

**Council Member Inquiry Form**  
**Demande de renseignement d'un membre du Conseil**

**Subject: Salvation Army site plan application for 325, 327, and 333 Montreal Road, 334 Montfort Street and 273 Ste. Anne Avenue**

**Objet : Demande d'approbation du plan d'implantation de l'Armée du Salut pour les 325, 327 et 333, chemin de Montréal, le 334, rue Montfort et le 273, avenue Ste-Anne.**

**Submitted at:** City Council

**Présenté au:** Conseil municipal

**From/Exp.:**

**Date:** April 27, 2022

**File/Dossier :**

Councillor/Conseiller(e) :

**Date : le** 27 avril 2022

Clerk's office only / À l'usage du Bureau du greffe seulement

M. Fleury

**To/Destinataire:** City Clerk/Greffier municipal

**Inquiry:**

On November 22, 2017 motion 61/11, a motion creating the Site plan Review and Program Advisory Committee for the Salvation Army's site plan application for 325, 327, and 333 Montreal Road, 334 Montfort Street and 273 Ste. Anne Avenue was carried by city council. This committee was struck to "provide input into the next phase of the Salvation Army relocation and development."

An initial meeting of the committee was held on April 17, 2018. A second meeting was not scheduled at the time. Late last year a restart of the committee meetings occurred on October 20, 2021. At this meeting, the Salvation Army began their presentation. This meeting offered no review of the terms of reference and there was no mention of programming.

At the next meeting on December 13, 2021 the process seemed to restart in earnest with a new presentation from the Salvation Army. Due to the complexity of the project and the mandate to discuss both site plan and programming issues the presentation took another two meetings to complete (January 13, 2022, and March 30, 2022)

On April 13, 2022, an email from Charmaine Forgie, Manager of Business and Technical Support Services advised committee stakeholders “the mandate of the committee has been fulfilled”

Given that staff believe that the Site Plan Review and Program Advisory Committee’s mandate was fulfilled after the Salvation Army completed their presentation on March 30<sup>th</sup>, will staff be preparing a report on the input that the committee provided and how the ideas and stakeholder feedback from the Advisory Committee will be incorporate in the site plan, and will this be shared with Council?

Additionally, could staff please respond to:

1. Can staff respond on how the governance, the terms of reference, process and timelines for the Advisory committee expected to follow were met and how staff felt this was ultimately achieved in the completion of this committee.
2. Staff have set a finite date for the Salvation Army’s site plan application. Removing delegated authority and creating a special planning committee to discuss:
  - a. What input from the Advisory Committee has been incorporated into the Site Plan to date?
  - b. Can staff explain how any further input of the Advisory Committee and community members since March 30<sup>th</sup> will be considered and included in the requirement for this proposal in site plan report?
  - c. As the Ward Councillor’s public meeting will be held on May 11<sup>th</sup>, what efforts will the City undertake to ensure meaningful consideration to the community and stakeholder feedback?
  - d. Will the applicant be required to resubmit prior to Planning Committee date, a common requirement for these reviews based on City, Councillor and community feedback?

## **Demande de renseignement:**

Le 22 novembre 2017, le Conseil municipal a adopté la motion n° 61/11, qui visait la création d'un comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et les programmes dans le cadre de la demande d'approbation du plan d'implantation de l'Armée du Salut pour les 325, 327 et 333, chemin de Montréal, le 334, rue Montfort et le 273, avenue Ste-Anne. Ce comité a reçu le mandat de « guider la prochaine phase du projet de déménagement du refuge de l'Armée du Salut ».

La première réunion du comité a eu lieu le 17 avril 2018. À ce moment, aucune date n'a été fixée pour une deuxième. Les réunions ont repris à la fin de l'année dernière, le 20 octobre 2021, date à laquelle l'Armée du Salut a commencé sa présentation. Aucun examen du mandat n'a été effectué, et il n'y a eu aucune mention des programmes.

À la réunion suivante, le 13 décembre 2021, le processus a semblé reprendre pour de bon avec une nouvelle présentation de l'Armée du Salut. En raison de la complexité du projet et du mandat de discuter à la fois du plan d'implantation et des questions liées à la programmation, il a fallu deux autres réunions (le 13 janvier et le 30 mars 2022) pour terminer la présentation.

Le 13 avril 2022, Charmaine Forgie, gestionnaire des Services de soutien technique et aux activités a indiqué par courriel aux intervenants du comité que le mandat de ce dernier avait été accompli.

Comme le personnel croit que le mandat du comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et les programmes a été rempli après que l'Armée du Salut a terminé sa présentation le 30 mars, préparera-t-il un rapport sur la rétroaction fournie par le comité et la façon dont les idées et commentaires de ses intervenants seront intégrés au plan d'implantation? Le Conseil recevra-t-il ce rapport?

De plus, j'aimerais que le personnel réponde aux questions suivantes :

1. Peut-il indiquer comment les principes de gouvernance, le mandat, les processus et le calendrier que le comité devait suivre ont été respectés, et en quoi, selon lui, le comité a mené à bien ce qui lui a été confié?
2. Le personnel a fixé une date définitive pour la demande d'approbation du plan d'implantation de l'Armée du Salut. Il faudrait retirer les pouvoirs délégués et former un comité spécial de l'urbanisme pour répondre aux questions suivantes :
  - a. Quels commentaires du comité ont été intégrés au plan d'implantation jusqu'à présent?

- b. Le personnel peut-il expliquer comment les commentaires du comité et de la communauté formulés après le 30 mars seront pris en considération et inclus dans l'exigence relative à la proposition dans le rapport sur le plan d'implantation?
- c. La réunion publique des conseillers de quartier aura lieu le 11 mai. Quels efforts la Ville fera-t-elle pour s'assurer que les commentaires de la communauté et des intervenants seront réellement pris en compte?
- d. Le requérant devra-t-il soumettre de nouveau sa demande avant la date fixée par le Comité de l'urbanisme? C'est une exigence courante dans le cadre des examens fondés sur les commentaires de la Ville, des conseillers et de la communauté.

**Response** (Date: 2022-May-11)

- 1. Given that staff believe that the Site Plan Review and Program Advisory Committee's mandate was fulfilled after the Salvation Army completed their presentation on March 30<sup>th</sup>, will staff be preparing a report on the input that the committee provided and how the ideas and stakeholder feedback from the Advisory Committee will be incorporate in the site plan, and will this be shared with Council?**

The Site Plan Review and Programming Advisory Committee has met five times to discuss this phase of the Salvation Army's relocation development. During these meetings, staff engaged with members on site plan and programing issues they identified, such as emergency vehicles accessing the site, vehicle turn-around, road modifications, and privacy gates and overhead doors for the loading area. The site plan has evolved throughout the Advisory Committee's mandate to incorporate some of their suggestions and address some of their concerns. This input will be incorporated in the site plan report that will go to the Planning Committee. Consistent with site plan reviews, the report does not rise to Council. However, all members of Council will have access to the report and can attend Planning Committee to ask questions should they choose.

On April 13, members were asked to provide their comments as soon as possible so they could be reviewed and incorporated in the staff report to Planning Committee. Members were reminded to provide comments on May 2. If any

formal comments are received before the staff report is published, staff will consider them and include them in the report. Any comments received after the report is published will be shared with the Planning Committee as soon as they are received.

**2. Can staff respond on how the governance, the terms of reference, process and timelines for the Advisory committee expected to follow were met and how staff felt this was ultimately achieved in the completion of this committee.**

Motion 61/11 by City Council established a Site Plan Review and Programming Advisory Committee consisting of the applicant, staff, members of the community, the local Councillor, a representative from the Mayor's Office, as well as the Chairs of Planning Committee and Community and Protective Services Committee, to provide input into the next phase of the Salvation Army's Relocation project. The role of this Committee was advisory. As such, they were to provide planning advice to Staff and the applicant for consideration to include in the Site Plan process and for further technical evaluation. Any revisions to drawings or conditions in the site plan approval as a result of any advice provided is up to the discretion of the General Manager of Planning, Real Estate and Economic Development, in consultation with Legal Services.

The City hosted five Advisory Committee meetings to provide ample opportunities for discussion and feedback. Staff have noted and reviewed the concerns and suggestions raised by members at these meetings, and they will be incorporated in the staff report to the Planning Committee. There were also several meetings and calls with the Ward Councillor and staff to answer questions and address specific concerns. Staff have requested on multiple occasions the Advisory Committee provide any formal comments as soon as possible so they can be included in the report as well. The applicant has also requested input from the Advisory Committee at every meeting. Since the Advisory Committee has to date chosen not to submit any written comments, it is staff's position that the Advisory Committee has fulfilled its role as it related to the site plan review portion of the project by providing feedback and asking questions at the five site plan meetings.

It is important to note that while the Advisory Committee was directed to discuss and provide advice to the Salvation Army on programming, under the *Planning Act* (Section 41), programming goes beyond the City's authority of what can be

included and requested of the applicant through the formal Site Plan process. As the Salvation Army continues to understand the importance of engaging with residents and community stakeholders, it has agreed to continue to meet with the community to discuss programming following the completion of the Committee as it relates to the next phase of the project.

3. Staff have set a finite date for the Salvation Army's site plan application. Removing delegated authority and creating a special planning committee to discuss:

- a. **Why was this approach decided by planning staff for this application and can staff offer examples for when this was done in the past, specific to when Council would have mandated an Advisory Committee to offer input to a site plan, and the outcome of this decision?**

Special Planning Committee meetings occur from time to time, usually with complex or controversial applications. This approach allows the Committee and other members of Council who wish to attend to focus on one item and provides sufficient time for all members of the community to speak as delegations. There was a special three-day meeting of the Planning Committee in November 2017 to discuss the Official Plan and Zoning By-law amendments requested by the Salvation Army to permit the relocation. Other examples of special Planning Committee meetings include but are not limited to the consideration of the heritage application for an addition to the Chateau Laurier hotel in February 2021, the new Official Plan in October 2021 and more recently the Official Plan amendment for Manor Park in March 2022.

Under the Delegation of Authority By-law, staff may choose not to exercise their delegated authority. When deemed appropriate (often as a result of high-profile reports with heightened public interest), staff can determine to bring a report forward to Planning Committee on Site Plan. A recent example of staff using this option was the parking garage Site Plan for the new Ottawa Hospital. This allows staff to publicly present the report, allows members of the community to speak as delegations about the item and gives the Planning Committee the opportunity to ask questions and table motions and directions in a public forum.

Due to the ongoing public discussion on the file, the concerns raised by the community on the application, and concerns raised by members of the Advisory Committee, staff felt that it was in the public interest to lift their delegated authority and have the matter heard by Planning Committee. Again this would

allow members of the community to make deputations. As previously mentioned, a special meeting to consider this item will allow for deputations and give the community and the Committee the opportunity to focus solely on this item.

**b. What input from the Advisory Committee has been incorporated into the Site Plan to date?**

As previously mentioned, staff and the Salvation Army engaged with members of the Advisory Committee at five meetings. In addition to answering many questions, staff received suggestions related to Site Plan issues, such as emergency vehicles entering and leaving the site, vehicle turn-around, road modifications, the inclusion of privacy gates and overhead doors to the loading area. Several changes have been made to the site plan to incorporate the Advisory Committee's comments, including a reduction of height on the west wing to four stories, an increase in landscaping between the building and the property line, additional glazing on the central area of the building, and a refinement of the materials used for the access from Montreal Road to help formalize the pedestrian space. At the request of the Advisory Committee, the City also requested and completed a third-party review (Women's Institute for Safer Environments - WISE) of the site's safety audit.

**c. Can staff explain how any further input of the Advisory Committee and community members since March 30<sup>th</sup> will be considered and included in the requirement for this proposal in site plan report?**

On April 13 Advisory Committee members were asked to provide comments as soon as possible for review and inclusion in the staff report. They were reminded on May 2 to provide any comments. Any comments received before the report is published will be considered and incorporated in the staff report. If comments are received after the Staff report is completed, they will be provided to Planning Committee as soon as possible. In accordance with Motion 61/11, it is the jurisdiction of the General Manager of Planning, Real Estate and Economic Development, in consultation with Legal Services, to add any conditions to the Site Plan approval for consideration, provided they are in the legal framework of the *Planning Act*.

- d. As the Ward Councillor's public meeting will be held on May 11<sup>th</sup>, what efforts will the City undertake to ensure meaningful consideration to the community and stakeholder feedback?**

As with all applications, comments will be included in the Staff report up until it is posted on the agenda. Report must be circulated to the public for the upcoming meeting ten business days in advance. Any comments not included in the Staff report and received before the Planning Committee meeting will be provided to Planning Committee for consideration.

- e. Will the applicant be required to resubmit prior to Planning Committee date, a common requirement for these reviews based on City, Councillor and community feedback?**

The applicant is going through the Site Plan process and has provided the required updates to their plans. A resubmission is not required. The applicant can consider any changes to their plans as a result of feedback from the Community or Councillor and changes may be made prior to the report being circulated on the Planning Committee agenda. There is also the opportunity for the Ward Councillor and the public to make representation at Planning Committee to request changes.

**Réponse** (Date: le choisir une date.)

- 1. Comme le personnel croit que le mandat du comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et les programmes a été rempli après que l'Armée du Salut a terminé sa présentation le 30 mars, préparera-t-il un rapport sur la rétroaction fournie par le comité et la façon dont les idées et commentaires de ses intervenants seront intégrés au plan d'implantation? Le Conseil recevra-t-il ce rapport?**

Le comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et les programmes s'est réuni cinq fois pour discuter de cette phase du déménagement du refuge de l'Armée du Salut. Lors de ces réunions, le personnel a discuté des problèmes qu'il avait cernés dans le plan d'implantation et la programmation, notamment l'accès au site des véhicules d'urgence, la zone de manœuvre des véhicules, les modifications de la route, ainsi qu'un portail et des portes basculantes dans la zone de chargement. Le plan d'implantation a évolué tout au long du mandat du comité consultatif en incorporant certaines de leurs suggestions et en répondant

à certaines préoccupations. Cette rétroaction sera incorporée dans le rapport sur le plan d'implantation qui sera présenté au Comité de l'urbanisme. Comme c'est le cas avec les examens du plan d'implantation, le rapport ne sera pas présenté au Conseil. Cependant, tous les membres du Conseil auront accès au rapport et pourront assister à la réunion du Comité de l'urbanisme pour poser des questions s'ils le souhaitent,

Le 13 avril, on a demandé aux membres de fournir leurs commentaires aussitôt que possible afin qu'ils puissent être examinés et incorporés dans le rapport du personnel au Comité de l'urbanisme. On a rappelé aux membres qu'ils devaient fournir leurs commentaires le 2 mai. Si des commentaires formels sont reçus avant que le rapport du personnel soit publié, le personnel en tiendra compte et les inclura dans le rapport. Tout commentaire reçu après la publication du rapport sera partagé avec le Comité de l'urbanisme aussitôt qu'il est reçu.

**2. Peut-il indiquer comment les principes de gouvernance, le mandat, les processus et le calendrier que le comité devait suivre ont été respectés, et en quoi, selon lui, le comité a mené à bien ce qui lui a été confié?**

La motion n° 61/11 du Conseil municipal visait la création d'un comité consultatif sur l'examen du plan d'implantation et les programmes composé du requérant, de membres du personnel et de la communauté, du conseiller de quartier, d'un représentant du Bureau du maire et des présidents du Comité de l'urbanisme et du Comité des services communautaires et de protection, pour guider la prochaine phase du projet de déménagement du refuge de l'Armée du Salut. Le rôle du comité était consultatif. Il a ainsi fourni des conseils de planification au personnel et au requérant pour qu'ils les étudient durant le processus du plan d'implantation et aux fins d'une évaluation technique plus approfondie. Toute modification des dessins ou des conditions dans l'approbation du plan qui découlerait de ces conseils revient au directeur général de la Planification, de l'Immobilier et du Développement économique, en consultation avec les Services juridiques.

La Ville a tenu cinq réunions du comité consultatif afin de fournir de nombreuses opportunités de discussion et de rétroaction. Le personnel a noté et examiné les préoccupations et les suggestions exprimées par les membres lors de ces réunions et elles seront incorporées dans le rapport du personnel présenté au

Comité de l'urbanisme. Il y a également eu plusieurs réunions et appels avec le conseiller du quartier et le personnel afin de répondre aux questions et à des préoccupations précises. À maintes reprises, le personnel a demandé au comité consultatif de lui fournir des commentaires formels aussitôt que possible afin de les inclure aussi dans le rapport. Étant donné que le comité consultatif a choisi jusqu'à présent de ne pas fournir de commentaires écrits, le personnel est d'avis que le comité consultatif a rempli son rôle en ce qui concerne la partie du projet portant sur l'examen du plan d'implantation en fournissant une rétroaction et en posant des questions lors des cinq réunions sur le plan d'implantation.

Il importe de noter que bien qu'on ait demandé au comité consultatif de discuter et de fournir des conseils à l'Armée du Salut en ce qui a trait à la programmation, en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* (article 41), la programmation va au-delà du pouvoir de la Ville en ce qui concerne ce qui peut être inclus et demandé au requérant dans le processus officiel du plan d'implantation. L'Armée du Salut réalisant de plus en plus l'importance de faire participer les résidents et les intervenants communautaires, elle a accepté de continuer à rencontrer les membres de la communauté afin de discuter de la programmation, à la suite de l'achèvement du comité, en ce qui a trait à la prochaine phase du projet.

3. Le personnel a fixé une date définitive pour la demande d'approbation du plan d'implantation de l'Armée du Salut. Il faudrait retirer les pouvoirs délégués et former un comité spécial de l'urbanisme pour répondre aux questions suivantes :

- a. **Pourquoi le personnel de l'urbanisme a-t-il décidé d'adopter cette approche pour cette demande? Peut-il donner des exemples de situations où cela a été fait par le passé, en particulier lorsque le Conseil avait demandé à un comité consultatif de formuler des avis sur un plan d'implantation, et indiquer le résultat de cette décision?**

Des réunions extraordinaires du Comité de l'urbanisme sont convoquées de temps en temps, généralement à la suite de demandes complexes ou controversées. Cette approche permet au Comité et aux autres membres du Conseil qui souhaitent y assister de se concentrer sur une seule question et donne assez de temps à tous les membres de la communauté pour prendre la parole à titre d'intervenants. Une réunion extraordinaire de trois jours du Comité de l'urbanisme a eu lieu en novembre 2017 dans le

but de discuter des modifications du Plan officiel et du *Règlement de zonage* demandées par l'Armée du Salut afin de permettre le déménagement. D'autres exemples de réunions extraordinaires du Comité de l'urbanisme comprennent, mais sans s'y limiter, l'étude de la demande de permis patrimonial pour une annexe à l'hôtel Château Laurier en février 2021 le nouveau Plan Officiel en octobre 2021 et, plus récemment, la modification du Plan officiel pour le parc Manor en mars 2022.

En vertu du *Règlement municipal sur la délégation de pouvoirs*, le personnel peut choisir de ne pas exercer ses pouvoirs délégués. Il peut décider de soumettre un rapport sur le plan d'implantation au Comité de l'urbanisme s'il le juge approprié (souvent dans le cas de rapports importants suscitant un fort intérêt du public). Un exemple récent est le plan d'implantation du garage de stationnement pour le nouveau site de L'Hôpital d'Ottawa. Cela permet au personnel de présenter publiquement le rapport, permet aux membres de la communauté de prendre la parole sur la question à titre d'intervenants et donne au Comité de l'urbanisme l'occasion de poser des questions et de présenter des motions et des directives dans le cadre d'un forum public.

En raison de la discussion publique en cours sur le dossier, des préoccupations de la communauté quant à la demande et des préoccupations soulevées par le comité consultatif, le personnel a jugé qu'il était dans l'intérêt du public de ne pas exercer ses pouvoirs délégués et de soumettre le dossier au Comité de l'urbanisme. Cela permettrait aux membres de la communauté de prendre la parole en tant qu'intervenants. Comme mentionné précédemment, une réunion extraordinaire du Comité visant à examiner cette question permettra aux résidents de prendre la parole en tant qu'intervenants et donnera à la communauté et au Comité l'occasion de se concentrer uniquement sur cette question.

**b. Quels commentaires du comité ont été intégrés au plan d'implantation jusqu'à présent?**

Comme mentionné précédemment, le personnel et l'Armée du Salut ont discuté avec les membres du comité consultatif lors de cinq réunions. En plus de répondre à de nombreuses questions, le personnel a reçu des suggestions en lien avec des aspects du plan d'implantation (entrées et sorties des véhicules d'urgence, zone de manœuvre des véhicules,

modifications de la route, ajout d'un portail et de portes basculantes dans la zone de chargement). Plusieurs changements ont été apportés au plan d'implantation afin d'inclure les commentaires du comité consultatif, notamment la réduction de la hauteur de l'aile ouest à quatre étages, l'augmentation de l'aménagement paysager entre le bâtiment et la limite de propriété, l'ajout de vitrage sur la partie centrale du bâtiment et le raffinement des matériaux utilisés pour l'accès du chemin de Montréal, afin de mieux délimiter l'espace piétonnier. À la demande du comité consultatif, la Ville a également demandé et fait faire une révision de la vérification de la sécurité du site par un tiers (Initiatives des femmes pour la sécurité environnementale – IFSE).

**c. Le personnel peut-il expliquer comment les commentaires du comité et de la communauté formulés après le 30 mars seront pris en considération et inclus dans l'exigence relative à la proposition dans le rapport sur le plan d'implantation?**

Le 13 avril 2022, on a demandé aux membres du comité consultatif de formuler leurs commentaires le plus rapidement possible pour les examiner et les intégrer au rapport du personnel. Le 2 mai, un rappel leur a été fait à ce sujet. Tout commentaire reçu avant la publication du rapport sera examiné et incorporé dans le rapport du personnel. Si nous recevons des commentaires après la rédaction du rapport, ceux-ci seront transmis au Comité de l'urbanisme aussi tôt que possible. Conformément à la motion n° 61/11, l'ajout de conditions à l'approbation du plan d'implantation pour examen revient au directeur général de la Planification, de l'Immobilier et du Développement économique, en consultation avec les Services juridiques, dans la mesure où elles font partie du cadre juridique de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

**d. La réunion publique du conseiller du quartier aura lieu le 11 mai. Quels efforts la Ville fera-t-elle pour s'assurer que les commentaires de la communauté et des intervenants seront réellement pris en compte?**

Comme pour toutes les demandes, les commentaires seront intégrés jusqu'au moment où le rapport est publié à l'ordre du jour. Le rapport doit être mis à la disposition du public pour la prochaine réunion dix jours ouvrables d'avance. Tout commentaire absent du rapport qui aura été

reçu avant la réunion du Comité de l'urbanisme sera transmis à ce dernier aux fins d'examen.

- e. Le requérant devra-t-il soumettre de nouveau sa demande avant la date fixée par le Comité de l'urbanisme? C'est une exigence courante dans le cadre des examens fondés sur les commentaires de la Ville, des conseillers et de la communauté.**

Le requérant suit le processus et a apporté les modifications nécessaires au plan d'implantation. Il n'a pas à le resoumettre. Il peut encore modifier le plan à la lumière des commentaires de la communauté ou du conseiller avant que le rapport soit transmis avec l'ordre du jour de la réunion du Comité de l'urbanisme. Le conseiller de quartier et les membres de la communauté peuvent également comparaître devant le Comité de l'urbanisme pour demander des changements.

*Coordinators: Please delete whichever one is not applicable and then delete this line as well / Veuillez supprimer l'énoncé qui ne s'applique pas ainsi que cette ligne.*

#### **Standing Committees / Commission Inquiries:**

##### **Demande de renseignements des Comités permanents / Commission :**

*Response to be listed on the Select a Committee / Commission. Agenda of select date.*

*La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du Veillez choisir un(e) comité / Commission prévue le choisir une date.*

#### **Council Inquiries**

##### **Demande de renseignements du Conseil:**

*Response to be listed on the Select a Committee / Commission. Agenda of select date and the Council Agenda of select date.*

*La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du Veillez choisir un(e) comité / Commission prévue le choisir une date, et à l'ordre du jour de la réunion du Conseil prévue le choisir une date.*