissent donner leur avis sur le projet à mesure qu'il se déroule.

### Environnement

- Pourquoi ne pas avoir prévu, dans ce projet, de « toit vert » ou un toit doté de panneaux solaires pour en minorer l'impact sur l'environnement?
- Fera-t-on appel à la technologie pour atténuer l'impact sur l'environnement?
  - Thermopompes, entre autres.
- Qu'a-t-on fait pour réduire les collisions des oiseaux contre le vitrage dans l'installation?
- Quels moyens prendra-t-on pour maîtriser la pollution par le bruit causée par l'équipement de CVC et par l'utilisation des commodités extérieures de l'établissement?
- Dans les rapports des gradients du vent, on conclut que « les acheteurs doivent noter que malgré la prise en compte des fonctions de contrôle du bruit dans le

projet d'aménagement et dans les logements, les niveaux de bruit causé par l'achalandage routier de plus en plus important peuvent parfois gêner certaines activités des occupants de l'installation, puisque ces niveaux de bruit dépassent les limites fixées par la Ville et par le ministère de l'Environnement et de l'Action en matière de changement climatique pour le niveau de bruit ». Quels moyens a-t-on pris pour corriger cette lacune dans le plan d'aménagement?

#### Inquiétudes sanitaires

- Bien qu'il s'agisse essentiellement d'un problème de programmation, et non d'un problème de plan d'aménagement, la programmation peut avoir des incidences sur le plan d'implantation dans son ensemble.
- Puisqu'on a prévu, dans le nouvel Hôpital Civic, des chambres et des salles individuelles pour tous les patients, en partie pour réagir à la COVID-19 et en prévision d'une nouvelle pandémie éventuelle, pourquoi a-t-on planifié le refuge de l'établissement en prévoyant de trois à cinq résidents par chambre? Ne serait-il pas plus logique de planifier des chambres individuelles dans le refuge?

#### Paysagement

- Le projet prévoit-il le paysagement de 30 % de la superficie du terrain conformément aux exigences?
- Il faudrait prévoir un couvert forestier supplémentaire dans les environs de la zone de stationnement arrière (au nord) et de la terrasse abaissée en plein air à l'arrière (également au nord).

#### Sécurité

- Surveillera-t-on les secteurs suivants en faisant appel à des caméras de sécurité?
  - Stationnement arrière, stationnement avant, woonerf, cour avant, cour arrière, entrée sur la rue Montfort, zone sécurisée du côté ouest de la propriété et zone sécurisée du côté est de la propriété.
  - Le système de caméras fonctionnera-t-il la nuit?
  - Pendant combien de temps gardera-t-on les enregistrements?
  - Communiquera-t-on les enregistrements sur demande au Service de police d'Ottawa?

- Le système de sécurité sera-t-il surveillé en direct?
- Le Service de police d'Ottawa aura-t-il le statut d'agence pour faire respecter les règles sur l'accès sans autorisation et les autres règles sur le site sans avoir à demander dans chaque cas l'autorisation de l'Armée du Salut?
- Il serait utile d'établir un rapport de la deuxième ou de la troisième génération sur la PCAM de concert avec la Ville d'Ottawa en tenant compte du quartier environnant. Il serait également utile de concevoir la zone de l'entrée, la terrasse avant et le secteur du woonerf, puisque ces zones ne seront pas sécurisées et qu'elles seront difficiles à surveiller selon le plan de conception actuel.
- Comment gèrera-t-on dans le plan de conception, les locataires des logements avec services de soutien et comment assurera-t-on la sécurité de leurs invités et visiteurs quand ils partagent les voies d'accès menant à l'installation en passant par le woonerf non sécurisé?

Merci de tenir compte de nos commentaires et de nos inquiétudes. Nous avons hâte de prendre connaissance des commentaires exprimés par les différents intervenants et dont vous tiendrez compte dans le plan d'implantation qui sera déposé au début de juin auprès du Comité de l'urbanisme.

## Pièce 13 – Lettre de l'Association communautaire de Vanier

Le 15 mai 2022

Demande de réglementation du plan d'implantation pour le 333, chemin de Montréal

Commentaires de l'Association communautaire de Vanier

### Introduction

Compte tenu de l'échec du Comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et les programmes et de l'ambiguïté qui règne sur l'aménagement du projet proposé en attendant l'examen et la confirmation de la programmation et des exigences applicables à la réglementation du plan d'implantation, l'ACV considère que toute décision que rendrait aujourd'hui le Comité de l'urbanisme est prématurée. En outre, la consultation publique du 11 mai a révélé des incohérences substantielles parmi le personnel de la Ville et entre le requérant et son architecte : un cadre supérieur de la Ville a pris le parti de l'architecte du projet contre le requérant. Dans le même temps, l'architecte a admis qu'il ne connaissait pas bien les exigences de la conception extérieure de l'immeuble dans le Plan secondaire du district du chemin de Montréal. On ne sait pas vraiment si le projet donne parfaitement suite aux recommandations du CEDU, dont la version imprimée n'est toujours pas publiée. Ces considérations et d'autres facteurs laissent certainement entendre qu'il faut reporter l'approbation du processus de réglementation du plan d'implantation du site. La confusion du personnel de la Ville et son incapacité à gérer le Comité consultatif, qui n'a pas réussi à produire les recommandations exigées par le Conseil municipal et qui a même échoué à préparer le rapport du comité laissent entendre qu'il ne conviendrait pas non plus de redéleguer les pouvoirs au personnel de la Ville. Dans ce contexte, voici les commentaires de l'ACV d'après les propositions actuelles de l'AS. Ces commentaires portent sur les critères exprimés par la Ville en ce qui concerne l'objectif de l'examen du plan d'implantation dont la sécurité appropriée de la conception, la fonctionnalité, la réduction des incidences sur les propriétés voisines (et sur les résidents) et les normes d'aménagement.

### Aperçu

- L'ACV continue de s'opposer à la demande d'aménagement de l'Armée du Salut pour le 333, chemin de Montréal, en tenant compte de l'inadéquation de la demande, qui respecte dans une mesure limitée la décision et la directive de la CAMO et du TAAL.

- L'ACV prend acte de la directive de la Ville en ce qui concerne la réglementation du plan d'implantation, qui précise brièvement que :

« La réglementation du plan d'implantation est un outil auquel fait appel la Ville pour s'assurer que l'aménagement du territoire est conçu comme il se doit, qu'il est sécuritaire et fonctionnel et qu'il minore les incidences potentielles sur les propriétés voisines. Cet outil permet aussi de s'assurer que les normes de la Ville pour l'aménagement du territoire sont respectées. »

- La décision du Conseil d'approuver la MPO pertinente et le rezonage de la demande originelle comprend une directive sur l'établissement du Comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et les programmes, à savoir :

« Dans les cas où le directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique le juge approprié, de concert avec les Services juridiques, les recommandations spécifiques du Comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation des programmes doivent être intégrées dans les conditions du plan d'implantation. »

## Commentaires

### Plan secondaire du district du chemin de Montréal

- Ce plan secondaire s'applique à ce projet d'aménagement. Le site se trouve dans le secteur central (quartier français) désigné dans le plan.
- La demande précise que « [l]a propriété visée est située dans le secteur central du Plan secondaire. Ce secteur a pour vocation première d'être le cœur du centre-ville historique de l'ancienne Ville de Vanier. La zone du secteur central donnant sur le chemin de Montréal s'appelle historiquement le quartier français, et son rôle est de servir de point de mire de l'identité culturelle de l'ancienne Ville de Vanier. L'aménagement et le réaménagement de ce secteur comprendront l'immeuble, la conception du site et les éléments du paysage qui tiennent compte de l'histoire du secteur. »
- À cette étape du processus d'examen de la demande d'aménagement dans la réglementation du plan d'implantation, il était opportun que le requérant explique mieux, dans sa demande de réglementation du plan d'implantation, les modalités d'application du plan à cet égard, comme il s'était engagé à le faire dans la demande de MPO. Au nom du requérant, l'architecte a admis qu'il n'était pas au courant des exigences du Plan secondaire, hormis la suggestion d'installer

éventuellement une murale. L'ACV est déçue que le personnel de la Ville n'ait pas réussi à assurer la conformité au Plan secondaire et s'attend à ce qu'on fasse des efforts pour tenir compte du Plan secondaire en ce qui a trait à l'architecture extérieure et aux autres éléments de la conception.

- En outre, le Comité de la francophonie de l'ACV rejette cette approche et croit que le mandat de programmation du Comité consultatif et l'approbation subséquente de la planification devraient permettre de s'assurer que les services sont offerts dans les deux langues officielles, pour tenir compte du « point de mire » du secteur dans la diversité culturelle de l'ancienne ville de Vanier, notamment son caractère bilingue.

Bâtiment résidentiel pour les logements avec services de soutien :

- La demande révisée prévoit un nouveau volet sous la forme de logements avec services de soutien, dans un bâtiment résidentiel de faible hauteur connecté mais séparé. Dans la consultation publique, un membre du personnel de la Ville a fait savoir que ce projet portait sur un bâtiment polyvalent, mais a nié que le volet des logements avec services de soutien comportait des « appartements », ce qui en contredit la vocation résidentielle et toutes les considérations selon lesquelles les locataires de ce bâtiment habiteraient un immeuble résidentiel, et non un refuge ou des logements temporaires au service des clients; il s'agirait plutôt de logements permanents, et les locataires devraient prévoir les commodités et les places de stationnement nécessaires pour les bâtiments résidentiels de ce genre, qui comprennent 32 logements, puisque le bâtiment est connecté aux installations de services à la clientèle. Il a laissé entendre qu'un bâtiment résidentiel n'est pas autorisé dans les dispositions du zonage propres au site et approuvées dans le règlement municipal.
- Le requérant a toutefois déclaré qu'il s'agissait d'un bâtiment résidentiel qui abriterait des locataires. Par contre, l'architecte du requérant a déclaré qu'il ne s'agissait pas d'un bâtiment résidentiel regroupant des locataires, mais qu'il s'agissait plutôt d'un « établissement de soins résidentiel », en laissant entendre que le bâtiment était conçu pour cette dernière fonction. C'est ce qu'a confirmé un gestionnaire de la Ville, qui a déclaré que le zonage prévoit un « établissement de soins résidentiel », ce qui a augmenté la confusion dans la conception que se fait le personnel des dispositions relatives à la réglementation du plan d'implantation.

- Pour le personnel comme pour le requérant, la fonctionnalité du bâtiment et la conception adaptée à sa vocation résidentielle paraissent ambiguës, malgré le principe essentiel de la réglementation du plan d'implantation et la responsabilité de la Ville dans cette réglementation, pour s'assurer que « l'aménagement du territoire est conçu comme il se doit, qu'il est sécuritaire et fonctionnel et qu'il minore les répercussions potentielles sur les propriétés du quartier ».
- Dans ce contexte et compte tenu, à l'évidence, de l'intention du requérant dans son plan de conception, la demande de réglementation du plan d'implantation ne paraît pas tenir compte du bâtiment et de la conception du site. Dans le cas du nouveau bâtiment proposé pour les logements avec services de soutien, qui devrait tenir compte d'une refonte de la conception en raison des lignes directrices applicables à la conception des immeubles de logements intercalaires de faible hauteur, la conception reste inchangée, et on ne constate pas qu'on a fait des efforts pour tenir compte des caractéristiques de la conception qui correspondent à l'aménagement des logements avec services de soutien dans le plan d'implantation ni de sa fonctionnalité dans le cadre du plan d'implantation révisé. On ne semble pas tenir compte non plus de la conception par rapport aux lignes directrices sur l'esthétique urbaine applicables aux immeubles d'appartements de faible hauteur comme celui dont il est question, par exemple pour exprimer le contexte de l'identité (cf. ci-après).
- Il faut noter que la demande de réglementation du plan d'implantation de janvier 2020 précise que « [l]'objet de cette demande de réglementation du plan d'implantation consiste à tenir compte du réaménagement du site pour construire un établissement de soins pour bénéficiaires internes. La forme bâtie proposée a été conçue selon un plan en H avec deux ailes séparées, reliées par une zone commune de deux étages ».
- Effectivement, la demande ne fait pas état de l'intention de construire un immeuble locatif pour des logements, ce qui obligerait à respecter les conditions du plan d'implantation se rapportant à un immeuble à vocation résidentielle (regroupant des locataires), par opposition à un refuge d'urgence ou à un établissement de soins pour bénéficiaires internes (regroupant des clients) conformément au Plan officiel.

- La confusion suscitée non seulement parmi le personnel de la Ville, mais aussi entre le requérant et l'architecte du projet d'aménagement est une vive inquiétude pour la fonctionnalité ultime de l'immeuble résidentiel regroupant des logements avec services de soutien que le requérant a déclaré dans la consultation publique. Par exemple, on ne connaît pas vraiment le lien entre la nouvelle vocation et les lignes directrices sur l'esthétique urbaine de la Ville pour les logements intercalaires de faible hauteur, que revoit actuellement le personnel de la Ville  
<https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/documents/cap133009.pdf>.

- La section 2.5.1 de la version actuelle du Plan officiel porte sur les considérations qui devraient faire partie de la demande de réglementation du plan d'implantation, surtout en ce qui a trait au nouvel immeuble d'appartement de faible hauteur regroupant des logements avec services de soutien.

« 1. Définir des espaces publics et privés de qualité grâce aux travaux d'aménagement.

2. Créer des espaces sécuritaires, accessibles et auxquels il est facile de se rendre et dans lesquels on peut facilement se déplacer.

3. S'assurer que les nouveaux travaux d'aménagement respectent le caractère des zones existantes.

4. Tenir compte de l'adaptabilité et de la diversité en créant des espaces qui peuvent s'adapter et évoluer facilement au fil du temps et qui sont caractérisés par la variété et le choix.

5. Comprendre et respecter les processus naturels et les caractéristiques dans la conception des travaux d'aménagement.

6. Maximiser l'économie de l'énergie et promouvoir la conception durable afin de réduire la consommation des ressources, l'utilisation de l'énergie et l'empreinte carbone de l'environnement bâti. »

- « Les objectifs de la conception de ce plan, énumérés ci-après, sont des énoncés qualitatifs des moyens grâce auxquels la Ville souhaite orienter l'environnement bâti à mesure que la Ville se développe et évolue. Ces objectifs de la conception s'appliquent généralement aux plans et aux travaux d'aménagement dans toutes les désignations de l'aménagement du territoire,

sur l'ensemble du territoire de la Ville et dans les différents sites. » Les objectifs spécifiques se rapportant aux travaux d'aménagement, surtout pour l'immeuble regroupant les logements avec services de soutien proposé sous la forme d'un immeuble d'appartements de faible hauteur connecté au reste des travaux d'aménagement consiste à :

1. Rehausser le sentiment d'appartenance à la collectivité en créant des lieux dotés de leur propre identité distincte et en préservant ces lieux.
  2. Définir des espaces publics et privés de qualité grâce aux travaux d'aménagement.
  3. Créer des lieux sécuritaires, accessibles, auxquels il est facile de se rendre et dans lesquels il est facile de se déplacer.
  4. S'assurer que les nouveaux travaux d'aménagement respectent le caractère des zones existantes.
- La demande ne semble pas faire état de ces objectifs en ce qui a trait à l'immeuble regroupant des logements avec services de soutien. L'objectif 1, qui porte sur la vocation des logements avec services de soutien, consiste à intégrer des locataires dans la collectivité et à tenir compte de la politique du Plan secondaire du district du chemin de Montréal pour le quartier français, dont la conception doit faire état de l'identité francophone distincte et l'objectif 3 concernant la sécurité et l'accessibilité sont particulièrement importants.
  - Le plan d'implantation n'indique pas les entrées privées des locataires de l'immeuble résidentiel. Le jardin communautaire voisin est-il destiné aux locataires ou aux clients du refuge ou de l'établissement de soins pour bénéficiaires internes? La proposition portant sur une clôture très sécuritaire pour ceinturer le bâtiment résidentiel doit être précisée, compte tenu du caractère résidentiel de l'immeuble.
  - Pour 32 logements, on ne sait pas vraiment si on a respecté des exigences adéquates pour les espaces de commodité en intérieur et en extérieur. L'espace de commodité proposé et commun pour les clients du refuge et des logements ne paraît pas tenir compte des besoins des locataires de l'immeuble de logements avec services de soutien, qui n'auront pas accès, selon le requérant, au refuge et à l'établissement de soins en résidence. La demande de janvier 2022 précise qu'on a ajouté des zones de commodité en

intérieur et en extérieur, sans toutefois indiquer clairement si ces zones s'adressent aux locataires de l'immeuble de logements avec services de soutien. Effectivement, la lettre d'accompagnement déposée en date de novembre 2021 par le requérant pour la demande révisée indique que les zones de commodité supplémentaires sont destinées aux clients (et non aux locataires de l'immeuble résidentiel).

- La documentation de l'exposé sur le plan d'implantation précède l'intégration d'un immeuble résidentiel, et il ne semble pas qu'on ait déposé de plan d'implantation à jour pour tenir compte de l'aménagement d'un bâtiment résidentiel.
- Comme nous l'avons indiqué ci-dessus, le rapport sur la PCAM déposé récemment ne tient pas compte du caractère résidentiel de l'établissement, de sa séparation par rapport aux aménagements non résidentiels, ni des dispositions de sécurité se rapportant aux installations des logements avec services de soutien. On ne sait pas vraiment comment on traitera les questions de sécurité pour les clients et les locataires de l'établissement.
- Le règlement municipal oblige à aménager les places de stationnement pour les bâtiments résidentiels de 32 logements, dont les places de stationnement obligatoires pour les visiteurs, ce qui est important, dans ce cas, pour les locataires. Les places de stationnement propres au bâtiment résidentiel ne sont pas indiquées. On ne sait pas vraiment si la compensation financière des places de stationnement s'applique dans le cas de ce bâtiment résidentiel. Dans la demande, il n'est question que de l'espace prévu pour les places de stationnement, mais non pour les logements.
- Parce qu'on n'a pas attribué de places de stationnement à l'immeuble regroupant des logements avec services de soutien et en tenant compte du nombre de logements, il faut prévoir une compensation financière des places de stationnement et des terrains à vocation de parc au lieu d'aménager des places de stationnement, ainsi qu'une compensation financière pour l'aménagement des terrains pour les activités récréatives, selon le cas. Quant aux logements abordables préconisés par l'ACV, ils pourraient être exemptés en vertu du règlement de zonage et du règlement sur la réservation de terrain à vocation de parc. Veuillez confirmer.

## Art public

- Dans la consultation publique, l'architecte du requérant a admis que la question de l'art public est toujours à l'étude. En raison de la confusion notée ci-dessus, l'ACV suggère que le thème des œuvres d'art se rapporte au droit humain au logement pour tenir compte de l'inquiétude communautaire fondamentale à propos de l'orientation de ce projet d'aménagement pour apporter des solutions à court terme à l'itinérance et au fil des ans, pour constater que l'établissement évoluera dans le sens des principes du Logement d'abord, grâce aux dispositions du plan d'implantation pour le logement sous la forme de bâtiments résidentiels regroupant des logements avec services de soutien et dans la programmation afin de promouvoir les progrès à accomplir dans le cadre du Logement d'abord pour les itinérants afin d'aider les clients des refuges à s'installer dans des logements.

Incidences sur la sécurité et sur la collectivité (analyse de la conception et de la PCAM) :

- L'ACV et la collectivité ont sans cesse remis en cause la sécurité du projet d'aménagement proposé. Dans la demande de réglementation du plan d'implantation, on n'indique pas les moyens grâce auxquels on assurera la sécurité, et par exemple, il n'y a pas de rapport de la deuxième génération sur la PCAM qui tienne compte des inquiétudes relatives à la sécurité en ce qui a trait aux clients et le locataire de l'établissement. La conception du domaine public et, en fait, un EPAIP sous la forme d'un quartier woonerf proposé soulèvent de graves questions à propos de la sécurité des visiteurs, des voisins et des clients des différents programmes proposés.
- Le requérant a effectivement commandé un rapport de l'initiative Promouvoir la sécurité des femmes en milieu rural. Or, il ne semble pas que l'on fasse état, dans la demande comme dans la consultation publique, du suivi des recommandations du rapport, et ce rapport ne fait pas non plus état des répercussions sur la collectivité.
- Les révisions à apporter à la demande du plan d'implantation, afin de prévoir qu'il s'agit d'un bâtiment résidentiel regroupant des logements avec services de soutien pour des locataires, ne sont pas traités non plus dans le rapport sur la PCAM. Généralement, dans les logements avec services de soutien, il faut

prévoir la conception et des mesures pour assurer la sécurité des locataires, dont la réglementation de l'accès des visiteurs. (Cf. la Maison Rita-Thompson au coin de la rue Gardner à Vanier.) La difficulté consiste à s'assurer qu'on gère la proximité du refuge d'urgence et son attrait pour les « prédateurs » et les « narcotrafiquants » afin de minorer le risque pour la vulnérabilité des locataires et du grand public, pour qu'en vertu de la loi provinciale sur la location, on puisse assurer le droit des locataires à la sécurité des lieux.

- De même, la proposition visant à « concevoir le paysage urbain afin d'encourager le confort et la sécurité dans les échanges communautaires tout en stimulant le développement d'une rue principale traditionnelle... » n'est pas traitée dans le rapport sur la PCAM, ni non plus dans le plan d'implantation dans le contexte de la « conception de locaux polyvalents dans lesquels les clients et le grand public peuvent interagir dans un espace contrôlé et confortable ». Effectivement, le rapport sur la PACM ne décrit pas dans leurs grandes lignes les étapes à suivre pour favoriser l'interaction du grand public dans un espace contrôlé et confortable, ni les moyens grâce auxquels le plan de conception proposé respecte les exigences. Le rapport récemment déposé sur la PCAM ne fait pas état de ce risque potentiel pour la sécurité de la collectivité.
- En ce qui a trait aux répercussions sur la collectivité, on s'inquiète essentiellement des risques considérables relevés dans les grands refuges d'urgence, pour ce qui est des risques potentiels pour les résidents de la collectivité. Le risque de l'activité de « prédation » sur le site et dans le voisinage immédiat, est une considération importante. Pendant la consultation publique, le représentant du requérant a annoncé que ce dernier avait l'intention de mettre en œuvre un « programme d'ambassadeurs » essentiellement constitué de gardiens de sécurité compétents pour permettre de préserver la sécurité de la collectivité. La brève description du programme n'a pas rassuré la collectivité à propos de son efficacité. Ce programme devrait permettre de prévenir les répercussions négatives, par exemple celles qui sont constatées dans l'établissement Booth en ce qui a trait à la galerie marchande Waller (199, rue Rideau), qui a été fermée au public en raison des problèmes de sécurité compte tenu de sa proximité par rapport au refuge du requérant et à son utilisation par des « prédateurs » pour le trafic des stupéfiants et d'autres activités contraires aux lois.
- Effectivement, le représentant du requérant a reconnu que ce dernier avait besoin du financement des commerces et des résidents du quartier pour l'établissement de la rue George. Le requérant lui-même a fait valoir que la

collectivité et le Service de police d'Ottawa doivent veiller à assurer la sécurité publique dans le cadre de ce nouveau projet d'aménagement. À nouveau, il y a un conflit évident avec la responsabilité de la Ville dans la réglementation du plan d'implantation, puisqu'il faut veiller à réaliser un projet d'aménagement « sécuritaire » et minorer les répercussions sur les voisins du projet.

- Du point de vue de la conception, l'ACV voit d'un bon œil la vision globale de la conception du projet : « BÂTIR POUR LA DIGNITÉ ET LA FIERTÉ DU LIEU ». Il s'agit de concevoir un établissement qui consacre l'espoir dans un haut-lieu communautaire.
- Toutefois, le slogan de la vision en ce qui a trait à la collectivité (« DES ESPACES POUR FAVORISER L'INTERACTION COMMUNAUTAIRE : concevoir des espaces polyvalents dans lesquels le client et le grand public peuvent interagir dans un lieu contrôlé et confortable ») n'est pas justifié par le rapport sur la PCAM comme nous l'expliquons ci-dessus, ni non plus par la « Conception DE L'ACCÈS SUPERVISÉ » pour le couloir d'accès principal à partir du chemin de Montréal et de la cour de l'entrée, pour que ces lieux soient invitants, sécuritaires et adaptés aux piétons.
- En définitive, malgré les images de l'exposé, on peut s'attendre en réalité à ce que ce projet ne soit pas différent de ce qui est prévu pour le trottoir à l'avant et pour le parc de stationnement voisin de l'édifice Booth de la rue George, de même que pour la galerie marchande Waller et les Bergers de l'espoir du point de vue de l'animation de la rue et de l'activité illicite, ainsi que pour ce qui est des limites dans le contrôle et la supervision, surtout dans le domaine public. On ne sait pas vraiment si cet aménagement aura des retombées sur le domaine public revitalisé du chemin de Montréal, non loin du parc Janeville et des autres propriétés voisines, dans lesquelles il n'y aura pas de supervision des installations.
- Les locataires de l'immeuble d'appartements dans lequel seront aménagés les logements avec services de soutien seront particulièrement vulnérables, puisqu'il s'agira du seul moyen d'accès aux appartements à partir de la rue. En outre, il semble que le personnel de la Ville affirme que les locataires n'ont pas droit aux espaces de commodité offerts aux locataires d'un immeuble à logements multiples.

- Pour les clients des autres services sociaux, dont les services à la famille, la banque alimentaire proposée et le magasin d'occasion, il est probable que l'on doive relever le défi des activités non supervisées sur les trottoirs en face de l'immeuble commercial voisin. La conception du woonerf ne garantit pas en soi la sécurité de l'environnement, notamment parce que le woonerf est aussi une voie d'urgence dans laquelle les ambulances et les camions de pompiers font souvent des interventions, en plus des opérations plus courantes de l'installation du garage des ambulances non loin de là et du stationnement des visiteurs.
- En plus de s'inquiéter de la sécurité, on peut aussi se poser de graves questions à propos de la fonctionnalité. C'est la raison pour laquelle un rapport rigoureux sur la PCAM de la deuxième et de la troisième générations est si important pour orienter la conception de l'ouvrage bâti, notamment dans le woonerf, ainsi que l'accès des clients à l'établissement de détail.

#### Rue Reginald (nouveau chemin d'accès à partir de la rue Montfort)

- On ne sait pas vraiment si la nouvelle route et l'emprise correspondante sont dotées de marges de retrait suffisantes à partir de la voie publique pour les cours latérales des maisons voisines de chaque côté. Il n'y a pas de zone tampon végétale ni d'autres zones tampons de masquage apparentes dans le plan de paysagement pour réduire le bruit causé par les véhicules qui roulent sur la voie publique, dont les véhicules des services de service de l'Armée du Salut.

#### Paysagement

- Dans l'ensemble, une vaste superficie de ce projet d'aménagement est consacrée à des surfaces minéralisées et à des places de stationnement. La proposition prévoit-elle un paysagement végétalisé sur au moins 30 % de la superficie, surtout si l'on tient compte du vaste terrain de stationnement en surface? Il faut mieux protéger la vie privée en plantant plus d'arbres pour masquer les propriétés voisines à partir du parc de stationnement. Par contre, le rapport de l'initiative Promouvoir la sécurité des femmes en milieu rural comprend un certain nombre de recommandations sur le paysagement et sur l'éclairage, dont on ne semble pas avoir tenu compte.

#### Établissement de détail (325, chemin de Montréal)

- Le paysagement et l'aménagement urbain de l'établissement de détail sont attrayants. Nous voyons d'un bon œil la rétention et la rénovation des éléments

emblématiques de l'ancien hôtel de ville et du Concorde, notamment parce que l'on conserve les murales commémoratives qui font partie de la collection d'œuvres d'art public de Vanier.

- Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation sera subordonnée à l'approbation de l'accord du Comité de dérogation pour dissocier l'établissement de détail et l'installation de l'Armée du Salut. On ne sait pas si ce projet prévoit aussi des servitudes pour permettre d'avoir accès au café-restaurant proposé et au magasin d'occasion, ainsi qu'aux dons et aux autres livraisons, notamment pour la banque alimentaire proposée. Il serait utile de consulter un plan d'étages pour l'établissement de détail et pour les cas dans lesquels il pourrait être nécessaire de prévoir une disjonction et des servitudes.

#### Accès des services et des livraisons

- Les dessins laissent entendre que les voies d'accès pour les véhicules de livraison avec remorque tractée causeront des inconvénients considérables pour le public qui emprunte l'avenue Ste-Anne et se répercuteront sur les résidents de la rue. C'est ce que démontre l'ERT; toutefois, il ne semble pas qu'il en soit question dans la demande.

Convention de modification des routes : L'ERT recommande d'apporter des modifications aux routes afin de tenir compte des véhicules de livraison de remorques tractées sur la rue Granville, la rue Montfort et l'avenue Ste-Anne, ce qui a des incidences considérables sur l'emprise et ce qui cause énormément de bruit en raison de la circulation dans les rues résidentielles de ce quartier résidentiel. Les modifications feront-elles l'objet d'une AMV? Quelles mesures propose-t-on d'adopter, notamment parmi celles qui sont recommandées dans l'ERT, afin de minorer les incidences sur les résidents de ces rues, dont le bruit, ainsi que pour améliorer l'accès des rues, en particulier pendant les livraisons?

#### Accord de disjonction

- Il ne semble pas que la demande tienne compte de l'obligation de réunir les accords pour la disjonction. Il faut appliquer les dispositions du règlement municipal pour les accords sur la disjonction à prévoir pour la nouvelle route (rue Reginald) et pour la disjonction des nouveaux terrains à aménager à partir du 325, chemin de Montréal.

- L'ACV croit savoir que le règlement municipal prévoit les directives suivantes :  
« Pour les 'demandes d'autorisation (de disjonction)' visant la création d'un lot intercalaire, la Direction de l'urbanisme et de la gestion de la croissance peut exiger qu'on applique des conditions précises pour la conception du bâtiment à construire sur le lot, et ce, même si le lot respecte les exigences du *Règlement de zonage*. Par exemple, le Comité de dérogation peut autoriser une disjonction sous réserve de certaines conditions, notamment la cession d'emprises qui permettront d'appliquer à la rue publique visée les principes de conception énoncés dans les présentes directives. »

#### Dispositions du règlement municipal

On ne sait pas vraiment, d'après la demande, comment on appliquera la proposition visant à réduire de 25 % la superficie du refuge d'urgence en apportant une révision au règlement municipal qui prescrit la superficie maximum de ce refuge. Il serait utile de prévoir des plans d'étages pour l'immeuble correspondant. Le Conseil municipal doit modifier le règlement municipal sur la recommandation du Comité de l'urbanisme. Il sera essentiel que le personnel dépose un rapport pour répondre à cette question.