

**Rapport destiné au :
Report to**

**Comité de l'urbanisme
Planning Committee
14 novembre 2017 / 14 November 2017**

**et au Conseil / and Council
22 novembre 2017 / November 22, 2017**

**Soumis le 18 octobre 2017
Submitted on octobre 18, 2017**

**Soumis par:
Submitted by
Lee Ann Snedden,
Directrice / Director,
Service de la planification / Planning Services
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement
économique / Planning, Infrastructure and Economic Development Department**

**Personne ressource / Contact Person:
Erin O'Connell, Urbaniste II / Planner II, Examen des demandes d'aménagement
centrale/ Development Review Central /
(613) 580-2424, 27967, Erin.Oconnell@ottawa.ca**

Quartier : RIDEAU-VANIER (12) Numéro de dossier : ACS2017-PIE-PS-0126

**OBJET : Modifications au Plan officiel et au Règlement municipal de zonage –
325, 327 et 333, chemin de Montréal, 334, rue Montfort et 273, avenue
Ste-Anne**

**SUBJECT: Official Plan Amendment and Zoning By-Law Amendment – 325, 327,
and 333 Montreal Road, 334 Montfort Street and 273 Ste. Anne Avenue**

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

1. Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver :
 - a. Une modification à la section 3.1.4 du Plan officiel et au Plan secondaire du district du chemin Montréal pour le 325, le 327 et le 333, chemin Montréal, le 334, rue Montfort et le 273, avenue Ste-Anne en vue d'autoriser la construction d'un refuge, d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes et d'un parc de stationnement en surface, tel qu'il est décrit dans le document 2.
 - b. Une modification du zonage (Règlement 2008-250) pour le 325, le 327 et le 333, chemin Montréal, le 334, rue Montfort et le 273, avenue Ste-Anne en vue d'autoriser la construction d'un refuge et d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes, tel qu'il est décrit dans le document 3.
2. Que le Comité de l'urbanisme donne son approbation :
 - a) À ce que la section du présent rapport consacrée aux détails de la consultation soit incluse en tant que « brève explication » dans le résumé des observations écrites et orales, à ce qu'elle soit rédigée par le Bureau du greffier municipal et avocat général et à ce qu'elle soit présentée dans le rapport intitulé « Résumé des observations orales et écrites du public sur les questions assujetties aux "exigences d'explication" aux termes du projet de loi 73 » lors la réunion du Conseil municipal du 22 novembre 2017, à la condition que les observations aient été reçues entre le moment de la publication du présent rapport et le moment de la décision du Conseil.

REPORT RECOMMENDATIONS

1. That Planning Committee recommend Council approve:
 - a. An Amendment to the Official Plan Section 3.1.4 and to the Montreal District Secondary Plan for 325, 327 and 333 Montreal Road, 334 Montfort Street and 273 Ste. Anne Avenue to permit a shelter, residential care facility and surface parking, as detailed in Document 2.

l'aménagement proposé consiste à déménager un refuge existant. Sa forme bâtie a été conçue de manière à atténuer les conséquences sur les autres utilisations et le paysage de rue environnant. De plus, le projet ne nuit pas aux possibilités du chemin de Montréal de se développer dans le respect de l'esprit de la désignation de « rue principale traditionnelle ».

Consultations publiques/commentaires

La publication des avis et la consultation publique se sont déroulées conformément à la Politique de publication des avis et de consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour les modifications au Plan officiel de la Ville et au Règlement de zonage.

Le requérant a tenu une séance de consultation publique et une journée portes ouvertes le 13 septembre 2017, de 13 h à 20 h, au Centre de conférences et d'événements d'Ottawa, situé au 200, chemin Coventry.

Au total, environ 800 résidents ont formulé des commentaires ou remis leurs coordonnées à la Ville soit sur papier, par courriel, par messagerie vocale ou en signant une pétition.

Les commentaires ont principalement porté sur l'emplacement de l'installation, sa forme bâtie, les activités qui s'y tiendront, la sécurité, les répercussions sur le quartier, le transport, le zonage, le cadre politique et le processus décisionnel.

CONTEXTE

Pour en savoir davantage, cliquer sur [les demandes d'aménagement et les modifications de zonage](#)

Pour consulter tous les documents à l'appui de la présente demande, se rendre à [l'outil de recherche de demandes d'aménagement](#).

Emplacement

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

Propriétaire

Le Conseil de direction de l'Armée du Salut du Canada.

Requérant

FoTenn Consultants

Architecte

Hobin Architecture Incorporated

Description de l'emplacement et du secteur avoisinant

L'emplacement est situé du côté nord du chemin de Montréal, à mi-chemin environ entre la promenade Vanier et le boulevard St-Laurent. Sa superficie est d'environ 1,8 acre ou 7 726 mètres carrés. Sa forme est irrégulière, soit environ 15 mètres de façade sur le chemin de Montréal, 13 mètres sur l'avenue Ste-Anne et 5 mètres sur la rue Montfort.

Actuellement, on y trouve un motel et bar plain-pied (Motel Concorde) qui longent le côté ouest de la propriété et une aire de stationnement en surface. Le magasin d'aubaines de l'Armée du Salut, situé à l'angle nord-est du chemin de Montréal et de l'avenue Ste-Anne, est situé sur la même propriété que l'aménagement proposé.

Toutefois le requérant entend soustraire cette partie du bâtiment du site à aménager. Le secteur avoisinant comprend des habitations à profil bas au nord, à l'est et à l'ouest, diverses utilisations résidentielles du côté sud du chemin de Montréal, dont certaines tours d'habitation, et des bâtiments commerciaux à profil bas vers l'est et l'ouest, le long du chemin de Montréal.

Résumé des modifications proposées au Plan officiel et au Règlement de zonage

L'aménagement proposé est une installation polyvalente comprenant un établissement de soins pour bénéficiaires internes, dont la surface de plancher hors œuvre brute est de 5 358 mètres carrés, et un refuge, dont la surface de plancher hors œuvre brute est de 801 mètres carrés. La forme bâtie proposée, en forme de « H », comptera deux ailes distinctes de trois et de six étages longeant les côtés est et ouest de la propriété. Les deux ailes seront reliées entre elles par une aire commune de deux étages. Chaque aile aura des fonctions différentes et une entrée distincte pour les piétons. Il est proposé que la façade sur le chemin de Montréal soit l'accès principal pour les piétons et les véhicules. La façade sur l'avenue Ste-Anne serait utilisée pour les activités de chargement et de livraison et la façade de la rue Montfort permettrait d'accéder au stationnement du personnel situé dans la partie nord de la propriété. Des aires d'agrément extérieures sont prévues à l'avant, à l'arrière et au sud-est de la propriété.

La propriété est désignée « rue principale traditionnelle » dans l'Annexe B du Plan officiel de la Ville d'Ottawa. Le paragraphe 3.1 du Plan officiel définit les utilisations généralement permises pour l'ensemble des désignations, sous réserve de politiques additionnelles. En ce qui concerne les refuges, il est énoncé ce qui suit dans la politique 4 du paragraphe 3.1: « Lorsque le Règlement municipal de zonage autorise une habitation dans les secteurs désignés secteur urbain général, collectivité en développement, secteur central, centre d'utilisations polyvalentes et village, le Règlement municipal autorisera également un refuge. Le refuge doit être conçu de manière à être compatible avec le secteur. Le Règlement municipal de zonage peut inclure des dispositions précises concernant le type, la taille et l'emplacement de cette utilisation ». Bien que l'on remarque que cette politique ne contient pas de directives interdisant un refuge, par souci de sûreté, de clarté et de transparence absolues eu égard à l'autorisation d'aménager un refuge dans la zone désignée « rue principale traditionnelle », une modification de ce paragraphe du Plan officiel est proposée afin d'accorder la permission expresse pour ce site.

Une modification du Plan secondaire du district du chemin de Montréal est également proposée. En vertu de cette modification, l'aménagement d'une aire de stationnement en surface serait autorisé.

La propriété est actuellement désignée rue principale traditionnelle, sous-zone 3 (TM3 H42) et zone résidentielle de densité quatre, sous-zone E (R4E). La zone résidentielle de densité quatre permet toute une gamme d'utilisations résidentielles allant des habitations isolées aux immeubles d'appartements de faible hauteur. La zone de rue principale traditionnelle permet un large éventail d'utilisations, notamment les centres communautaires, les centres de santé et de ressources communautaires, les services d'urgence et les maisons de chambres, ainsi que les formes bâties hautes de 42 mètres maximum. Ni l'une ni l'autre de ces désignations n'autorise la présence d'un refuge et la sous-zone R4E ne permet pas d'établissements de soins pour bénéficiaires internes. La demande de modification au Règlement de zonage propose d'inclure un refuge comme utilisation permise sur l'emplacement visé et propose des modifications aux normes de rendement pour permettre ce projet d'aménagement.

Bref historique de la demande

Bien que la demande d'aménagement proposée soit récente, il est utile de faire un bref retour sur les règlements en matière d'aménagement et d'utilisation du sol et sur les autres politiques municipales reliées aux refuges dans la ville d'Ottawa.

Politique et historique des refuges

En 2003, le Conseil adoptait un Plan des services à la personne - priorité aux personnes. Ce plan fait partie des plans de gestion de la croissance d'Ottawa 20/20 qui comprennent également le Plan officiel de la Ville. Le but de tous les plans de gestion de la croissance de la Ville est d'assurer un développement durable et de permettre la croissance et le changement sans nuire aux systèmes environnementaux et sociaux dont nous dépendons. Certains volets du Plan des services à la personne traitent de l'accès pour tous à un revenu, à la nourriture, à des vêtements, à un logement, au transport, à des services de santé et à des loisirs. L'action 16 de l'énoncé de politique sur le logement porte sur la promotion et l'augmentation de l'offre de logements à prix abordable, mais aussi sur les refuges d'urgence et sur un éventail d'options d'hébergement, dont le logement supervisé.

En 2006, un Règlement de restriction provisoire (2006-452) a été promulgué pour la majorité du quartier 12. Lorsque ce Règlement était en vigueur, il interdisait les utilisations suivantes : les logements adaptés, les maisons de retraite, (nouvelles et converties), les foyers de groupe, les complexes de logements pour personnes âgées ou personnes handicapées et les résidences pour personnes âgées.

En 2008, l'étude du Règlement de restriction provisoire a conduit à la rédaction d'un rapport présenté au Comité de l'urbanisme le 10 juin 2008 et au Conseil le 25 juin 2008. Le Document 1 du rapport du personnel contenant les détails du zonage recommandé présenté au Comité et au Conseil aux fins d'examen comportait quatre colonnes. La première colonne contenait les règlements, qui comprenaient des définitions, ainsi que les autorisations de zonage et des dispositions pour les foyers de groupe, les refuges, les établissements de soins pour bénéficiaires internes, les centres de santé et de ressources communautaires, les exigences de stationnement et l'exigence visant une annexe indiquant les limites du quartier 12. La deuxième colonne contenait les modifications proposées au Règlement de zonage de l'ancienne Ville d'Ottawa, la troisième colonne recommandait des modifications à apporter au Règlement de zonage de l'ancienne Ville de Vanier, et la quatrième colonne proposait des modifications au Règlement de zonage général provisoire approuvé par le Conseil municipal et qui est

devenu le Règlement de zonage 2008-250. Étant donné que chaque utilisation énumérée dans le détail des recommandations du rapport de 2008 est autorisée sur la propriété en question, exception faite d'un refuge, il importe d'évaluer ce qui a été effectivement adopté par le Conseil municipal en 2008 en ce qui concerne les refuges.

Bien que la colonne relative au Règlement de zonage 93-98 de l'ancienne Ville d'Ottawa indique où les refuges devraient être interdits, car ils étaient permis dans certaines zones précises, aucune interdiction n'était mentionnée dans la quatrième colonne des recommandations relatives au nouveau Règlement de zonage général (2008-250) et, par conséquent, aucune interdiction n'a été imposée dans le nouveau Règlement de zonage 2008-250 par le Conseil le 25 juin 2008. Le Conseil municipal n'a adopté aucune interdiction concernant les utilisations aux fins de refuges depuis cette date. Il n'y a pas non plus de disposition dans le Règlement de zonage général 2008-250 qui interdit les refuges sur des rues principales traditionnelles ou des artères principales. Il n'y a aucune disposition dans le Plan officiel de la Ville qui interdit les refuges sur des terres désignées comme des rues principales traditionnelles ou des artères principales. Dans le cadre de l'approbation de ce rapport par le Comité et le Conseil, on a demandé au personnel, par le biais d'une motion, « Que l'interdiction des refuges sur les rues principales inscrite au Plan officiel soit révisée ».

Le service a confirmé qu'aucun examen précis n'était nécessaire, car le Plan officiel n'interdit pas explicitement les utilisations aux fins de refuges dans une quelconque désignation, mais donne plutôt des orientations quant aux désignations où les refuges doivent être permis dans le Règlement de zonage. L'alinéa 3.1.4 du Plan officiel a pour objet de permettre généralement les utilisations et de ne pas les interdire par exclusion.

Une utilisation aux fins de refuge peut être ajoutée comme utilisation autorisée dans une zone de rue principale traditionnelle ou d'artère principale si, grâce à une évaluation de la planification, on considère que c'est une utilisation appropriée pour cet emplacement. C'est ce qui a été proposé par le biais de la demande visée. De même, en ce qui a trait aux dispositions de zonage en place concernant les refuges, on doit souligner que dans le cadre du rapport de 2008, et comme indiqué ci-dessous dans cette présentation, il y avait quatre refuges identifiés dans le quartier 12. La demande visée concerne le déplacement de l'un de ces refuges et non pas une augmentation du nombre de refuges, qui, pour le quartier 12, est limité à quatre. En outre, le refuge proposé n'est pas situé à moins de 500 mètres des refuges identifiés dans le cadre du rapport de 2008. Afin de régler le cas potentiel où, à l'insu du service, des refuges non conformes

se trouveraient sur d'autres propriétés dans le quartier 12, un libellé a été ajouté dans les détails sur le zonage stipulant que « nonobstant les paragraphes 1 et 5 de l'article 134, qui régissent le nombre de refuges et la distance entre eux, l'aménagement d'un refuge est permis sur la propriété visée ». Même dans ce cas-ci, il importe de noter qu'il n'y aura pas d'augmentation du nombre de refuges dans le quartier 12.

Compte tenu de ce qui précède, une fois de plus, c'est par souci de sûreté, de clarté et de transparence quant aux utilisations du sol autorisées sur l'emplacement visé qu'une modification du Plan officiel a été demandée afin de permettre l'utilisation aux fins de refuge en conjonction avec la modification apportée au Règlement de zonage. Les quatre refuges dans le quartier 12 auxquels fait référence la restriction de 2008 étaient la Mission d'Ottawa au 35 de la rue Waller, les Bergers de l'espoir au 233 de la rue Murray; le centre Booth de l'Armée du Salut au 171 de la rue George et la Maison Sophia Reception House au 204, rue Boteler.

Une cinquième installation hybride de type foyer de groupe/refuge située à un endroit qu'on ne peut divulguer est inscrite et reconnue comme ayant un statut d'utilisation dérogatoire légale. En d'autres termes, elle est autorisée, car elle se trouvait à cet endroit avant que l'adoption du Règlement de zonage n'impose une limite au nombre de refuges pouvant se trouver dans le quartier 12.

En s'appuyant sur une analyse des installations actuelles en fonction des définitions d'utilisations du Règlement municipal de zonage, le service conclut qu'il y a quatre refuges dans le quartier 12, notamment la Mission d'Ottawa au 35 de la rue Waller, les Bergers de l'espoir au 233 de la rue Murray; le centre Booth de l'Armée du Salut au 171 de la rue George et l'installation hybride de type foyer de groupe/refuge mentionnée précédemment. La Maison Sophia Reception House correspond à la définition d'établissement de soins pour bénéficiaires internes du Règlement de zonage, par opposition à la définition de refuge.

Actuellement le secteur où se trouve la Mission d'Ottawa est désigné zone d'utilisations polyvalentes générales - GM5 S68. Celui où se trouve le refuge des Bergers de l'espoir est désigné zone de rue principale traditionnelle - TM S77. Celui où se trouve le centre Booth de l'Armée du Salut est désigné zone résidentielle de densité 5 - R5R S76 et celui où se trouve la Maison Sophia Reception House est désigné zone résidentielle de densité 4 - R4P. Le zonage dans les secteurs où se trouvent la Mission d'Ottawa, les Bergers de l'espoir et la Maison Sophia Reception House ne permet pas les refuges ou

les établissements de soins pour bénéficiaires internes. Par conséquent, ces utilisations sont non conformes et présentement elles dérogent au Règlement de zonage. Le Centre Booth de l'Armée du Salut actuel est autorisé dans les limites du zonage R5, et l'installation hybride de type foyer de groupe/refuge comporte une exception permettant les refuges, comme ce que propose la demande visée.

Le personnel a procédé à un examen sommaire de refuges dans d'autres municipalités canadiennes. Bien que ce ne soit pas une analyse exhaustive, qu'elle ne fasse pas partie de la justification de l'aménagement et qu'elle soit fournie à titre indicatif seulement, cette analyse révèle néanmoins ce qui suit:

La Ville de Toronto a un règlement municipal sur les refuges qui autorise leur présence dans toutes les zones ou tous les districts de Toronto pourvu qu'ils respectent les autres dispositions du zonage, qu'ils soient situés sur une artère et à une distance d'au moins 250 mètres d'un autre lot où se trouve un refuge; et il faut que le refuge soit approuvé par le Conseil municipal. La Ville de Toronto a une division qui s'occupe expressément des refuges, soit la Shelter Support and Housing Administration Division. Aux termes du Règlement de zonage de Toronto, les refuges municipaux sont permis moyennant certaines conditions dans presque toutes les désignations (excluant certaines zones d'emplois institutionnels et d'espace vert), y compris dans la zone commerciale résidentielle, laquelle correspond de plus près à notre désignation de rue principale traditionnelle. Il convient de noter que seize refuges dans Toronto sont situés dans la zone commerciale résidentielle (CR).

Un exemple à cet égard est l'imposant refuge Seaton House de Toronto. Il est situé au 339, rue George (une zone résidentielle) et compte 543 lits. Il offre des programmes spécialisés et on se propose de le réaménager en installation polyvalente qui comptera 100 lits pour le refuge, 378 lits pour l'hébergement à long terme, 130 lits pour l'hébergement supervisé, 21 logements à prix abordables et 4 000 mètres carrés pour un carrefour de services communautaires.

À Vancouver, le refuge Harbour Light de l'Armée du Salut, situé au 119, rue Cordova, offre divers services, dont 185 lits pour l'hébergement d'urgence, et 55 lits pour un programme de traitement de l'alcoolisme et de la toxicomanie. Il est situé dans la zone HA-2, qui est le quartier historique de Gastown, une désignation qui ne semble pas permettre la présence dans le secteur d'une installation de soins communautaires de

classe B, ce qui donne à penser que ce refuge correspond à notre utilisation dérogatoire légale.

À Hamilton, le règlement municipal de zonage permet l'aménagement de refuges d'urgence dans la zone « centre-ville utilisation polyvalente »; la distance minimum séparant les refuges doit être de 300 mètres et, à Edmonton, on permet les refuges temporaires à l'intérieur de la zone de services urbains. Dans les deux désignations, certaines rues sont l'équivalent des rues principales d'Ottawa.

DISCUSSION

Consultation publique

La publication des avis et la consultation publique se sont déroulées conformément à la Politique de publication des avis et de consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour les modifications au Plan officiel de la Ville et au Règlement de zonage.

À la fin du mois d'août 2017, 347 commentaires avaient été reçus. De ce nombre, 310 répondants exprimaient leur opposition au projet ou des préoccupations à son égard, cinq appuyaient le projet et 32 demandaient des précisions ou d'être tenus au courant de l'évolution du dossier. En outre, deux pétitions ont été déposées. Le titre de l'une d'elles était « Say No to the Salvation Army Shelter moving to Vanier » (Dites non au déménagement du refuge de l'Armée du Salut à Vanier). Les signataires se disaient d'accord avec le déménagement du refuge, mais ne voulaient pas que ce soit dans Vanier. Le titre de l'autre était « Petition to stop the moving of the Salvation Army Shelter to 333 Montreal Road » (pétition pour empêcher le déménagement du refuge de l'Armée du Salut au 333, chemin de Montréal). Les signataires exhortaient les dirigeants à empêcher la construction du refuge de l'Armée du Salut dans Vanier. Les pétitions en opposition au projet comptaient 334 signatures et présentaient un certain chevauchement dans les commentaires écrits.

Le requérant a tenu une séance de consultation publique et une journée portes ouvertes le 13 septembre 2017, de 13 h à 20 h, au *Centre de conférences et d'évènements d'Ottawa*, situé au 200, chemin Conventry.

À la suite de la séance de consultation publique portes ouvertes, 88 autres résidents ont soumis des commentaires. Sept d'entre eux appuyaient le projet et 81 exprimaient leur opposition ou des préoccupations.

Cent quatre-vingt-un commentaires ont été transmis directement à l'Armée du Salut. De nature semblable à celle des commentaires résumés plus loin, certains exprimaient également des préoccupations concernant le déroulement de la consultation.

Au total, environ 800 résidents ont formulé des commentaires ou remis leurs coordonnées à la Ville soit sur papier, par courriel, par messagerie vocale ou en signant une pétition.

Pour en savoir plus sur le processus de consultation entourant ce projet, consulter le Document 4 annexé au présent rapport.

Désignation dans le Plan officiel

Selon l'Annexe B du Plan officiel de la Ville, la propriété visée est désignée « rue principale traditionnelle ». Cette désignation regroupe les rues qui offrent de grandes possibilités de densification par des aménagements denses et polyvalents dans un environnement propice aux piétons.

L'alinéa 3.1.4 du Plan officiel de la Ville, utilisations généralement permises, stipule que lorsque le règlement municipal de zonage autorise une habitation dans les secteurs désignés secteur urbain général, collectivité en développement, secteur central, centre d'utilisations polyvalentes et village, le règlement autorise également un refuge. Le refuge doit être conçu de manière à être compatible avec le secteur en général. Le règlement municipal de zonage peut inclure des dispositions pour régir la taille et l'emplacement de cette utilisation.

Autres politiques et directives applicables

Dans le Plan secondaire du district du chemin de Montréal, l'emplacement visé est désigné « secteur centre » ce qui naguère était le Quartier français. Le rôle principal du secteur centre est celui du centre-ville historique de l'ancienne ville de Vanier. La politique 1.4.1.1 porte sur les bâtiments, la conception et les éléments du paysage de rue qui saluent l'histoire du Quartier français.

Les politiques relatives au district portent sur les améliorations aux sphères piétonnière et cyclable et au paysage de rue. La politique 1.1.2.16 porte sur les lots tels que l'emplacement visé sur lesquels sont permis des bâtiments à hauteur maximale de douze étages, pourvu que le bâtiment longeant la rue principale traditionnelle ne compte pas plus de six étages et que les retraits de cour et la transition entre la forme bâtie et

les utilisations résidentielles et institutionnelles de faible hauteur adjacentes soient adéquats. La politique 1.1.2 du Plan secondaire du district du chemin de Montréal ne permet pas de parcs de stationnement en surface.

Les lignes directrices de conception urbaine pour les aménagements le long de rues principales traditionnelles visent l'amélioration du caractère planifié de la rue, la promotion d'aménagements qui s'harmonisent avec leur environnement et lui sont compatibles, une forme bâtie de grande qualité, la continuité des immeubles et enfin, un aménagement dense orienté sur les piétons qui s'adapte à un large éventail d'utilisations.

Comité de révision de la conception urbaine

La propriété visée se trouve à l'intérieur du secteur de conception prioritaire et la demande de réglementation du plan d'implantation sera assujettie au processus d'examen du Comité de révision de la conception urbaine (CRCU). Le requérant a consulté au préalable le CRCU qui a reconnu dans le projet d'importants efforts pour l'intégrer au paysage de rue et à l'architecture du secteur. Le requérant reviendra devant le comité pour l'examen officiel de sa proposition dans le cadre du processus de demande de réglementation du plan d'implantation.

Justification d'aménagement

Le service recommande d'approuver la présente demande, car l'aménagement proposé consiste à déménager un refuge existant. Sa forme bâtie a été conçue de manière à atténuer les conséquences sur les autres utilisations et le paysage de rue environnant. De plus, le projet ne nuit pas aux possibilités du chemin de Montréal de se développer dans le respect de l'esprit de la désignation de « rue principale traditionnelle ». Plusieurs éléments de la demande exigent d'être abordés en profondeur, ce que nous faisons ci-après.

Utilisation aux fins de refuge

Le projet d'aménagement consiste au déménagement du centre Booth de l'Armée du Salut situé sur la rue George, que l'on prévoit fermer. Il regrouperait un refuge et un établissement de soins pour bénéficiaires internes. La désignation actuelle de rue principale traditionnelle autorise les établissements de soins pour bénéficiaires internes. Cette proposition n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de refuges dans le quartier 12. La surface de plancher hors œuvre brute proposée aux fins du refuge est de

801 mètres carrés et celle de l'établissement de soins pour bénéficiaires internes est de 5 358 mètres carrés. Les modifications proposées au Règlement municipal de zonage consistent à permettre d'utiliser au maximum 900 mètres carrés pour le refuge, ceci pour laisser une certaine marge de manœuvre par rapport aux 801 mètres carrés proposés. Le refuge est un volet intégral d'un établissement de soins plus grand et toutes ces utilisations prises ensemble sont ce qui définit la fonction globale de l'emplacement. Pour veiller à ce que chaque composante ait un rôle qui lui est propre et pour s'assurer que le refuge limite le sien à celui prévu, sa surface de plancher a été limitée à 900 mètres carrés. Si le requérant souhaitait augmenter la surface de plancher du refuge, il devrait demander une autre dérogation au règlement municipal de zonage.

L'alinéa 3.6.3 du Plan officiel porte sur les rues principales et leurs possibilités de densification par des aménagements plus denses, polyvalents et orientés sur les piétons. Un vaste éventail d'utilisations est permis dans la désignation de rue principale traditionnelle, notamment des utilisations pour les commerces au détail et les services, les bureaux, et des utilisations résidentielles et institutionnelles.

Le requérant a indiqué avoir choisi ce lieu notamment parce qu'il se trouve à proximité de services clés, qu'il occupe une situation centrale le long d'une artère dotée de deux points d'accès et qu'il est situé là où les clients se trouvent.

Or, l'emplacement recherché par le requérant ne correspondant pas nécessairement aux secteurs où le Règlement de zonage autorise présentement l'aménagement de refuges, un réexamen des motifs à la base de l'exclusion actuelle des refuges des zones désignées « rue principale traditionnelle » s'impose.

Avant l'étude entourant la restriction provisoire des refuges de 2008, le Plan officiel indiquait les endroits où les refuges seraient permis de plein droit aux termes du Règlement de zonage. Les rues principales n'ont pas été incluses dans cette liste de désignations. Dans le cadre de l'étude de 2008, on n'a pas procédé à l'analyse approfondie de cette politique du Plan officiel et la décision de limiter les utilisations aux fins de refuge a tout simplement été prise. Cela étant, les refuges n'ont pas été inclus dans la liste des utilisations permises dans les zones désignées « rue principale traditionnelle ».

Souvent, les désignations et les politiques sont étudiées et révisées sous l'impulsion de demandes d'aménagement propres à certains emplacements. Comme il n'y avait pas de demandes précises à ce sujet à l'époque, on n'a pas voulu réexaminer cette zone grise

des politiques reliées aux utilisations généralement permises du Plan officiel entourant les rues principales.

Il convient également de mentionner qu'un certain nombre d'utilisations semblables à un refuge sont déjà permises sur le site visé. L'utilisation proposée aux fins de refuge par le requérant est compatible avec d'autres utilisations de type communautaire que permet la désignation de la propriété visée, notamment les centres communautaires, les centres de santé et de ressources communautaires, les cliniques et les établissements de soins pour bénéficiaires internes. Comme la désignation du site autorise un certain nombre d'autres utilisations de type communautaire, le service est d'avis qu'il serait complémentaire d'y autoriser l'aménagement d'un refuge, lequel refuge profiterait de sa proximité à ces autres services.

Le but de l'étude de 2008 était de régler le problème de la concentration des services sociaux dans un secteur géographique restreint du quartier 12. L'aménagement proposé répond à cet objectif en ce qu'il déménage le refuge existant à un emplacement à l'extérieur du marché By, réglant ainsi le problème de la concentration des refuges, et de plus il intègre un établissement de soins pour bénéficiaires internes, un service complémentaire et une utilisation permise.

La Ville a répertorié quatre refuges dans le quartier 12, dont trois sont situés dans le marché By- et un autre à l'extérieur du marché. Le refuge de l'Armée du Salut fait partie de ces quatre refuges ainsi, en le sortant du quartier 12, on n'augmente pas le nombre de refuges dans ce quartier et du même coup on respecte l'esprit des politiques restreignant les refuges dans le quartier 12. Des préoccupations ont été exprimées à propos des refuges qui se trouvent à moins de 500 mètres de l'emplacement visé, ce qui n'est pas permis par le Règlement de zonage. Un examen de chacun des établissements mentionnés nous a permis de conclure qu'il ne s'agit pas de refuges, mais bien d'utilisations qui sont conformes aux définitions du zonage, soit des centres de santé et de ressources communautaires, des hôtels, des foyers de groupe et des établissements de soins pour bénéficiaires internes.

Comme le service considère qu'un refuge tel que celui proposé dans le présent rapport convient pour la propriété visée, et afin de régler le cas potentiel où, à l'insu du service, des refuges non conformes se trouveraient sur d'autres propriétés dans le quartier 12, un libellé a été ajouté à la désignation stipulant que « nonobstant les paragraphes 1 et 5 de l'article 134, qui régissent le nombre de refuges et la distance entre eux,

l'aménagement d'un refuge est permis sur la propriété visée ». Il importe d'insister une fois de plus sur le fait que le refuge du centre Booth de l'Armée du Salut a toujours été du nombre des quatre refuges recensés dans le quartier 12 et que la fermeture de celui-ci et son déménagement à l'emplacement du chemin de Montréal n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de refuges dans le quartier 12.

On s'est inquiété que la concentration excessive de services sociaux dans le secteur soit défavorable à la fois pour les résidents du quartier et pour les personnes qui reçoivent ces services. Le requérant a indiqué que la raison d'aménager d'autres installations offrant des services de soutien au même endroit que le refuge était de faciliter, à l'aide de services et de mesures de soutien facilement accessibles, la sortie des personnes du réseau des refuges. Le fait d'offrir des programmes et des services de jour au même endroit que le refuge aurait pour effet de réduire au minimum l'habitude des clients de se déplacer d'un emplacement à l'autre au cours de la journée. Bien que le Plan officiel et le Règlement de zonage ne puissent pas régir la façon dont les services sociaux sont fournis, du point de vue des utilisations du sol, il y a des gains en efficacité à fournir des services sociaux compatibles dans un même site.

Des préoccupations ont également été exprimées au sujet des comportements des clients du refuge et de leurs conséquences sur l'environnement immédiat. Plus précisément, il a été mentionné que le rapport de 2008 sur les modifications du Règlement de zonage pour les refuges indiquait que la population locale avait des craintes liées à la sécurité entourant les refuges. Toutefois, ce même rapport indique également et avec raison que le zonage ne peut régir le comportement des personnes. De la même manière, dans le cadre du processus de modification du Plan officiel ou du Règlement de zonage, l'incidence d'un refuge sur la valeur des propriétés et ses répercussions économiques ou les mesures de contrôle sur la démographie ou le genre des clients potentiels ne sont pas des facteurs à l'étude.

L'utilisation du site sera principalement consacrée à un établissement de soins pour bénéficiaires internes, qui comporte des fonctions complémentaires et des services de soutien pour le volet refuge du projet d'aménagement. En fonction de l'analyse de la politique mentionnée ci-dessus et des précisions présentées ci-après, un examen du site du point de vue de son contexte permet de conclure qu'il est approprié d'y autoriser un refuge.

Forme bâtie et compatibilité

La désignation actuelle pour la plus grande partie de la superficie du site visé est « rue principale traditionnelle ». Elle prévoit une hauteur limite de 42 mètres ou l'équivalent d'un immeuble de 12 à 14 étages. La partie la plus élevée de l'aménagement est de six étages ou 19,3 m. Le zonage actuel permet également des formes bâties dont le retrait de cour est au minimum à 3 mètres de la limite de propriété à l'est jouxtant les propriétés de l'avenue Ste-Anne et celles de la rue Granville. Les retraits de cour de l'aménagement proposé par rapport à ces propriétés varient de 4,5 à 8,8 m. La partie de l'immeuble la plus près de la ligne de lot longeant des propriétés de la rue Montfort est à 9,8 m de celles-ci, alors que le règlement autorise actuellement un retrait minimal de 7,5 m.

Quelques normes de rendement additionnelles ont été recommandées dans le cadre de la modification proposée. L'une d'elles est que les parties de la propriété qui s'étendent à la rue Montfort et à l'avenue Ste-Anne soient reconnues, tout comme l'ensemble de la propriété, comme faisant partie d'un seul lot aux fins du règlement municipal. Une autre norme concerne l'aménagement de trois accès distincts au site afin d'éviter que l'accès pour le chargement et la livraison et celui du stationnement du personnel passent par le chemin de Montréal. La modification des dispositions en ce qui a trait à la fenestration minimale et à l'emplacement des bureaux s'applique plus facilement aux bâtiments qui ont directement façade sur une rue principale traditionnelle qu'à la propriété visée, dont la façade de terrain est limitée et dont la forme bâtie est en retrait de la limite avant du terrain. Les retraits maximaux ne devraient pas s'appliquer dans ce cas particulier, car le bâtiment est suffisamment en retrait pour permettre l'accès aux piétons et aux véhicules sans nuire à l'utilisation de l'emprise publique.

L'alinéa 3.6.3 du Plan officiel porte sur les rues principales traditionnelles. Lorsque des possibilités d'aménagement existent adjacentes à la rue et à l'arrière d'une propriété et lorsque l'aménagement n'occupe pas la totalité de la façade adjacente à la rue, l'aménagement doit être planifié de manière à permettre des accès et des liens multimodaux. Le projet doit prévoir des mesures pour atténuer l'impact visuel des stationnements en surface. Il doit prévoir un aménagement paysager adéquat le long du périmètre et des façades du site. Et il doit orienter la forme bâtie vers la rue principale. Les détails du Règlement de zonage recommandé comprennent une disposition pour permettre le stationnement en surface seulement si le stationnement se trouve à plus de 13 mètres de la ligne avant du lot, ce qui permet d'atténuer l'impact visuel du

stationnement en surface et également de répondre aux considérations esthétiques du Quartier français soulevées dans le Plan secondaire du district du chemin de Montréal. Des aménagements paysagers sont proposés autour du périmètre de l'emplacement. L'accès pour les piétons et les cyclistes sera priorisé et, même si la conception est orientée vers le chemin de Montréal, la distance séparant la forme bâtie du terrain adjacent est suffisante pour en permettre le réaménagement.

La largeur minimale de 4 mètres pour l'entrée a été examinée et jugée suffisante considérant que des mesures telles des miroirs ou une signalisation feront partie du processus de la demande de réglementation du plan d'implantation afin de réduire au minimum les conflits. Les déplacements anticipés liés au chargement et à la livraison ont été examinés et une zone de chargement est jugée suffisante pour assurer le bon fonctionnement sur le site. Considérant qu'une clôture sera installée et vu les retraits prévus, une zone tampon paysagée d'un mètre autour des aires de stationnement en surface est jugée suffisante. Enfin, le retrait de cour latérale intérieure minimale exigé pour le bâtiment proposé a été augmenté, passant de 3 mètres comme permis actuellement à 4,5 m.

Dans le cadre de la demande, le requérant a réalisé une analyse du réseau des transports et une analyse des mesures de prévention du crime par l'aménagement du milieu. Il a procédé à une évaluation du bruit, à une étude de l'impact du vent sur les piétons et à une étude sur l'ensoleillement et l'ombre. Les rapports correspondants et d'autres ont été étudiés par le service. On s'attend à ce que les volumes de circulation générés par le site soient peu élevés. La place réservée au chargement a été examinée et elle est jugée acceptable. Des mesures de sécurité ont été intégrées à la conception, notamment le retrait par rapport au chemin de Montréal, l'installation d'une clôture autour du périmètre, l'aménagement de plusieurs points d'accès et d'espaces extérieurs sûrs et sécuritaires pour les clients, la séparation des utilisations à l'intérieur de l'aménagement, le placement stratégique des bureaux du personnel et l'installation de dispositifs électroniques pour contrôler l'accès et d'un système de caméras à circuit fermé. Des mesures d'atténuation du bruit, notamment des exigences précises relatives au système central d'air conditionné et aux fenêtres et matériaux des murs extérieurs, feront partie de la demande de réglementation du plan d'implantation. L'impact sur le plan de l'ensoleillement et de l'ombre est jugé acceptable considérant les permissions de zonage actuelles et la volumétrie et l'orientation du bâtiment. Enfin, du point de vue

de l'impact du vent, les aires d'agrément et les espaces publics environnants sont acceptables.

L'aménagement de la forme bâtie comprend un trottoir d'une largeur de 2 mètres et un terre-plein. Une terrasse extérieure accessible au public a été prévue adjacente au chemin de Montréal. Les parties les plus élevées de l'édifice ont été placées en retrait des lignes de lots résidentiels les plus près afin de diminuer l'intimité et des matériaux transparents ont été inclus. Les entrées et trottoirs sont pavés. L'entrée principale a façade sur le chemin de Montréal et la majorité des places de stationnement en surface sont situées dans la cour arrière et on y accède par les rues latérales, le tout dans le respect des lignes directrices de conception urbaine pour les rues principales traditionnelles.

L'alinéa 2.5.1 du Plan officiel contient des politiques relatives à la forme bâtie des aménagements. Il indique que de façon générale un aménagement compatible s'entend comme un aménagement qui bien qu'il ne soit pas nécessairement pareil ou similaire au paysage de rue environnant améliore néanmoins le quartier établi et présente une forme bâtie compatible avec l'environnement existant sans provoquer d'effets négatifs indus.

À cet égard, les caractéristiques physiques du projet sont plus compatibles aux sites résidentiels adjacents que ne l'exigent les utilisations permises dans la désignation du secteur concerné. Des retraits variant de 4,4 mètres à 34 mètres par rapport aux limites de propriété et des retraits plus importants au-delà du premier étage sont autant de mesures prises pour assurer une transition appropriée entre l'aménagement visé et les propriétés résidentielles adjacentes. Les répercussions du projet d'aménagement telles que décrites dans les analyses, rapports, plans et études déposés par le requérant ont été examinées et ne sont pas jugées indues ou négatives.

Stationnement

En ce qui concerne les aires de stationnement en surface, en vertu du Plan secondaire du district du chemin de Montréal, l'aménagement de nouvelles aires de stationnement en surface n'est pas autorisé dans ce district, mais la politique n'envisage pas tous les scénarios. Bien que tous les sites soient différents, la profondeur des emplacements longeant une rue principale traditionnelle est habituellement de 30 mètres (100 pieds), ce qui ne serait pas suffisant pour un stationnement en surface sans avoir une incidence sur l'esprit de la désignation de rue principale traditionnelle. Dans le cas du site visé, la profondeur du terrain est d'environ 100 mètres. La majorité des places de stationnement

en surface serait à l'arrière du site dans un endroit ne nuisant pas à l'aménagement planifié sur le chemin de Montréal et l'aire de stationnement serait située dans la distance de séparation entre les résidences existantes et la forme bâtie. Le requérant a proposé une aire de stationnement adjacente à l'entrée depuis le chemin de Montréal, mais le service croit que restreindre le stationnement en surface à des endroits situés à 13 mètres au moins de la ligne de lot avant améliorerait le lien entre le site et le chemin de Montréal, réduirait les conflits avec les véhicules et accorderait une plus grande priorité au caractère piétonnier de l'accès avant à la rue.

En ce qui concerne la demande de réduire le nombre de places de stationnement sur le site, le requérant a indiqué que le nombre de places de stationnement proposé (27) est supérieur au nombre de places actuellement fournies au centre Booth (15). Le centre Booth compte 130 employés et l'aménagement proposé en comptera 150. On prévoit qu'au moins 60 employés seront sur place à un moment donné. Le chemin de Montréal est un des couloirs prioritaires de transport en commun définis dans le Plan directeur des transports et sa reconstruction à venir encouragera le recours à d'autres modes de transport dans le voisinage, comme le vélo ou la marche. Le service est d'avis que le stationnement des employés prévu est suffisant pour l'aménagement proposé.

L'avenir du chemin de Montréal

La façade sur le chemin de Montréal de 15 mètres proposée comme point d'accès principal pour les piétons est située entre deux sites à aménager. L'aménagement visé ne nuira pas aux possibilités d'aménager le chemin de Montréal en tant que rue principale traditionnelle. À cet égard, il ne faut pas oublier que toutes les utilisations de l'aménagement proposé, à l'exception du refuge, sont des utilisations que le Conseil municipal juge appropriées pour une rue principale traditionnelle et qu'à ce titre, elles ne nuisent pas aux possibilités d'aménager le chemin de Montréal en tant que rue principale traditionnelle. Par ailleurs, il est recommandé de limiter la taille du refuge et d'en faire une composante intégrale de l'aménagement compatible global. En outre, la parcelle morcelée proposée où se trouve actuellement le magasin d'aubaines de l'Armée du Salut conserve une façade active et transparente sur le chemin de Montréal. Les étages supérieurs du bâtiment visé, qui se trouve au nord du magasin d'aubaines, sont à près de 5 mètres de la ligne de lot de la propriété adjacente, ce qui permettra l'entrée de la lumière et la circulation de l'air si jamais il y a densification sur le site actuel du magasin d'aubaines. La partie de trois étages du projet est située à près de 8 mètres de la ligne de lot du 339, chemin de Montréal où se trouve le restaurant Gabriel

Pizza. Cette distance fera en sorte que l'emplacement du 339, chemin de Montréal pourra éventuellement être réaménagé dans l'esprit des lignes directrices d'une rue principale traditionnelle.

La politique 1.4.1.1 du Plan secondaire du chemin de Montréal porte sur l'aménagement et les bâtiments, la conception et les éléments du paysage de rue qui saluent l'histoire du Quartier français. Cette politique provient de l'ancienne Ville de Vanier, mais ne précise pas comment refléter l'histoire du quartier dans la conception. Le paysage de rue et la conception du site sont des éléments traités dans le cadre du processus de demande de réglementation du plan d'implantation et le requérant a indiqué vouloir travailler de concert avec le milieu afin de déterminer s'il existe des éléments particuliers de l'aménagement pouvant être modifiés pour mieux s'arrimer à cette politique.

Déclaration de principes provinciale (DPP)

À l'issue de l'examen de la proposition, le personnel a déterminé qu'elle est conforme à la Déclaration de principes provinciale de 2014.

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Il n'y a pas de répercussions pour le secteur rural.

COMMENTAIRES ÉMIS PAR LE CONSEILLER MUNICIPAL

Le conseiller Fleury a fait part des commentaires suivants :

« Puisque la proposition n'est pas conforme aux objectifs et aux politiques approuvées figurant dans le Plan officiel, le Plan secondaire du chemin de Montréal, le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance ainsi que le rapport 2008-250 visant le Règlement de zonage, j'estime que cette demande n'aurait pas dû être examinée compte tenu des politiques de planification claires relatives aux refuges. Je crois en outre que, étant donné la nature de cette proposition, le Comité des services communautaires et de protection doit également participer à l'examen de la demande de l'Armée du Salut qui vise le 333, chemin de Montréal. L'évaluation de ce projet doit se faire dans une perspective globale, qui couvre tant les services sociaux que les considérations en matière de planification.

Premièrement, le but visé par le Plan officiel est d'offrir une vision de la croissance future de la ville et un cadre stratégique permettant d'orienter son développement

physique d'ici à 2031. Si on l'applique à la demande visant le 333, chemin de Montréal, le Plan officiel ne permet pas les utilisations de refuge ou d'aire de stationnement de surface dans les zones de rues principales traditionnelles.

Deuxièmement, le Plan secondaire du chemin de Montréal est destiné à favoriser les aménagements et les réaménagements le long de cette rue principale traditionnelle très importante, de manière à ce qu'ils complètent et mettent en valeur les aspects positifs du caractère du secteur, qu'ils améliorent le paysage de rue ainsi que les installations piétonnières, cyclables et de transport en commun, et qu'ils donnent lieu à la création d'espaces ouverts. Cette proposition ne va pas dans le sens de ces lignes directrices étant donné l'absence de façade sur le chemin de Montréal et d'utilisation commerciale en rez-de-chaussée, et compte tenu du fait que l'accès à l'aire de stationnement de surface donne sur le chemin de Montréal, ce qui nuit au caractère piétonnier du secteur. La demande d'exemption de l'interdiction d'aménager une aire de stationnement de surface est contraire aux objectifs commerciaux de notre rue principale traditionnelle. De plus, aucune amélioration aux installations cyclables et de transport en commun n'est proposée, et aucun élément de cette proposition ne reflète l'histoire du Quartier français.

Troisièmement, le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance a pour objectif de réorienter le financement accordé aux refuges vers de nouvelles stratégies plus récentes et qui ont fait leurs preuves, comme les modèles de logement d'abord et de logement et de soutien. Mettre fin à l'itinérance est l'objectif et les refuges sont nettement insuffisants à cet égard, car ils ne permettent pas d'atteindre l'objectif d'offrir un logement. Par ailleurs, des mesures particulières ont été mises en place en vue de rétablir l'utilisation traditionnelle des refuges, qui ne sont que des lieux d'hébergement d'urgence (60 jours ou moins) et ne représentent pas de l'itinérance chronique.

L'enveloppe financière que reçoit la Ville de la province pour soutenir nos refuges d'urgence est gelée depuis 2012, indiquant un besoin urgent de modifier l'approche de la Ville. Le changement d'approche n'a pas été aussi actif qu'on l'a cru au départ et, pour cette raison, la Ville continue de compléter cette participation provinciale avec des fonds qui ont totalisé 12 millions de dollars en 2016.

Ces pressions financières de fonctionnement ne changeront pas à moins que l'approche ne soit modifiée. De plus, puisque la province a abandonné ce modèle ancien et désuet à la faveur d'un mécanisme de financement offrant de meilleurs logements, du soutien

et des modèles de stabilisation durables, la pression continuera de s'exercer sur la Ville pour qu'elle finance ce modèle archaïque de refuge.

Enfin, l'orientation du rapport de 2008 concernant les refuges et les établissements de soins pour bénéficiaires internes était très claire.

1. Limiter à quatre le nombre de refuges dans le quartier 12.
2. Interdire les refuges dans les rues du quartier 12, ainsi que dans toutes les rues de la ville désignées comme rues principales dans le Plan officiel.
3. Interdire les établissements de soins pour bénéficiaires internes et les centres de ressources et de santé communautaire dans les secteurs de zonage résidentiels (R5) adjacents à la rue Murray, à la rue St-Patrick et à l'avenue King Edward; et créer des exceptions propres aux emplacements afin de permettre la présence des centres existants dans la zone d'exception R5, reconnaissant ainsi leur statut juridique actuel d'utilisations du sol autorisées,
4. Interdire les établissements de soins pour bénéficiaires internes, les refuges et les centres de ressources et de santé communautaire dans toutes les zones résidentielles de la ville,
5. Interdire les établissements de soins pour bénéficiaires internes et les refuges dans toutes les zones de commerces locaux (LC) de la ville.
6. Augmenter le parc général de terrains disponibles sur le territoire de la ville pouvant accueillir des refuges, des établissements de soins pour bénéficiaires internes et des centres de ressources et de santé communautaire, en autorisant ces utilisations dans les zones commerciales (hors rues principales et hors zones de commerces locaux), polyvalentes et institutionnelles, sous réserve du respect de la réglementation.
7. Augmenter à 500 mètres la distance de séparation minimale requises entre les refuges.

Il est important de noter qu'il est stipulé à la page 23 du rapport (paragraphe 6) que le nombre de refuges sera limité à quatre et qu'aucun nouveau refuge ne sera autorisé nulle part dans le quartier 12. Ce dernier point trouve écho dans la politique sur le

logement de la Ville d'Ottawa, qui va même plus loin en indiquant qu'aucun nouveau lit de refuge ne doit être financé par la Ville.

Chose intéressante, le concept de fermeture ou de déplacement d'un refuge a été envisagé en 2008. Le rapport souligne que les refuges d'utilisation non conforme exploités à l'époque ne seront pas obligés de fermer leurs portes ou de déménager; ils conserveront toutefois leur statut de non conformité. Le rapport de 2008 va jusqu'à mentionner que « ...à long terme, certains refuges pourraient devoir être réaménagés et pourraient être déplacés ailleurs au centre-ville ou dans le grand secteur urbain, avec la possibilité d'élargir l'autorisation d'installation dans diverses zones non résidentielles ». Il en résulte que tout projet d'installation nouvelle ou supplémentaire DOIT être mené en dehors du quartier 12.

La Ville d'Ottawa définit un « refuge » comme étant un établissement offrant un hébergement temporaire à des personnes qui ont immédiatement besoin d'un refuge provisoire et d'une aide alimentaire et qui offre, le cas échéant, des services de soins de santé, de counseling et de soutien social connexes (shelter). Le rapport de 2008 va encore plus loin en précisant que « lorsque des lits de refuge sont fournis à l'intention de personnes sans-abri, l'utilisation sera classée comme un refuge et non comme aucune autre utilisation, y compris un foyer de groupe ».

Le rapport de 2008 vise clairement à réduire le poids des refuges et des établissements de soins pour bénéficiaires internes sur le quartier 12 dans son intégralité, et non pas uniquement dans le secteur du marché By comme le mentionne le rapport du personnel.

Quatre refuges ont été désignés par le personnel comme actuellement en exploitation dans le quartier 12; toutefois, on compte en fait 12 installations connues comme fonctionnant en tant que « refuges » selon les définitions de la Ville fournies plus haut. Ces installations sont énumérées ci-dessous, mais certaines adresses ne peuvent pas être indiquées pour des questions de protection de la vie privée.

1. Billy Buffet House of Welcome
2. Evelyn Horne Young Women's Shelter
3. La Maison d'amitié
4. La Présence

5. Maison Fraternité
6. Maison Sophia Reception House
7. The Ottawa Mission
8. Ottawa Inn Hotel
9. Oshki Kizis Lodge
10. Bergers de l'espoir
11. Armée du Salut
12. Brigid's Place

Si le Service de l'urbanisme est en désaccord et estime que les installations susmentionnées ne correspondent pas à la définition de refuge figurant dans le règlement municipal, nous aimerions avoir, pour chaque emplacement, une explication claire sous l'angle du zonage et des services sociaux.

Je crois que cette demande devrait être examinée dans le cadre d'une audience de comité mixte entre le Comité de l'urbanisme et le Comité des services communautaires et de protection. Ce dernier est chargé de créer et de maintenir la sécurité et la santé de la collectivité, tout en favorisant la qualité de vie et en incitant les résidents à participer à la culture et la vie de leur collectivité. Ce même comité est responsable des questions liées au logement, aux parcs, aux loisirs, aux programmes culturels, au patrimoine, aux soins de longue durée, aux services sociaux ainsi qu'aux services de protection et d'urgence.

Cette demande a des répercussions directes sur les services sociaux et sur la Ville selon le nombre maximum de refuges autorisés dans le quartier 12. La Ville d'Ottawa finance actuellement cinq refuges par allocation quotidienne de la Ville d'Ottawa, mais si nous incluons le financement direct du provincial et du fédéral pour les refuges, on compte au total 12 refuges dans le quartier 12. Cette situation rend la demande non conforme aux politiques et aux règlements de la Ville. Ensuite, et surtout, j'ai appris, et l'Armée du Salut a rendu publique cette information lors de notre dernière réunion, qu'en cas d'approbation de leur demande par le Comité et le Conseil, elle demandera à la Ville une allocation quotidienne, un financement global ou une autre forme de financement pour le volet établissement de soins pour bénéficiaires internes de cet emplacement, de

l'ordre de 700 000 \$ à 8 000 000 \$ annuellement. Les gouvernements provincial et fédéral nous ont tous les deux informés que cette demande de financement de l'Armée du Salut ne correspondrait pas à leurs lignes directrices de financement.

L'étude de 2006 de la Ville d'Ottawa sur la réglementation relative au logement pour les personnes ayant des besoins spéciaux à Rideau-Vanier a révélé que les populations « à risque » sont davantage en mesure de fonctionner efficacement et de s'intégrer avec plus de succès dans la collectivité si elles sont hébergées dans des centres plus petits et dans des zones dispersées, plutôt que concentrées dans de grands immeubles dans un nombre limité de quartiers. Non seulement ce méga-refuge proposé par l'Armée du Salut va-t-il à l'encontre de ce rapport en particulier, dans son intention et son principe, mais il perpétue le stigmate voulant que notre quartier de Vanier a travaillé fort pour changer. Cette installation proposée de 350 lits est plus vaste que l'hôpital Montfort et fera grandement augmenter le nombre de personnes dans la collectivité confrontées à des problèmes sociaux. L'Armée du Salut a reconnu que sa « clientèle » ne provenait pas simplement du secteur du code postal K1L (Vanier).

Les répercussions de l'utilisation des refuges ne peuvent pas être minimisées. Le modèle actuel, bien qu'il ne soit pas adéquat, entraîne une série de défis très apparents et visibles sur la rue George et au centre Booth. L'éventail d'enjeux au centre Booth de l'Armée du Salut est important. Nous sommes tous d'accord pour dire que le statu quo ne fonctionne pas. L'emplacement actuel pose des problèmes de sécurité et d'usage de drogue, et les résultats font défaut dès lors qu'il s'agit de logement et de stabilisation. Nous reconnaissons qu'une nouvelle installation permettrait sans doute de résoudre certains des problèmes évoqués plus haut; toutefois, certains services essentiels offerts sont fondamentalement incompatibles, comme le précisait leur propre directeur général (plus précisément les programmes Anchrage et Shelter).

L'Armée du Salut indique que leur proposition a été faite en vue d'atténuer les répercussions sur l'utilisation du sol; je ne vois pas très bien comment cet objectif pourrait être atteint. Puis qu'aucune stratégie de réduction des méfaits ne sera proposée sur place, comment cette proposition pourra-t-elle atténuer les répercussions de la nature même de ce programme fondé sur l'abstinence dans la rue et dans le quartier? Sans proposition de stratégie de réduction des méfaits dans l'installation, il n'y a aucune raison de croire que les problèmes actuellement constatés au 179, rue George diminueront dans un nouvel emplacement et avec une nouvelle conception.

L'Armée du Salut a admis lors d'une tribune publique qu'un client surpris à fumer dans la cour serait invité à quitter les lieux. Il s'agit là d'une répercussion directe et indéniable sur la collectivité. Par conséquent, les gens se retrouveront à fumer, consommer de la drogue et de l'alcool sur les trottoirs et dans le quartier. En affirmant ne pas être responsables des comportements observés en dehors de leurs murs, ils renvoient la balle à toute la collectivité. Il n'y a pas d'exemple plus clair à cet égard que l'écart béant du nombre de demandes d'interventions entre le 171, rue George et le 333, chemin de Montréal au cours des cinq dernières années.

Cette décision aura une incidence spectaculaire sur la qualité de vie des résidents de mon quartier. Elle n'entre aucunement en ligne de compte dans le rapport de planification, même si le bâtiment est construit dans le quartier 12 et sur rien de moins qu'une rue principale traditionnelle, ce qui va à l'encontre des dispositions du Plan officiel et des objectifs du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance. Il suffit pour avoir un exemple précis d'observer le volume de demandes d'interventions. Au cours des cinq dernières années, on a compté 3 306 demandes d'interventions au 171, rue George, comparé à 346 à l'hôtel Concorde du 333, chemin de Montréal.

La planification peut passer outre les comportements mais elle tient compte des incidences sur l'utilisation du sol. Le personnel chargé de l'urbanisme ne peut pas se dégager en permanence de toute responsabilité en affirmant que le zonage n'est pas destiné à contrôler les comportements individuels. Bien sûr, cela est inexact. Si tel était le cas, nous n'aurions aucun problème à aménager des maisons de transition à côté d'écoles, ou d'installer des bars dans des quartiers résidentiels. La Ville a omis de porter attention à l'effet d'entraînement, notamment avec les appels d'urgence, le bruit, etc. Cela remet en question leur analyse et, en fin de compte, leur décision.

La Ville reconnaît les importants besoins en investissements stratégiques et l'attention particulière dont Vanier devrait bénéficier, un secteur qui continue d'être à risque en matière de sécurité, de prostitution, de consommation de drogue, de maisons où l'on cultive de la drogue et, plus récemment, d'incendies. La Ville a investi, par le biais de Prévention du crime Ottawa, d'importantes ressources et beaucoup de temps pour soutenir Vanier. Les succès ont été observés avec une chute rapide du taux de criminalité depuis sept ans. Ces efforts ont malheureusement stagné ces dernières années et les tendances criminelles ont récemment réapparu dans des parties de ce secteur. Les besoins tournent autour de la toxicomanie, de la prostitution, du logement des autochtones, autant d'éléments que l'Armée du Salut ne prend pas en compte dans

son paradigme de services. Pendant ce temps, les efforts communautaires ont continué de porter sur la création d'une collectivité sécurisée, accueillante et ouverte aux besoins des familles. Ne soyons pas dupes des récents succès. L'attention portée à ces initiatives doit être renouvelée et permanente afin de poursuivre les changements que tant de jeunes professionnels, d'aînés et de familles cherchent à réaliser dans notre collectivité.

De plus, nous devons prendre acte de l'engagement que nous avons pris à l'endroit de nos communautés autochtones, qui ont fait l'objet d'une discrimination et d'une marginalisation systémiques. Le quartier Vanier, outre le centre Wabano, le Metis Friendship Centre, l'Inuit Family Resource Centre et de nombreux autres organismes, compte une grande population de membres et de familles à risque qui ne bénéficient pas des services de l'Armée du Salut.

Il est également important de reconnaître que le besoin urgent à Vanier en particulier est le logement pour les familles. Un nombre beaucoup trop important de familles logent actuellement dans des chambres d'hôtel ou de motel au 215, chemin de Montréal, au Ottawa Inn et au 333, chemin de Montréal ainsi qu'à l'hôtel Concorde (333, chemin de Montréal). Non seulement l'Armée du Salut ne fournit aucun lieu d'accueil pour les familles, mais ils n'en ont aucun pour les femmes. Leur modèle de refuge continue de ne s'adresser qu'aux hommes célibataires.

Je crois fermement que la discussion autour de la sélection d'un emplacement ne doit pas se limiter à des modifications de zonage ou au Plan officiel, mais que les enjeux dépassent largement les simples questions de planification urbaine. L'omission du critère de « conséquences sociales » dans la sélection d'un emplacement représente une faiblesse majeure dans la proposition de l'Armée du Salut. Nous estimons que le requérant n'a pas fait preuve de diligence raisonnable.

Si l'Armée du Salut ne déménage pas au 333, chemin de Montréal, où pourrait-elle aller? Notre collectivité a précédemment mis en évidence le travail de dix groupes de travail dans leur recherche de solutions tangibles et réalistes, l'un de ces groupes ayant identifié 32 emplacements susceptibles de respecter les critères de l'Armée du Salut. Soyons clairs, nous n'allons pas réorienter cette proposition vers une autre collectivité. Il était important que nous examinions les emplacements répondant aux critères établis par l'Armée du Salut. Étant donné l'importance du financement public apporté au travail de l'Armée du Salut — conjuguée à l'effet d'une installation de la nature et de l'échelle

proposées par l'organisation — nous croyons que nous devons travailler de concert en tant que collectivité pour déterminer les meilleures options pour cet investissement de 50 millions de dollars.

Aucune collectivité ne devrait être limitée par une proposition de ce type. Idéalement, ce genre d'emplacement soutient l'important travail de l'Armée du Salut dans notre collectivité ET minimise les effets négatifs des installations proposées sur les quartiers adjacents, tout en offrant une approche novatrice et en tirant parti du succès de la recherche dans le secteur, aux plans international et national.

C'est honteux de constater le manque d'engagement et consultation dont a fait preuve une organisation aussi réputée. L'Armée du Salut est une agence de services sociaux présente depuis longtemps, qui tente d'aider les membres les plus vulnérables de notre communauté. J'ai été triste de les voir appliquer une approche de promoteur dans leur engagement communautaire.

Notre collectivité est très déçue de constater que le format de réunion portes ouvertes avait été utilisé pour cocher la case d'une exigence d'engagement communautaire. Aucune grande présentation des plans n'a été proposée. Les résidents ont plutôt été invités à visualiser le projet sous la forme d'un exposé avec tableau de papier, destiné à séparer le contexte général et l'échelle du projet. Ils n'ont pas tenu compte des commentaires des résidents ni proposé de changements significatifs à leur projet.

Même les promoteurs les plus têtus rencontrent les résidents, sollicitent les questions et les commentaires dans le cadre d'une consultation publique, et modifient à coup sûr leurs plans. On aurait pu s'attendre à ce qu'ils déploient, en tant que fournisseurs de services communautaires, plus d'efforts à s'engager auprès de la collectivité.

Commentaires émanant de la Direction générale

Services juridiques

Nous demandons au personnel de solliciter des conseils juridiques externes sur le rapport du personnel, car notre avocat qui traite habituellement ces questions est en conflit d'intérêts.

Répercussions sur la gestion des risques

Nous avons appris récemment que, si ce projet est approuvé, l'Armée du Salut demandera à la Ville une allocation quotidienne, un financement global ou un autre type de financement pour l'établissement de soins pour bénéficiaires internes prévu sur l'emplacement. Nous aimerions examiner plus en profondeur le risque financier pour la Ville si cette proposition est prise en compte.

Répercussions financières

Nous avons appris récemment que, si ce projet est approuvé, l'Armée du Salut demandera à la Ville une allocation quotidienne, un financement global ou un autre type de financement pour l'établissement de soins pour bénéficiaires internes prévu sur l'emplacement, un financement de l'ordre de 700 000 \$ à 8 millions de dollars annuellement. Nous croyons que cette situation est importante car elle aurait dû être examinée en tandem par le Comité des services communautaires et de protection et le Comité de l'urbanisme. Quel est le risque financier pour la Ville?

Nous manquerions à nos responsabilités si nous ne prenions pas un moment pour demander à la Direction si cette demande correspondait aux priorités du mandat du Conseil.

SB1 – Améliorer l'équité et l'inclusion de la population diversifiée de la ville.

Le quartier 12 présente actuellement le revenu moyen le plus faible de la ville, selon l'étude des quartiers d'Ottawa. De plus, Vanier compte largement plus de 1 000 unités d'habitation abordable, pour une moyenne de 229,4 sur le territoire municipal. Ce déséquilibre perdurera si cette proposition est approuvée.

SB3 – Créer de nouvelles options de logement abordable.

Selon la Stratégie sur le logement de la Ville 2007-2012, le logement abordable est habituellement défini comme un logement auquel un ménage ne consacre pas plus de trente pour cent de ses revenus. La Ville d'Ottawa a suivi les lignes directrices de la SCHL (gouvernement fédéral) pour élaborer sa définition du logement abordable dans le Plan officiel.

Compte tenu de la définition de la Ville d'Ottawa ci-dessus, comment la proposition visant le 333, chemin de Montréal atteint-elle l'objectif de créer davantage d'options de logement abordable pour nos résidents?

PE2 – Soutenir la croissance de l'économie locale.

Les limites de l'étude PROVISoire sur les répercussions économiques soumise par l'Armée du Salut avec cette demande dépasse largement le cadre de Vanier. En fait, le point de référence est le quartier 12 (Rideau-Vanier), qui englobe la Basse-Ville, le marché By et Côte-de-Sable. À mon avis, c'est suffisant pour discréditer toute répercussion économique qu'ils revendiquent sur le secteur car la zone d'influence est beaucoup trop étendue. Pour enfoncer le clou, le rapport recense des aménagements récents réalisés à l'extérieur du quartier 12 comme preuve de croissance économique à Vanier (en particulier les cours de triage, le Courtyard Marriott sur Coventry et le luxueux immeuble d'appartements de location sur Presland.)

Je crois fermement que cette demande devrait être retournée aux fins d'examen supplémentaire par la Direction, sur la base des politiques sur les refuges approuvées par le Conseil (en particulier la limite du nombre de refuges) et de l'incompatibilité des emplacements de refuges sur des rues principales, et compte tenu du Plan secondaire du chemin de Montréal récemment révisé et qui ne propose pas l'ajout de cette utilisation. Le statu quo au 179, rue George n'est pas une option et l'investissement de 50 millions de dollars de l'Armée du Salut est nécessaire, mais la proposition visant en particulier le 333, chemin de Montréal aurait dû être clairement refusée par la Ville.

Vanier est un quartier qui tente d'apporter des solutions. Dix groupes de travail sont actifs dans notre collectivité et ont fait participer des centaines de résidents de Vanier dans la recherche de solutions tangibles, novatrices et réalistes pour aider nos concitoyens les plus vulnérables. Nous n'avons pas eu la chance de faire connaître ces efforts. Nous demandons à l'Armée du Salut de reconsidérer leur proposition et de revenir à la case départ de leur examen, qui consiste à faire participer les collectivités et les organisations de partout en ville dans la recherche des meilleurs moyens d'investir cette somme importante pour venir en aide à nos concitoyens les plus vulnérables. D'ici là, nous demandons au Comité de renverser la position du personnel ou de simplement retourner le rapport au personnel de la Ville aux fins d'analyse plus poussée des politiques et de mises à jour contextuelles. Je vous rappelle que cet examen en attente ne serait pas problématique si l'Armée du Salut consentait à collaborer avec nous (la collectivité et la Ville) pour trouver une série de solutions coordonnées. »

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Il n'y a pas d'empêchement de nature juridique à l'étude par le Comité ou le Conseil des recommandations formulées dans ce rapport.

Si le rapport est adopté et que la modification au Règlement de zonage et/ou au Plan officiel fait l'objet d'un appel auprès de la Commission des affaires municipales de l'Ontario, une audience d'une durée maximale de deux semaines pourrait être requise en fonction des questions soulevées dans l'appel. On pense que cette audience pourrait être menée avec des employés témoins. Dans le cas où la modification au Règlement de zonage et/ou au Plan officiel serait refusée, des motifs doivent être fournis. Si le refus fait l'objet d'un appel auprès de la Commission, il faudra convoquer un ou plusieurs autres témoins, en fonction des motifs invoqués dans le refus.

Un examen juridique plus détaillé du présent rapport, précédemment remis aux membres du Conseil sous la forme d'une note de service, est joint en tant que document 6.

RÉPERCUSSIONS SUR LE PLAN DE LA GESTION DES RISQUES

Il n'y a pas de répercussions sur la gestion des risques

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Les répercussions financières possibles s'inscrivent dans les répercussions juridiques susmentionnées. Si les services d'un urbaniste externe ou d'une autre personne ressource externe étaient retenus, la dépense serait affectée au budget de fonctionnement de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Le nouveau bâtiment devra respecter les normes d'accessibilité du Code du bâtiment de l'Ontario. Les exigences de la *Loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario* pour la conception d'un aménagement s'appliqueront également et seront examinées dans le cadre du processus de demande de réglementation du plan d'implantation.

PRIORITÉS DU MANDAT DU CONSEIL

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

SB1 Améliorer l'équité et l'inclusion de la population diversifiée de la ville

SB3 Créer de nouvelles options de logement abordable

PE2 Soutenir la croissance de l'économie locale

CALENDRIER DE TRAITEMENT DE LA DEMANDE

Cette demande a été traitée avant la « date de décision en temps voulu » fixée pour le traitement des demandes de modification du Règlement de zonage et du Plan officiel de la Ville.

DOCUMENTS À L'APPUI

Document 1 Plan de localisation et Schéma de zonage

Document 2 Détails de la modification du Plan officiel de la Ville

Document 3 Détails du zonage recommandé

Document 4 Détails de la consultation

Document 5 Plan de l'emplacement et élévations

Document 6 Note de Service à le Maire et les membres du Conseil

CONCLUSION

L'aménagement proposé consiste au déménagement d'une installation existante d'un secteur à forte concentration de refuges à un emplacement qui regroupera des services. L'aménagement proposé respecte l'intention exprimée de l'étude sur la restriction provisoire des refuges de 2008 ainsi que les modifications recommandées au Règlement municipal de zonage. La forme bâtie a été conçue de manière à atténuer les effets actuels et potentiels du refuge dans le secteur et le projet ne nuira pas aux possibilités du chemin de Montréal de se développer en respectant l'esprit de la désignation « rue principale traditionnelle ». Le service a examiné la demande du requérant en tenant compte des politiques du Plan officiel et des questions de planification de l'utilisation du sol et il a déterminé que l'utilisation est appropriée pour

cette propriété. Considérant le cadre politique et les principes d'aménagement et d'utilisation des terrains, le service recommande d'approuver les modifications du Plan officiel de la Ville et du Règlement de zonage.

SUITE À DONNER

La Division des services législatifs du Bureau du greffier municipal et de l'avocat général doit faire connaître la décision du Conseil municipal au propriétaire, au requérant, à Ottawa Scene Canada Signs, 1565, avenue Chatelain, Ottawa (ONTARIO) K1Z 8B5 et à Mme Krista O'Brien, Unité de la facturation, de la comptabilité et des politiques, Direction des recettes, direction générale des services organisationnels (code de courrier 26-76).

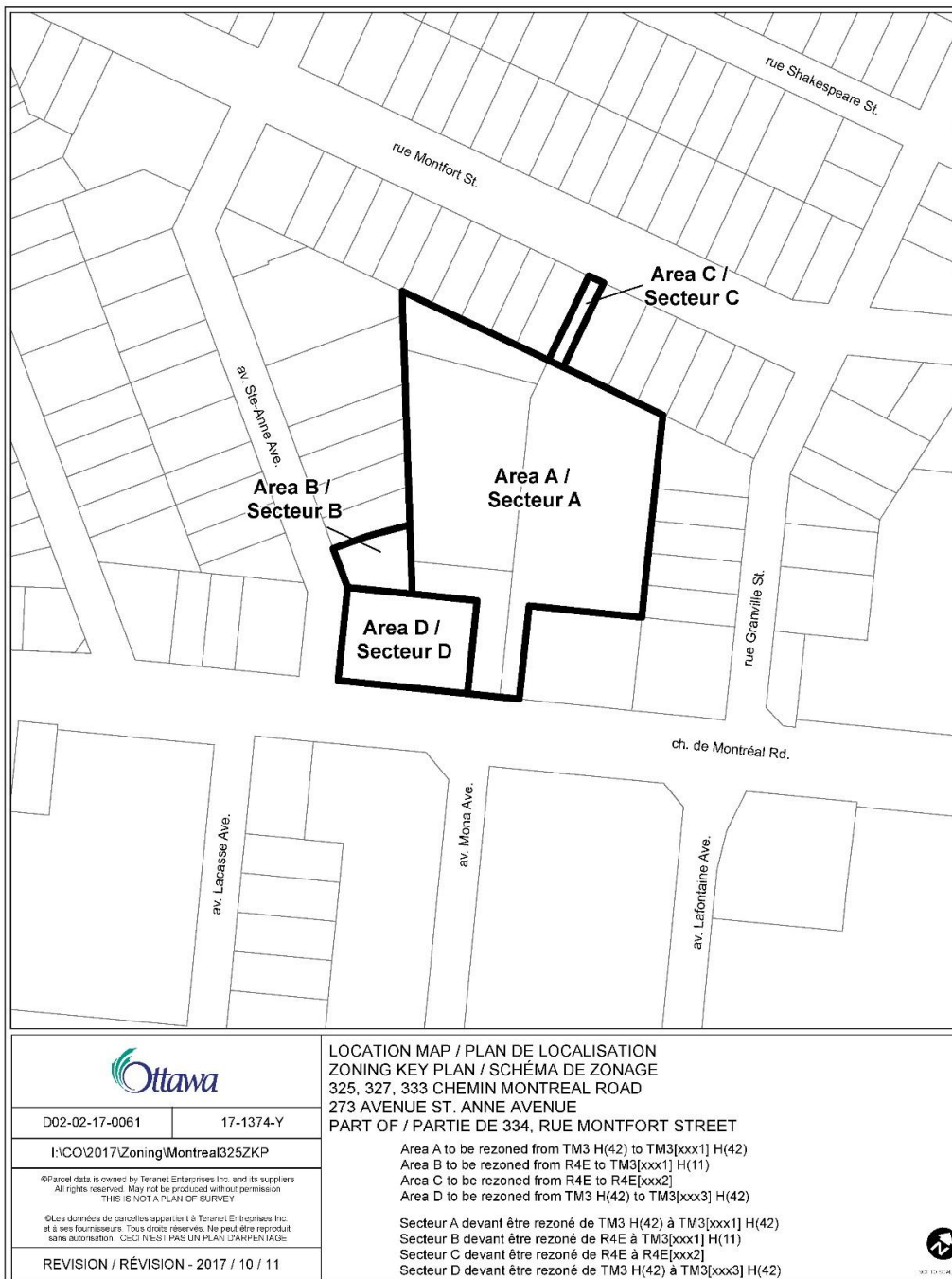
L'Unité du zonage et de l'interprétation de la Direction des politiques et de la planification, Services de développement économique et de planification à long terme, doit préparer le règlement de mise en œuvre et le faire suivre aux Services juridiques.

Les Services juridiques du Bureau du greffier municipal et de l'avocat général doivent faire suivre le règlement de mise en œuvre au Conseil municipal.

La Direction de la planification des opérations des Services de planification doit publier l'avis officiel.

Document 1 – Carte de localisation et Schéma de zonage

Pour consulter la carte interactive du zonage d'Ottawa, se rendre à geoOttawa



Document 2 – Détails de la modification du Plan officiel de la Ville



Modification du Plan officiel no XXX Modification du Plan directeur

Modification du Plan officiel de la Ville d'Ottawa

Utilisation du sol

INDEX

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE A - PRÉAMBULE

PAGE

Objet.....

Emplacement.....

Fondement.....

Justification.....

Carte des biens-fonds touchés.....

PARTIE B - MODIFICATION

Introduction

Description détaillée de la modification.....

Mise en œuvre et interprétation.....

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE A – le PRÉAMBULE décrit la modification en tant que telle, mais ne fait pas partie de la modification no XXX du Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

PARTIE B – la MODIFICATION constitue la modification no XXX du Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

PARTIE A - PRÉAMBULE

1. Objet

La modification du Plan officiel de la Ville vise à ajouter au Paragraphe 3.1 Utilisations généralement permises, Politique 4, une exception propre à la propriété située aux adresses municipales 325, 327 et 333 du chemin de Montréal et 273 de l'avenue Ste-Anne, propriété qui est désignée « rue principale traditionnelle » et « secteur urbain général » à l'Annexe B du Plan officiel de la Ville, afin d'y permettre l'aménagement d'un refuge. La modification du Plan officiel ajouterait également à l'alinéa 1.1.2.5 du Plan secondaire du district du chemin de Montréal une exception propre à l'emplacement afin d'autoriser une aire de stationnement en surface.

2. Emplacement

Le site visé est situé du côté nord du chemin de Montréal à mi-chemin environ entre la promenade Vanier et le boulevard St-Laurent. Sa superficie est d'environ 6 800 mètres carrés et sa forme est irrégulière, soit 15 mètres en façade du chemin de Montréal et 13 mètres le long de l'avenue Ste-Anne.

3. Fondement

L'emplacement est désigné « rue principale traditionnelle » dans l'Annexe B du Plan officiel. La politique 4 du paragraphe 3.1 du Plan officiel n'inclut pas expressément les refuges dans les utilisations permises pour les rues principales traditionnelles de sorte que le Plan officiel est modifié afin d'inclure une référence propre à cet emplacement permettant d'y aménager un refuge.



La politique 1.1.2.5 du Plan secondaire du district du chemin de Montréal stipule que « Les nouveaux aménagements d'ateliers de carrosserie, de concessionnaires automobiles, d'établissement de location d'automobiles, de stations-service, de postes d'essence et de parcs de stationnement de surface ne seront pas autorisés dans le district ». Aux fins de l'aménagement proposé, qui comprend une aire de stationnement en surface à l'avant et à l'arrière de la propriété, il faut modifier cette politique.

4. Justification

Le service recommande d'approuver la présente demande, car l'aménagement proposé consiste à déménager un refuge existant et n'augmente pas le nombre de refuges. Sa forme bâtie a été conçue de manière à atténuer les conséquences sur les autres utilisations et la compatibilité avec le paysage de rue environnant. De plus, le projet ne nuit pas aux possibilités du chemin de Montréal de se développer en respectant l'objet de la désignation « rue principale traditionnelle ».

Carte des biens-fonds touchés



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D01-01-17-0013	17-1363-A		
I:\CO\2017\OPA\Montreal\325			
<small>©Parcel data is owned by Terranot Enterprises Inc. and its suppliers All rights reserved. May not be produced without permission THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>			
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranot Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2017 /09 /29		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> <p>325, 327, 333 chemin Montreal Road 273 avenue St. Anne Avenue</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-right: 5px;"></div> <div> <p>Area affected by amendment to Site-specific policies / Secteur touché par les modifications aux politiques sur les sites particuliers</p> </div> </div>	
			

PARTIE B - MODIFICATION

1. Introduction

La totalité de cette partie du document intitulé PARTIE B, à savoir la modification qui comprend le libellé suivant et la carte annexée des biens-fonds touchés, constitue la modification no XXX du Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

2. Détails

Par la présente, les modifications suivantes sont apportées au Plan officiel de la Ville d'Ottawa:

2.1 Le paragraphe 3.1- Utilisations généralement permises - du Plan officiel est par la présente modifié par l'ajout d'une nouvelle politique à la rubrique 4 se lisant comme suit:

Nonobstant les politiques de l'alinéa 3.1(4), pour les biens-fonds dont les adresses municipales sont 325, 327 et 333, chemin de Montréal et 273, avenue Ste-Anne, l'aménagement d'un refuge sera autorisé.

2.2 Le sous-alinéa 1.1.2.5 du Plan secondaire du district du chemin de Montréal est modifié par la présente par l'ajout de nouvelles politiques à la rubrique 5:

- Nonobstant les politiques du sous-alinéa 1.1.2.5 pour les biens-fonds dont les adresses municipales sont 325, 327 et 333, chemin de Montréal, une aire de stationnement en surface est autorisée.
- Nonobstant les politiques du sous-alinéa 1.1.2.5 pour le bien-fonds dont l'adresse municipale est 273, avenue Ste-Anne, une aire de stationnement en surface et une zone de chargement sont autorisées.

3. Mise en œuvre et interprétation

La mise en œuvre et l'interprétation de la présente modification devront respecter les politiques du Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

Document 3 – Détails du zonage recommandé

Modification proposée au Règlement de zonage d'Ottawa 2008-250 pour les adresses municipales 325, 327 et 333, chemin de Montréal, 334, rue Montfort et 273, avenue Ste-Anne:

1. Modifier la désignation des biens-fonds illustrés dans le Document 1 de TM3 H(42) et R4E à TM3 [xxx1] H(42), TM3 [xxx1] H(11), R4E [xxx2], et TM3 [xxx3] H(42)
2. Ajouter une nouvelle exception TM3 [xxx1] H(42) à l'article 239, Exceptions urbaines, comportant des dispositions produisant des effets similaires à ce qui suit:
 - a. Ajouter à la colonne II le texte, « TM3 [xxx1] H(42) »;
 - b. Ajouter à la colonne III, le terme « refuge » comme utilisation additionnelle permise;
 - c. Ajouter à la colonne V, le texte:
 - Les biens-fonds désignés comme TM3 [xxx1] H(42), TM3[xxx1] H(11), et R4E [xxx2] constituent un seul lot aux fins du règlement.
 - Nonobstant le paragraphe 197 (7), pour les biens-fonds désignés comme TM3 [xxx1] H(42), TM3[xxx1] H(11), et R4E [xxx2], trois accès privés au maximum sont autorisés.
 - Nonobstant les paragraphes 134 (1) et (5), qui régissent le nombre de refuges et la distance entre eux, l'aménagement d'un refuge sur la propriété visée est autorisé.
 - La surface de plancher hors œuvre brute du refuge ne doit pas dépasser 900 mètres carrés.
 - Les clauses 197(1)(b) et (c) ne s'appliquent pas.
 - Les mécanismes de zonage 197(3)(c), 197 (3) (d) (i), 197(3)(g)(i), 197(3)(g)(ii)(2) et 197(3)(g)(ii)(3) du Tableau 197 – TM. Dispositions relatives aux zones ne s'appliquent pas un refuge ou à un établissement de soins pour bénéficiaires internes.

- Nonobstant l'article 101, un bâtiment comprenant un refuge ou un établissement de soins pour bénéficiaires internes, un minimum de 25 places de stationnement est requis.
- Nonobstant le paragraphe 197(8) et l'article 107, la largeur minimale d'une entrée donnant accès à un parc de stationnement de plus de 20 places de stationnement est de 4 mètres.
- Nonobstant le paragraphe 109(1), le stationnement est permis dans la cour avant pourvu qu'il se trouve à 13 mètres au moins de la ligne de lot avant.
- Nonobstant la Section 113, une seule zone de chargement est requise, et le Tableau 113B ne s'applique pas.
- Nonobstant le Tableau 110, la largeur minimale requise pour une zone tampon paysagée entourant un parc de stationnement est de 1 mètre.
- Lorsqu'un bâtiment à utilisation non résidentielle jouxte une zone résidentielle, le retrait de cour latérale intérieure minimale est de 4 mètres.
- La largeur minimale d'une place de stationnement de véhicule motorisé est de 2,4 m.

Ajouter une nouvelle exception, R4E [xxx2] à l'article 239, Exceptions urbaines, comportant des dispositions produisant des effets similaires à ce qui suit:

a. Ajouter à la colonne II le texte, « R4E [xxx2] »;

b. Ajouter à la colonne V le texte:

- Les biens-fonds désignés comme TM3 [xxx1] H(42), TM3[xxx1] H(11), et R4E [xxx2] constituent un seul lot aux fins du règlement.
- Nonobstant le paragraphe 197 (7), pour les biens-fonds désignés comme TM3 [xxx1] H(42), TM3[xxx1] H(11), et R4E [xxx2], trois accès privés au maximum sont autorisés.
- La largeur minimale d'une entrée à deux voies donnant accès à une aire de stationnement de 20 places ou plus est de 4 mètres.

3. Ajouter une nouvelle exception TM3 [xxx3] H(42) à l'article 239, Exceptions urbaines, comportant des dispositions produisant des effets similaires à ce qui suit:
 - d. Ajouter à la colonne II le texte, « TM3 [xxx3] H(42) »;
 - e. Ajouter à la colonne V, le texte:
 - Nonobstant l'alinéa 110(3)(b), la zone de chargement et l'aire de collecte des ordures peuvent être situées à moins d'un mètre de la ligne de lot.

Document 4 – Renseignements relatifs au processus de consultation

Processus d'avis et de consultation

La publication des avis et la consultation publique se sont déroulées conformément à la Politique de publication des avis et de consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour les modifications au Plan officiel de la Ville et au Règlement de zonage.

À la fin du mois d'août 2017, 347 commentaires avaient été reçus. De ce nombre, 310 répondants exprimaient leur opposition au projet ou des préoccupations à son égard, cinq appuyaient le projet et 32 demandaient des précisions ou d'être tenus au courant de l'évolution du dossier. En outre, les pétitions en opposition au projet comptaient 334 signatures et présentaient un certain chevauchement dans les commentaires écrits.

Le requérant a tenu une séance de consultation publique et une journée portes ouvertes le 13 septembre 2017, de 13 h à 20 h, au Centre de conférences et d'événements d'Ottawa, situé au 200, chemin Coventry.

À la suite de la séance de consultation publique portes ouvertes, 88 autres résidents nous ont soumis des commentaires. Sept d'entre eux appuyaient le projet et 81 exprimaient leur opposition ou des préoccupations.

Cent quatre-vingt-un commentaires ont été transmis directement à l'Armée du Salut. De nature semblable à celle des commentaires résumés plus loin, certains exprimaient également des préoccupations concernant le déroulement de la consultation.

Au total, environ 800 résidents ont formulé des commentaires ou remis leurs coordonnées à la Ville soit sur papier, par courriel, par messagerie vocale ou en signant une pétition.

Consultation publique et commentaires

Enjeu A : Emplacement de l'installation, forme bâtie et activités

1. Commentaire :

L'emplacement n'est pas central à Ottawa.

Réponse :

Le requérant a indiqué qu'il avait choisi ce lieu notamment parce qu'il se trouve à proximité de services clés, qu'il occupe une situation centrale le long d'une artère dotée de deux points d'accès et qu'il est situé là où les clients se trouvent.

2. Commentaire :

L'emplacement se trouve dans un secteur où les tentations abondent pour les toxicomanes.

Réponse :

L'urbanisme peut réglementer l'utilisation du sol et la forme bâtie mais pas le comportement des personnes, et le comportement des personnes n'entre pas en ligne de compte dans la formulation d'une recommandation touchant l'urbanisme.

3. Commentaire :

Le refuge devrait rester à son emplacement actuel.

Réponse :

Le requérant a indiqué que le refuge existant, situé au 171, rue George, n'offre pas l'espace nécessaire pour fournir des programmes et des services de soutien aux clients.

4. Commentaires :

L'installation est trop grande et le nombre de lits, 350, trop élevé.

Préférence pour des services décentralisés et des installations plus petites, ou alors on ne devrait pas construire de nouveau refuge nulle part dans la ville.

Préoccupation entourant l'éventuelle augmentation du nombre de lits d'urgence dans l'installation

Préférence pour le logement abordable ou supervisé

Réponses :

Les utilisations proposées de l'emplacement comprennent un établissement de soins pour bénéficiaires internes occupant 5 358 mètres carrés et un refuge de 801 mètres

carrés de surface de plancher hors œuvre brute. Le refuge représente une partie moindre du complexe et est destiné à desservir tant ses propres clients que les habitants de la périphérie.

Lors de la prise d'une décision de planification, il ne revient pas au service d'évaluer le modèle ou la taille du logement proposé par le requérant, sauf en ce qui concerne la forme bâtie et l'utilisation du sol. Face aux préoccupations touchant un futur agrandissement de la partie refuge du complexe, les détails du zonage prévoient une surface de plancher hors œuvre brute maximale utilisable pour le refuge. Il s'agit de refléter l'aménagement proposé existant tout en lui accordant une certaine souplesse. Si le requérant souhaitait augmenter cette surface de plancher brute, il lui faudrait présenter d'autres demandes de dérogation au Règlement de zonage.

5. Commentaire :

Les problèmes observés au centre Booth s'intensifieront dans une installation plus vaste.

Réponse :

Le requérant a indiqué qu'il voulait déménager le refuge existant afin d'atténuer les difficultés de conception du site actuel. Le site plus grand est motivé par une demande d'établissement de soins pour bénéficiaires internes offrant des services de soutien.

6. Commentaire :

On devrait conserver le centre Booth et installer les services de soutien à l'emplacement du chemin de Montréal.

Réponse :

Le requérant a indiqué que l'installation proposée offrirait des programmes et des services dans un milieu sain et confortable préservant la dignité, la sécurité et la vie privée de ses clients. Ce modèle sert la clientèle au mieux, car bon nombre de clients ont besoin de multiples formes d'aide et n'ont que très peu de moyens pour se rendre aux différents endroits où obtenir les services nécessaires.

7. Commentaire :

L'aile ouest de l'aménagement est trop haute pour jouxter une zone R4, et cela soulèvera des inquiétudes relatives au respect de la vie privée.

Réponse :

Le zonage actuel permet des aménagements à échelle et à densité plus grandes que l'aménagement proposé. La portion de six étages de l'aménagement proposé est sa partie la plus haute et elle est située à presque 7 mètres de la limite de propriété résidentielle la plus proche. Le zonage actuel permet l'emplacement d'un immeuble à 3 mètres de la plus proche limite de propriété résidentielle pour les immeubles ayant une hauteur maximale de 42 mètres. Dans un souci de respect de la vie privée, aucun balcon n'est prévu pour les élévations jouxtant les lignes de lots des logements les plus proches. L'aménagement proposé situe la partie la plus haute de l'immeuble plus loin des propriétés résidentielles des rues Montfort et Granville que les propriétés commerciales existant sur l'avenue Ste-Anne, et ce, afin de minimiser les effets sur les propriétés résidentielles adjacentes.

8. Commentaire :

Les cours intérieures n'empêcheront pas les bénéficiaires d'errer dans le quartier. Bien que le refuge soit entouré d'une clôture et dispose de caméras de surveillance, les résidents pourront sortir. Ces mesures témoignent d'ailleurs d'un manque de respect envers eux.

Réponse :

Le service ne peut pas se servir d'une demande d'aménagement pour régler la circulation des clients. Le requérant a indiqué que les cours sécurisées n'avaient pas pour but d'empêcher la clientèle de sortir. Les espaces ont été conçus pour servir de lieu sûr où rester durant le jour et le soir.

9. Commentaire :

Comme le tabac sera interdit, les gens fumeront ailleurs.

Réponse :

Le requérant a indiqué que, conformément aux règlements municipaux, des zones fumeurs seraient prévues sur le site. Les règlements de la Ville d'Ottawa interdisent de fumer dans les lieux publics et les milieux de travail (tout lieu d'un immeuble ou d'une

structure), mais ne peuvent pas réglementer l'usage du tabac dans les espaces extérieurs d'une propriété privée.

10. Commentaire :

Les ordures ne doivent pas être laissées à l'extérieur de l'immeuble.

Réponse :

Le service convient que les ordures ne doivent pas être laissées à l'extérieur de l'immeuble, et le requérant a revu l'aménagement proposé de manière à ce que les ordures soient gardées à l'intérieur de l'immeuble.

11. Commentaires :

Manque de services destinés aux femmes, aux jeunes, aux Autochtones, aux membres de la communauté LGBTQ, aux francophones et aux familles, ce qui contrevient à la Charte des droits et libertés

L'installation devrait offrir des programmes pour les jeunes, les personnes âgées et d'autres groupes.

Réponse :

Le service ne peut pas non plus se servir d'une demande d'aménagement pour déterminer les clientèles d'une installation privée.

12. Commentaire :

Le projet ne reflète pas la culture communautaire.

Réponse :

Le requérant a indiqué sa volonté d'examiner, dans le cadre de la demande de réglementation du plan d'implantation, des moyens qui feraient en sorte que son projet refléterait mieux la culture communautaire et surtout l'histoire du quartier français citée dans le Plan secondaire du chemin de Montréal.

13. Commentaires :

L'hébergement à court terme ou d'urgence n'offre pas de solutions à l'itinérance.

Ce modèle de prestation de services est désuet et présente un faible taux de réussite.

La combinaison d'un centre de réadaptation et d'un refuge d'urgence augmentera le risque d'échec des personnes qui tentent de se rétablir.

Ce projet dédoublera de nombreux services déjà offerts à Vanier.

Cette installation est sans précédent.

Réponse :

Il ne revient pas au service de déterminer si l'installation est nécessaire. Le projet est évalué du point de vue de l'utilisation du sol, et c'est au propriétaire de déterminer s'il procédera. Le Plan officiel et le Règlement de zonage ne réglementent pas la façon de fournir des services sociaux. Le requérant indique qu'il a examiné des précédents où la priorité était accordée au logement et il s'avère que lorsqu'une installation intègre des logements et des services de soutien, ses chances de réussite sont élevées.

L'installation offrira les programmes et services suivants axés sur la collectivité:

- Services d'urgence et d'aide aux sinistrés
- Programme d'Aide aux impayés d'énergie
- Programme de partenariat des propriétaires
- Programme d'entraide budgétaire
- Salle et terrasse communautaires pour les activités et réunions spéciales
- Accès hebdomadaire aux services religieux et au counseling pastoral

14. Commentaire :

L'absence de programmes de contrôle de la consommation de drogue et d'alcool sur place signifie que la consommation se fera à l'extérieur.

Réponse :

Le requérant a indiqué que son équipe d'intervenants sur le terrain était à l'œuvre 16 heures par jour, 365 jours par année, pour venir en aide aux personnes dans le besoin. L'installation offrira des services de sécurité 24 heures par jour. Si un client décide de

quitter le refuge et commet un acte criminel à l'extérieur, c'est la police qui prendra les choses en main. Les comportements des personnes ne peuvent être réglementés par l'aménagement du territoire.

15. Commentaire :

Le rapport sur la conservation des arbres ne tient pas compte du point d'accès depuis Montfort.

Réponse :

Bien que les cartes présentées dans le rapport sur la conservation des arbres n'incluent pas le point d'accès situé au 334 de la rue Montfort, le rapport en fait état, et il n'y a pas d'arbres dans la partie du 334, rue Montfort, qui servira d'accès.

16. Commentaire :

Le rapport sur la viabilisation est fondé sur un concept désuet, et l'étude géotechnique de même que les évaluations environnementales du site contiennent des références erronées.

Réponse :

Le rapport sur la viabilisation et la gestion des eaux pluviales, l'étude géotechnique et les évaluations environnementales du site ont été examinés à l'interne, sur la base de l'utilisation du sol proposée, et ils sont acceptables aux fins de la modification du Plan officiel et du Règlement de zonage.

17. Commentaire :

L'étude sur le bruit devrait tenir compte des balcons des logements.

Réponse :

L'emplacement des balcons, les exigences relatives à l'atténuation du bruit et les espaces extérieurs seront examinés plus en détail par le biais du processus de réglementation du plan d'implantation.

18. Commentaires :

L'emplacement représente un excellent choix, et l'installation offrira des services aux personnes dans le besoin.

Il est grand temps que le refuge déménage du secteur du marché pour s'installer à Vanier.

Il faudrait vendre les terrains du centre Booth afin de reconstruire une installation plus vaste à Vanier et ainsi aider beaucoup plus de gens.

Magnifique immeuble

Réponse :

Le service recommande d'autoriser l'aménagement du refuge à cet endroit, en combinaison avec d'autres programmes et services de soutien. Les détails de la construction, tels les matériaux, les agencements, la fenestration et les couleurs, sont actuellement examinés dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation.

19. Commentaire :

Le support à vélo bloque l'accès à une porte de l'immeuble de six étages.

Réponse :

Cette question sera examinée au cours du processus de réglementation du plan d'implantation.

20. Commentaire :

On n'indique pas que les déchets seront gardés à l'intérieur.

Réponse :

Le requérant a indiqué que les déchets seront rangés à l'intérieur de l'installation. Cette question sera examinée plus en profondeur lors du processus de réglementation du plan d'implantation.

21. Commentaire :

Les élévations n'incluent pas de points d'accès multiples sur le devant de l'immeuble, contrairement aux principes de PCAM.

Réponse :

Les élévations sud comprennent deux portes avant. L'entrée principale est située dans le coin nord-ouest de l'esplanade de l'entrée, à l'ouest de la cour sécurisée, et la seconde entrée est située dans le coin nord-est de l'esplanade de l'entrée, à l'est de la cour sécurisée. Chaque porte donne sur différentes parties du bâtiment.

22. Commentaire :

La question du stockage de la neige n'a pas été abordée.

Réponse :

La neige devra être enlevée des aires de stationnement privées ou stockée sur place. L'accord du plan d'implantation énoncerait les exigences en cette matière.

23. Commentaire :

D'après les élévations, la partie centrale de l'immeuble est haute de quatre étages.

Réponse :

L'aire commune au centre de l'aménagement est haute de deux étages.

24. Commentaire :

Les personnes à mobilité réduite ne peuvent pas accéder à l'immeuble.

Réponse :

Le plan de nivellement montre une bordure surbaissée entre l'accès partagé et l'entrée des piétons. Cette question sera examinée plus en profondeur au cours du processus de réglementation du plan d'implantation.

25. Commentaire :

La terrasse surbaissée ne permet pas un drainage suffisant et n'est pas assez grande pour l'accumulation de neige.

Réponse :

Cette question sera examinée de près au cours du processus de réglementation du plan d'implantation.

Enjeu B : Sécurité et répercussions sur le quartier

26. Commentaires :

Préoccupation touchant la hausse du trafic de stupéfiants, des cas de toxicomanie, de cambriolages, de mendicité et du nombre de sans-abri sur les propriétés privées

Les études portant sur des projets de refuges comparables ont démontré une hausse des crimes violents.

Depuis l'annonce du projet, les incidents de nature criminelle ont augmenté.

Vanier connaît déjà des problèmes de criminalité, de bandes de rue, de toxicomanie, d'incendies criminels, de pauvreté, de prostitution, de graffitis, de violence et de mendicité.

Le Centre Wabano est déjà source de violence et de bruit la nuit.

Sur la promenade Vanier, certaines personnes sans-abri représentent un danger pour les automobilistes.

En raison de la clientèle exclusivement masculine, les femmes, les personnes âgées, les enfants – mais surtout les femmes et les enfants autochtones – ne se sentiront pas en sécurité.

Préoccupation concernant la proximité d'écoles primaires et de parcs.

Il faudrait assurer la sécurité 24 heures sur 24, sept jours sur sept, et le projet ne prévoit pas de sécurité en dehors du site.

Certaines personnes flâneront et jetteront des déchets sur le chemin de Montréal.

Le projet fera fuir les entreprises du quartier, dissuadera des commerçants de s'y installer et fera ombrage à la culture française.

Les consommateurs de drogues trouveront cette installation commode.

Réponse :

Bon nombre de ces préoccupations concernent une augmentation potentielle des comportements criminels. Nous sommes sensibles aux inquiétudes liées à la criminalité, mais elles n'entrent pas en ligne de compte dans la détermination de la compatibilité

des utilisations du sol. Par ailleurs, le service n'est pas à même de conclure qu'une personne sans abri aura un comportement criminel.

Les questions liées au crime ou aux règlements municipaux ne sont pas l'objet de cette demande. Pour se renseigner sur ces questions, on pourra s'adresser à l'organisme d'application de la loi compétent, à savoir le Service de police d'Ottawa ou les Services des règlements municipaux de la Ville.

Le requérant a soumis une note de service préparée par un consultant en prévention du crime par l'aménagement du milieu. La note de service fait état des stratégies de sécurité intégrées à la conception de la nouvelle installation, dont un retrait d'environ 30 mètres par rapport au chemin de Montréal afin de diminuer dans la mesure du possible le potentiel de flânage sur la voie publique. On prévoit aussi une clôture de sécurité autour du périmètre, des points d'accès multiples permettant la séparation des clientèles, des espaces extérieurs sûrs pour les clients, la séparation des clientèles à l'intérieur, l'emplacement stratégique des bureaux du personnel, un système électronique de contrôle de l'accès et un système de caméras de télévision en circuit fermé. Les questions d'application de la loi par les services policiers feront partie de la mise en œuvre de l'aménagement, tout comme elles font partie de l'exploitation du refuge du centre Booth.

27. Commentaire :

Le projet devrait comporter un mur de huit à dix pieds de hauteur pour séparer l'installation des cours résidentielles contiguës, pour des raisons d'intimité et de sécurité.

Réponse :

Les détails de la clôture autour du périmètre sont à l'étude dans le cadre de la demande de réglementation du plan d'implantation. Tout projet d'installation de clôtures devra être conforme au Règlement sur les clôtures.

28. Commentaire :

Préoccupation concernant l'augmentation du bruit, du nombre de véhicules d'urgence et de la circulation.

Réponse :

Les études sur le bruit et la circulation automobile ont été examinées au cours du processus de demande. L'étude sur le bruit visait à calculer les futurs niveaux de bruit engendrés par la circulation et touchant l'immeuble en question. Elle a conclu que des composantes pouvaient être incluses dans la construction afin que les niveaux de bruit dans l'immeuble ne soient pas dépassés. Les conditions liées à l'étude sur le bruit seront intégrées dans un éventuel accord du plan d'implantation.

Le bruit causé par des personnes qui parlent ou crient ne fait pas l'objet d'études sur le bruit stationnaire. Les Lignes directrices sur la lutte contre le bruit environnemental d'Ottawa exemptent spécifiquement le bruit causé par l'activité humaine. Le bruit de personnes qui parlent ou crient est assujéti au Règlement sur le bruit de la Ville d'Ottawa. L'installation projetée sera supervisée en tout temps. D'autres utilisations du sol permises à l'emplacement visé, dont un hôtel ou un restaurant, pourraient créer du bruit causé par l'activité humaine, mais ne requièrent pas la surveillance des personnes.

L'étude sur la circulation a conclu que les volumes de circulation générée par le site devraient être faibles, soit de 30 véhicules ou moins par heure accédant au site ou en sortant durant les périodes de pointe du matin et de l'après-midi.

29. Commentaire :

Le nombre de visites à l'hôpital Montfort augmentera.

Réponse :

Cette préoccupation ne fait pas partie de l'examen par le service des modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage.

30. Commentaires :

Préoccupation concernant la perte de valeur des propriétés.

Le projet ne contribuera pas à la santé financière, sociale et économique de la collectivité.

Vanier, Overbrook et Cummings ont besoin de ce genre de projet, qui aiderait à la création d'emplois dans le secteur Vanier.

Les besoins des personnes pauvres l'emportent sur la question de la valeur des propriétés.

Crainte que le projet n'entraîne une baisse des revenus dans le secteur, ce qui aurait une incidence sur l'espérance de vie des résidents ainsi que sur le taux de décrochage des jeunes habitant les secteurs pauvres du quartier.

Réponse :

Une modification au Plan officiel ou au Règlement de zonage peut traiter les questions prévues par la *Loi sur l'aménagement du territoire*, lesquelles questions ne touchent pas le comportement humain ou l'incidence sur la valeur des propriétés. Le paragraphe 22 (5) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* limite la capacité d'exiger de la part d'un requérant des documents autres que ceux énoncés dans le Plan officiel. Les études comme les analyses économiques portant sur la valeur des propriétés, la création d'emplois et les répercussions sociales ne font pas partie des documents examinés dans un processus de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage.

31. Commentaire :

Le projet ne constitue pas une activité d'ancrage appropriée pour le chemin de Montréal.

Réponse :

L'actuelle désignation de rue principale traditionnelle permet un large éventail d'utilisations du sol, incluant un établissement de soins pour bénéficiaires internes, ce qui représente le volet principal de l'aménagement proposé. L'emplacement visé aura une façade limitée donnant sur le chemin de Montréal, et sa forme bâtie a été conçue de manière à ne pas empêcher l'aménagement du chemin de Montréal dans l'esprit des politiques relatives aux rues principales traditionnelles.

32. Commentaire :

Le projet aura une incidence défavorable sur les perspectives de réadaptation des personnes bénéficiant déjà de services de soutien communautaire à Vanier.

Réponse :

Il n'appartient pas au service de déterminer la façon de fournir des services sociaux. Toutefois, le requérant a indiqué son intention de continuer à collaborer avec d'autres organismes pour servir les membres vulnérables de la collectivité.

33. Commentaires :

La Ville doit offrir ses services équitablement dans tous les quartiers.

Cette installation créerait une poche de pauvreté urbaine.

Ce déménagement favoriserait un quartier par rapport à un autre.

Vanier fournit sa part de logements abordables.

Vanier sera encore plus stigmatisé par la criminalité, la pauvreté et la violence.

Réponse :

Quoiqu'une distribution égale des services sociaux dans la ville soit souhaitable, le requérant a déclaré que son projet ne s'inscrit pas dans une volonté de fournir des services dans un endroit où ils sont requis. Le service est d'avis que la demande visée porte sur le déménagement d'un refuge hors d'un secteur où il y a concentration actuellement de refuges, conformément à l'esprit de l'article 134 du Règlement de zonage.

34. Commentaire :

L'aménagement attirera davantage de prêteurs d'argent, de vendeurs de cannabis, de consommateurs de drogues, de travailleuses et de travailleurs du sexe, de réfugiés à la vie encore instable et de logements locatifs.

Réponse :

Voyez les réponses formulées plus haut. Les conjectures sur une possible augmentation du nombre de logements locatifs, fondées sur la proximité d'un refuge, ne s'inscrivent pas dans l'examen d'une modification au Plan officiel ou au Règlement de zonage.

Commentaires :

Cela n'a aucun sens d'installer tous nos refuges pour sans-abri dans le marché et aux alentours, le quartier le plus en vue et le plus visité de la ville.

Un ajout bienvenu au paysage de rue du chemin de Montréal

Réponse :

Le service est d'avis que la demande visée porte sur le déménagement d'un refuge hors d'un secteur où il y a concentration actuellement de refuges, conformément à l'esprit de l'article 134 du Règlement de zonage. La forme bâtie a été conçue de manière à ne pas empêcher l'aménagement du chemin de Montréal dans l'esprit des politiques relatives aux rues principales traditionnelles.

35. Commentaire :

Les résidents aiment bien se dire progressistes et en faveur de la justice sociale, mais leurs propos ne valent que dans l'abstrait. Le discours change dès qu'un projet vise leur voisinage immédiat.

Réponse :

Le service a diligemment étudié les commentaires formulés au cours du processus de demande et remercie les résidents d'avoir pris le temps de s'exprimer sur le sujet.

Enjeu C : Transports

36. Commentaires :

Déjà inadéquat, le transport en commun sur le chemin de Montréal sera débordé.

Les personnes sans-abri ne prennent pas l'autobus.

Réponse :

Dans le Plan directeur des transports, le chemin de Montréal est désigné couloir prioritaire de transport en commun. Actuellement, les circuits d'autobus locaux empruntent le chemin de Montréal pour longer l'aménagement. La future reconstruction prévoit des voies réservées au transport en commun sur le chemin de Montréal en direction ouest, près de l'emplacement. S'il faut accroître le service, OC Transpo agira en conséquence. Le requérant a indiqué que l'accès direct au transport en commun était

une exigence, non seulement pour les clients du refuge mais aussi pour ceux qui profitent des autres services de l'aménagement visé et pour les employés.

37. Commentaires :

Le chemin de Montréal est trop étroit pour tous ces nouveaux venus dans le secteur.

Il y a déjà trop de circulation sur le chemin de Montréal.

Préoccupation concernant l'augmentation du volume de circulation sur Montfort.

Réponse :

L'étude sur la circulation a conclu que les volumes de circulation générés par le site devraient être faibles, soit de 30 véhicules ou moins par heure aux périodes de pointe. L'utilisation du sol projetée entraînera moins de circulation que bon nombre des utilisations actuellement permises à l'emplacement.

38. Commentaire :

On devrait aménager davantage de places de stationnement, sinon les gens gareront leurs véhicules dans les rues avoisinantes. Le projet devrait tenir compte des visiteurs à la grotte Notre-Dame-de-Lourdes et des répercussions sur le stationnement.

Réponse :

Le requérant a indiqué que le nombre de places de stationnement proposé dépassait celui de l'actuel centre Booth. Le centre Booth a 130 employés, alors que l'aménagement projeté en aura 150. Aux heures où le personnel est le plus nombreux, il y aura environ 60 employés sur place. Dans le Plan directeur des transports, le chemin de Montréal est désigné couloir prioritaire de transport en commun, et la future reconstruction encouragera d'autres modes de transport comme le cyclisme et la marche. La grotte Notre-Dame-de-Lourdes a son propre terrain de stationnement. Les rues voisines où le stationnement sur rue est autorisé sont à la disposition de tous et ne peuvent être réservées à une utilisation du sol en particulier, ni aux gens qui habitent déjà dans le secteur avoisinant.

39. Commentaires :

Préoccupations concernant l'incidence de la circulation de camions et l'accès à la rue Montfort.

Les rues latérales ne devraient pas servir aux livraisons commerciales.

Préoccupation concernant le chargement sur l'avenue Ste-Anne, où il n'y a pas de feux de circulation et où l'espace est minimal.

Réponse :

L'emplacement doit prévoir l'accès à une zone de chargement, quelle que soit la demande de modification au zonage. Trois façades le permettent : le chemin de Montréal, l'avenue Ste-Anne et la rue Montfort. Le chemin de Montréal est une rue principale traditionnelle selon le Plan officiel. Rendre les rues principales traditionnelles favorables aux piétons constitue un de nos principaux objectifs. En matière de rues principales traditionnelles, les Lignes directrices sur l'aménagement urbain ont pour principe de base d'éviter dans la mesure du possible que des véhicules n'entravent la circulation des piétons en traversant le trottoir. Cette mesure réduit d'autant les conflits entre piétons et voitures. À cette fin, on encourage l'accès à l'emplacement depuis les rues latérales, là où c'est possible, et l'accès à l'aire de stationnement et à la zone de chargement depuis une rue latérale est jugé approprié. On s'attend à ce que les livraisons dans la zone chargement soient peu nombreuses, se limitant à trois à l'heure durant la période de pointe du matin et à aucune durant la période de pointe de l'après-midi et les fins de semaine. La circulation de gros camions sur les lieux devrait survenir deux fois par mois. Dans le cadre du processus de demande de réglementation du plan d'implantation, le service et le requérant étudieront de concert des questions portant notamment sur la signalisation et l'installation de miroirs visant à réduire les conflits.

40. Commentaire :

L'espace partagé devant l'immeuble ne convient pas à l'entrée ou à la circulation des véhicules d'urgence.

Réponse :

Selon les détails du zonage recommandé, le stationnement à moins de 13 mètres de la ligne de lot avant ne sera pas autorisé, réglant ainsi le problème des voitures reculant

dans le chemin de Montréal. Du côté est de l'immeuble de six étages, un garage est prévu pour la cantine mobile et les ambulances. Le Service des incendies a étudié le plan proposé et n'a exprimé aucune réserve.

41. Commentaire :

Le gabarit des virages ne tient pas compte du virage à gauche que les camionnettes et les ambulances doivent faire depuis le chemin de Montréal.

Réponse :

Le personnel de la Direction générale des transports avait demandé au départ que le gabarit des virages tienne compte de l'accès des gros camions à l'emplacement. S'il faut pour cela que des modifications soient apportées à la rue, la question sera réglée dans le cadre du processus de demande de réglementation du plan d'implantation.

Enjeu D : Contexte du zonage et des politiques

42. Commentaires :

Le rapport de 2008 de la Ville aborde la question de l'aménagement de refuges ailleurs que dans les rues principales traditionnelles et traite des répercussions négatives des refuges.

Les refuges ne sont ni autorisés ni appropriés dans les rues principales traditionnelles.

Réponse :

L'étude de 2008 visait à augmenter le lot de terrains se prêtant à l'installation de refuges et à contrôler la concentration existante. Dans le cadre de cette étude, il n'y a pas eu d'analyse en profondeur de l'exclusion des refuges des rues principales traditionnelle en vertu du Plan officiel et l'interdiction a simplement été reprise dans le Règlement de zonage. La présente demande analyse la pertinence d'un point de vue d'utilisation du sol d'autoriser ou non un refuge sur l'emplacement visé.

43. Commentaire :

Une telle mesure constituerait un précédent pour les autres rues principales traditionnelles.

Réponse :

Chaque demande est étudiée en fonction de son bien-fondé et elle sera évaluée dans le cadre des politiques applicables et de l'emplacement visé.

44. Commentaire :

Ce type de refuge n'a pas été proposé dans le Plan secondaire du district du chemin de Montréal.

Réponse :

Le Plan secondaire du district du chemin de Montréal avait pour objet d'actualiser un plan secondaire désuet. Il ne s'agissait pas d'un examen exhaustif de toutes les politiques et il n'a pas servi à revoir l'exclusion des refuges de la liste des utilisations autorisées. Le Plan secondaire du district du chemin de Montréal visait uniquement à supprimer les politiques désuètes et à inclure des politiques en matière de densification. Ce n'était pas une démarche pour élaborer un plan de conception communautaire ou un nouveau plan secondaire.

45. Commentaire :

L'emplacement proposé n'est pas compatible avec les utilisations commerciales du secteur.

Réponse :

Le refuge est une des composantes de l'aménagement proposé. Son autre utilisation principale sera aux fins d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes, ce qui est actuellement permis sur une rue principale traditionnelle. La désignation de rue principale traditionnelle comporte une vaste gamme d'utilisations. De plus, l'emplacement a une façade limitée le long du chemin de Montréal, et la forme bâtie a été conçue de manière à ne pas limiter le potentiel de réaménagement futur des sites adjacents.

46. Commentaire :

Vanier compte déjà plus de quatre refuges, dont certains se trouvent à moins de 500 mètres de la propriété.

Réponse :

En 2008, la Ville a recensé quatre refuges dans le quartier 12, dont trois sont actuellement établis dans le marché By et un à l'extérieur. Le refuge de l'Armée du Salut fait partie des quatre, de sorte qu'en le déménageant ailleurs dans le quartier 12, on respecte l'esprit du paragraphe 134 (5) du Règlement de zonage, qui limite à quatre le nombre de refuges dans ce quartier. Un examen de chacun des trois autres refuges recensés a conclu qu'ils correspondaient tous aux définitions du zonage de « centre de santé et de ressources communautaire », d'« hôtel », de « foyer de groupe » ou d'« établissement de soins pour bénéficiaires internes ».

47. Commentaire :

L'installation proposée n'est pas compatible avec un concept de rue complète.

Réponse :

La conception de rue complète pour le chemin de Montréal est toujours attendue dans le cadre de sa reconstruction en 2019. La conception détaillée de la reconstruction sera entreprise en 2018. Dans son plan d'implantation, le requérant a inclus la géométrie routière proposée. Aux termes du plan d'implantation, l'aménagement prévu des composantes de la future emprise publique sera exécuté. Ou alors si le chemin de Montréal est achevé avant l'aménagement du site, en vertu de l'accord du plan d'implantation, le requérant devra rétablir toutes les composantes de l'emprise publique.

48. Commentaire :

Ce projet n'est pas conforme aux objectifs de santé publique et de sécurité prévus aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et du Plan officiel.

Réponse :

Les objectifs de santé publique et de sécurité énoncés dans la *Loi sur l'aménagement du territoire* et le Plan officiel concernent les utilisations du sol proprement dites, et non le comportement des personnes. Les dangers naturels évoqués dans la loi désignent des phénomènes comme l'inondation ou l'érosion, et les dangers causés par l'activité humaine sont, par exemple, des terrains touchés par une exploitation minière, pétrolière ou gazière et des sites contaminés. L'article 4.8 du Plan officiel traite de la protection de la santé et de la sécurité dans le contexte de conditions environnementales telles que

les dangers naturels ou les sites contaminés. L'article 4.8.8 du Plan officiel porte quant à lui sur la sécurité personnelle dans les espaces publics, et il entre en ligne de compte dans l'examen de la prévention du crime par l'aménagement du milieu, qui a été soumis avec la demande d'aménagement.

49. Commentaire :

Ce projet n'est pas conforme au Plan de logement décennal d'Ottawa.

Réponse :

Un chez-soi pour tous : notre plan décennal 2014-2024 s'intéresse nommément aux refuges et entend « veiller à ce que les personnes qui deviennent sans-abri soient en sécurité et aient accès à un refuge temporaire adéquat et à de l'aide pour trouver un logement ». Il propose d'améliorer les refuges en s'attaquant à des questions comme l'état des immeubles et le surpeuplement des logements. Ce plan vise entre autres à mettre fin à l'itinérance chronique en stabilisant la situation des personnes et en fournissant des milieux favorables. Bien qu'il n'appartienne pas à notre direction générale de déterminer la façon de fournir des logements, nos collègues de la Direction générale des services sociaux et communautaires confirment que l'aménagement proposé est en harmonie avec le plan décennal.

50. Commentaire :

Que signifie « R4E »?

Réponse :

R4E signifie « zone résidentielle de densité quatre, sous-zone E ». Il s'agit d'une désignation de zonage dont les éléments sont assujettis au Règlement de zonage.

Enjeu E : Processus

51. Commentaires :

Il est injuste qu'on ne nous informe que maintenant d'un projet auquel l'Armée du Salut travaille depuis sept ans.

L'Armée du Salut n'a pas communiqué avec les organisations autochtones de Vanier. Elles devraient être consultées.

Réponse :

Au cours des préconsultations que tient le personnel avec des requérants éventuels, ces derniers sont encouragés à s'entretenir avec les associations communautaires et les conseillers intéressés, mais ils ne sont pas tenus de le faire avant de présenter leur demande.

Le requérant a indiqué qu'il tentait activement d'établir un contact avec les organisations autochtones de Vanier et qu'il s'engageait à collaborer avec elles. Il poursuit les tentatives à cet égard.

52. Commentaire :

La Ville devrait accepter les commentaires formulés après le 27 juillet 2017.

Réponse :

Les commentaires ont été acceptés jusqu'à l'achèvement du rapport, avant la réunion du Comité de l'urbanisme.

53. Commentaire :

Le vérificateur de la Ville devrait procéder à une vérification interne du projet, et les vérificateurs provinciaux devraient, eux aussi, prêter attention au projet.

Réponse :

Il revient au vérificateur de la Ville de décider des vérifications à réaliser.

54. Commentaire :

Les documents préparés par l'Armée du Salut devraient être disponibles en français.

Réponse :

Les consultants ne sont pas tenus de présenter les documents relatifs à une demande dans les deux langues officielles. La documentation produite par la Ville et le site Web du projet sont dans les deux langues, tout comme l'information publiée dans le site Web créé par le requérant.

55. Commentaire :

Il n'y a eu ni discussions publiques ni engagement de la collectivité.

Réponse :

La consultation communautaire qui a eu lieu dans le cadre du processus de demande est décrite précédemment. Une séance porte ouverte a été tenue par l'Armée du Salut et la rencontre n'était pas une exigence liée au processus de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage. La réunion publique prévue par la *Loi sur l'aménagement du territoire* relève du Comité de l'urbanisme.

56. Commentaire :

Toronto a mis en place un processus d'engagement et de planification pour l'aménagement des refuges. La Ville devrait envisager l'adoption d'une approche similaire.

Réponse :

La Ville de Toronto a un règlement municipal sur les refuges comportant des dispositions en matière de zonage pour les établissements surveillés et exploités par ou pour la Ville. Comme Toronto compte environ 45 refuges et considérant son rôle, ce nombre justifiait probablement un processus de planification particulier. Soulignons que 16 des refuges de Toronto se trouvent dans une zone résidentielle commerciale (CR), qui ressemble le plus à la désignation de rue principale traditionnelle d'Ottawa. S'il devait y avoir une augmentation substantielle des demandes en matière de refuges, peut-être que l'examen du processus de planification lié à cette utilisation du sol serait justifié. Toutefois, en ce qui concerne cette demande de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage, le processus normal fait l'affaire.

57. Commentaires :

Suggestion d'autres utilisations pour cet emplacement

Suggestion d'autres emplacements.

Réponse :

Il n'appartient pas au service d'informer le requérant de l'existence d'autres terrains privés. Le présent rapport a pour objet l'examen de l'utilisation du sol sur l'emplacement visé.

58. Commentaire :

Préoccupation concernant le lieu et le déroulement de la réunion porte ouverte.

Réponse :

La journée portes ouvertes du 13 septembre ont eu lieu à la demande du service et du conseiller du quartier et elles n'étaient pas obligatoires aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Le lieu a été choisi en fonction de ses dimensions, de sa disponibilité, de sa proximité par rapport à l'emplacement visé et de son accessibilité. La réunion porte ouverte a été tenue afin que le public puisse poser des questions directement à des représentants de l'Armée du Salut, à des experts en la matière et à des membres du personnel de la Ville.

59. Commentaire :

Que des urbanistes assistent au Colloque d'Ottawa sur le Logement d'abord.

Réponse :

En raison de leur charge de travail, les urbanistes n'ont pas pu assister au Colloque sur le Logement d'abord. En revanche, ils ont discuté avec leurs collègues de la Direction générale des services sociaux et communautaires des dimensions et de l'échelle des utilisations envisagées dans le cadre du réaménagement visé.

60. Commentaire :

Le projet devrait être soumis en bonne et due forme au Comité d'examen du design urbain.

Réponse :

Le Comité d'examen du design urbain orientera la conception à l'étape de l'approbation du plan d'implantation, qui n'ira pas de l'avant tant que le Conseil municipal n'aura pas pris de décision au sujet des modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage.

61. Commentaire :

Le résumé de la demande a été modifié durant le processus.

Réponse :

À la suite de la journée portes ouvertes, un résident a fait remarquer que le résumé de la demande devrait mentionner le zonage des parties de la propriété qui donnent sur la rue Montfort et l'avenue Ste-Anne. On a donc mis à jour le résumé publié sur le site Web de la demande d'aménagement. Les adresses ont toujours été indiquées sur la demande, la carte de localisation en fait mention, et la justification d'aménagement du requérant fait état du zonage propre au site. Ce document ayant un caractère informatif, il a été déterminé que, là où l'on pouvait améliorer l'information communiquée au public, on devait le faire.

62. Commentaire :

Le site possède un potentiel archéologique qui aurait dû être mentionné dans la demande.

Réponse :

L'emplacement visé ne se qualifie pas à titre de site important en matière archéologique ou ayant un potentiel archéologique, car il ne répond pas aux critères de la Ville dans ce domaine.

63. Commentaire :

Le Conseil de direction de l'Armée du Salut du Canada est inscrit à tort comme propriétaire.

Réponse :

Le Conseil de direction de l'Armée du Salut du Canada a indiqué, dans une convention d'achat et de vente conditionnels, qu'il était le propriétaire de l'emplacement.

64. Commentaire :

Les élévations ne montrent ni le rangement intérieur des déchets ni les balcons privés.

Réponse :

Il y a un toit-terrasse et un balcon sur le côté ouest de l'aile est. On peut les voir sur les vues en élévation nord et les vues en élévation de la section nord. Ils fourniront un espace extérieur pour les étages des programmes Ancrage et Stabilisation. Le rangement intérieur des déchets n'apparaîtrait pas sur les vues en élévation.

65. Commentaire :

Le plan de nivellement indique un accès de 4,98 m, alors que 5 mètres sont exigés.

Réponse :

Le requérant a modifié la demande pour indiquer une largeur de voie d'accès de 4 mètres. L'accès depuis la rue Montfort a une largeur totale entre 4,98 et 5,03 mètres, cependant, grâce aux clôtures et aux bordures, la voie d'accès devrait être réduite à environ 4,1 mètres de largeur.

66. Commentaire :

L'adresse de courriel d'Erin O'Connell est différente selon les documents et cela pourrait dissuader des citoyens de lui faire parvenir leurs commentaires.

Réponse :

Les adresses électroniques erin.oconnell@ottawa.ca ou erin.o'connell@ottawa.ca permettent toutes deux de joindre Erin O'Connell. Les deux sont exactes et fonctionnelles.

Questions

67. Question :

L'Armée du Salut a-t-elle consulté ses clients au sujet de l'emplacement?

Réponse :

Le requérant a indiqué qu'il n'y avait pas eu de consultations avec les clients au centre Booth.

68. Question :

Y a-t-il un plan pour les clients qui ont atteint la limite de leur séjour autorisé?

Réponse :

Le requérant a indiqué que, lorsque les clients atteignent la fin de leur séjour autorisé, il travaillait en étroite collaboration avec ses partenaires afin que les personnes ne soient pas livrées à elles-mêmes, quelle que soit la durée de leur séjour.

69. Question :

Le refuge pourra-t-il autoriser la consommation de drogue et d'alcool sur place?

Réponse :

Le requérant a indiqué que, si un client a besoin d'un service supervisé d'injection de drogue ou de consommation d'alcool, il mettrait le client en relation avec un organisme partenaire et assurerait son transport.

70. Question :

Ottawa prévoit mettre fin à l'itinérance dans les dix ans. Si elle y parvient, à quoi servira cette nouvelle installation?

Réponse :

Selon le requérant, la conception souple de l'installation permettra de l'adapter à d'autres besoins, dans l'éventualité où l'itinérance serait éradiquée.

71. Question :

A-t-on réalisé une étude sur le taux de réussite de ce genre de grand complexe centralisé? Y a-t-il des précédents?

Réponse :

Le requérant a indiqué que le complexe accorderait la priorité au logement et que, dans des établissements qui offrent logement et soutien, les taux de réussite sont élevés.

72. Question :

Si des hommes sont renvoyés du refuge parce qu'ils sont violents, ivres ou agités ou parce qu'ils ne respectent pas le couvre-feu, où iront-ils?

Réponse :

Le requérant a indiqué que les comportements agressifs ne seraient pas tolérés. Lorsqu'un client devient agressif, on appelle le Service de police d'Ottawa. Les intervenants de première ligne et les chargés de cas sont formés pour comprendre et gérer l'agressivité avant l'escalade. Lorsqu'un client quitte l'installation, le requérant ne peut pas intervenir, mais il peut demander l'aide de la police.

73. Question :

Où iront les clients du refuge de l'Armée du Salut durant le jour?

Réponse :

Le requérant a indiqué que l'établissement offrirait un programme axé sur les aptitudes à la vie quotidienne et le traitement de la toxicomanie, qui comporte la gestion de la colère.

Le requérant a indiqué qu'au moment de l'admission des clients, des conseillers et des chargés de cas mèneraient des évaluations exhaustives. Dès que des problèmes de colère sont décelés, des mesures sont prises pour les contrer dans le cadre des soins et des services fournis aux clients.

En ce qui concerne la journée type de ses clients, le requérant a fourni les renseignements suivants :

« Les clients qui participent à nos programmes à long terme suivront chaque jour des cours et participeront à des séances de counseling. Tous les jours, il y aura sur place du personnel d'organismes partenaires, comme des travailleurs en santé mentale, en santé publique et en pharmacie pour rencontrer au besoin les clients. Les clients de nos programmes à court terme travailleront avec leurs chargés de cas à la réalisation d'objectifs variés de stabilisation et ils seront aiguillés vers l'un de nos programmes internes ou vers les programmes ou les services de nos organismes partenaires. Les clients pourront aussi participer à des cours de thérapie par l'art, assister à des offices religieux quotidiens et suivre des séances de counseling pastoral et spirituel sous

l'auspice d'un aumônier. Le requérant entend tenir ses clients aussi occupés et concentrés que possible. Les clients à court et à long terme auront aussi accès à des salons, à des espaces extérieurs, à des chambres paisibles et à des salles de télévision et d'ordinateur tout au long de la journée ».

74. Question :

Le motel Concorde est-il un immeuble d'importance historique?

Réponse :

Le personnel responsable du patrimoine a examiné la propriété visée et ne croit pas qu'elle ait une valeur patrimoniale.

75. Question :

Les services seront-ils offerts dans les deux langues officielles? Les employés du nouveau complexe seront-ils bilingues?

Réponse :

Les services seront offerts dans les deux langues officielles. Tous les employés ne seront pas parfaitement bilingues, mais il y aura toujours sur place des employés bilingues qui pourront aider les gens en anglais comme en français.

76. Question :

Qu'est-ce que l'Armée du Salut a appris des résidents lors de la réunion porte ouverte?

Réponse :

Le requérant s'est dit très satisfait de la séance et des échanges qui ont eu lieu lors de la journée portes ouvertes du 13 septembre. L'Armée du Salut en a appris davantage sur les préoccupations entourant le projet, comme la sécurité dans le voisinage, la taille de l'installation et la crainte de voir baisser la valeur des propriétés. L'organisme a également entendu plusieurs personnes dire qu'elles ignoraient que le centre Booth de l'Armée du Salut offrait autant de programmes et de services, comme son équipe d'intervention en matière de logement, la prévention de l'itinérance et le soutien aux personnes sans-abri. L'Armée du Salut a mis à jour la section FAQ du site Web 333MontrealRoad.ca et a indiqué qu'elle s'engageait à répondre aux préoccupations exprimées au cours des semaines et des mois qui viennent.

77. Question :

Le centre Booth offre actuellement une soupe populaire qui accueille 16 500 personnes par mois, selon le site Web de l'organisme. Cela signifie qu'il y aura en moyenne 550 personnes de plus par jour au complexe du chemin de Montréal en plus de la clientèle habituelle. Comment gèrera-t-on ces personnes supplémentaires?

Réponse :

Le requérant a indiqué que la soupe populaire faisait partie des Services à la famille et à la communauté du bâtiment. Cinquante pour cent des gens que dessert la soupe populaire vivent actuellement dans le quartier 12. Dans l'installation proposée, il y a des espaces intérieurs où les gens peuvent lire, regarder la télévision ou chercher des informations sur un ordinateur, ainsi que d'autres services disponibles, s'ils sont en avance pour le repas. Un espace sera prévu dans le bâtiment où les gens pourront attendre, et il y a aussi des terrasses chauffées proposées pour les clients qui souhaitent les utiliser avant ou après le repas.

Commentaires des organismes communautaires et réponses

L'Association communautaire de Vanier a formulé les commentaires suivants :

Commentaires généraux :

- La demande ne mentionne pas que le quartier compte déjà une multitude d'organismes de services sociaux – centres de traitement, centres de santé et de ressources, foyers de groupe. Or elle propose un mégacentre (350 lits) qui surchargera Vanier.
- La demande n'indique pas si d'autres grands complexes du même genre existent ailleurs et ne mentionne pas les leçons qu'on en a tirées.
- Le magasin d'aubaines de l'Armée du Salut ne fait pas partie de la demande. On rate une occasion de l'intégrer à l'ensemble et il fera contraste avec le reste de l'aménagement.
- Vu la taille de l'installation proposée et l'utilisation qu'on en fera, il est inapproprié de l'établir au milieu d'immeubles résidentiels.

- La proposition indique que le nouveau complexe agira comme « un des éléments catalyseurs du renouvellement soutenu du quartier Vanier » (trad. libre; p. 2), probablement en raison de son architecture. Cependant, son utilisation (350 lits destinés à des hommes à risque) nuira au développement économique du secteur. Le requérant reconnaît aussi devoir répondre aux « préoccupations réelles et perçues touchant la sécurité ».
- L'affirmation « la nouvelle installation devient un établissement communautaire ouvert à tous » ne tient pas compte de la réalité, puisque la majorité des clients seront des hommes à risque qui en intimideront plusieurs.
- Conteste l'exactitude de la figure 1 : Provenance des clients de l'Armée du Salut?
- Les refuges sont-ils tous situés dans le quartier 12? Dans l'affirmative, l'aménagement ne devrait pas avoir lieu sans qu'on ait envisagé sérieusement d'établir le refuge dans d'autres quartiers urbains.
- Le résumé de la proposition indique que des modifications à la voie publique pourraient être nécessaires, mais ne précise pas lesquelles.
- La volonté de l'Armée du Salut d'offrir des services variés aux hommes à risque est louable. Néanmoins, la taille du complexe (350 lits) et l'aménagement de logements d'urgence auront une incidence importante sur la sécurité du voisinage.
- Dans l'éventualité où la demande serait approuvée telle quelle, toute modification subséquente devrait faire l'objet d'une consultation publique.

Modification au Plan officiel :

- L'aménagement proposé mentionne quatre modèles de logement, mais il s'agit visiblement d'un établissement offrant des lits et la possibilité de séjours d'une durée variable, comme le ferait un hôpital, et on ne doit pas le présenter comme « des logements abordables », tel qu'il est écrit à la page 12.
- **Alinéa 2.5.1 du Plan officiel :** L'aménagement aura des « effets négatifs indus sur les propriétés avoisinantes » étant donné l'utilisation prévue.
- L'aménagement **n'améliorera pas** le sentiment d'appartenance au quartier, que ce soit dans les secteurs commerciaux ou résidentiels.

- L'Armée du Salut espère que la cour facilitera l'interaction communautaire, mais la réalité pourrait être autre. Le rapport de PCAM indique que la cour avant réduirait le flânage sur les trottoirs publics. Mais, aux yeux du voisinage, les « occasions d'interaction communautaire près de la rue » (page 14) signifient un accroissement de la mendicité, du trafic de stupéfiants et de la prostitution en bordure de rue; cela aura des effets négatifs indus sur le voisinage.
- Des caméras de sécurité supplémentaires devraient surveiller les trottoirs du quadrilatère.
- **Politique n° 7 sur la discontinuité des immeubles le long de la façade donnant sur la rue** : L'immeuble projeté ne circonscrit ni ne définit les confins de la voie publique de manière à renforcer le caractère de la rue principale traditionnelle. Le traitement le long de la rue devrait être architectural plutôt que paysager. Cela serait possible si le magasin d'aubaines faisait partie de l'aménagement. **L'accès en voiture depuis le chemin de Montréal ne devrait pas être autorisé.**
- **Alinéa 5.2.3 – Désignation d'utilisation du sol** : étant donné la nature de l'installation proposée et des programmes et services offerts, cette **utilisation ne devrait pas être autorisée** le long des rues principales traditionnelles, quelles que soient la similarité des caractéristiques entre ces rues et d'autres désignations, et surtout dans ce cas-ci, l'emplacement étant entouré de résidences.
- Contrairement à l'affirmation, en page 16, selon laquelle l'emplacement « pourrait facilement être considéré comme faisant partie du secteur désigné secteur urbain général », un aménagement proposé ne devrait **en aucun cas** affaiblir les prémisses qui définissent une rue principale traditionnelle.
- **Paragraphe 5.4** : Même s'il est situé dans le secteur centre de Vanier, appelé le Quartier français, l'aménagement proposé, par sa finalité et sa fonction, ne contribuera pas à l'identité culturelle du quartier; pire, il l'affaiblira.
- **Paragraphe 5.5 – Un chez-soi pour tous : rapport d'étape pour mettre un terme à l'itinérance à Ottawa - 2016** souligne une augmentation du nombre de personnes ayant recours à l'hébergement d'urgence. Si cette tendance se

maintient, elle pourrait se traduire par une augmentation du nombre de lits d'urgence dans l'installation prévue.

- Les déchets **doivent** être gardés dans l'immeuble, vu le nombre actuel d'incendies criminels.
- **Alinéa 5.7.1** : N'y a-t-il aucune volonté de réduire le nombre de refuges dans le quartier 12 plutôt que de le maintenir? Les préoccupations soulevées dans l'étude s'appliquent à Vanier, où la prostitution s'est intensifiée depuis la décentralisation des services aux personnes sans abri dans le marché By.
- **Les membres du Conseil devraient se demander s'ils accueilleraient favorablement ce genre d'installation dans une rue principale traditionnelle de leur quartier.**

Réponses :

Le requérant a confirmé que la présence de nombreux organismes de services sociaux dans le quartier est l'une de ses raisons de s'y installer et que cette présence facilitera l'accès aux services complémentaires.

Le requérant a indiqué que d'autres installations avaient été étudiées au cours du processus de conception, dont des modèles à Toronto, à Vancouver et à Portland. L'un des enseignements tirés est que, lorsque l'installation offre un espace extérieur privé de qualité à proximité d'autres commodités – nourriture, services, sécurité et programmes – les clients sont plus susceptibles de rester sur place que d'errer dans la rue.

Bien que le magasin d'aubaines de l'Armée du Salut ne fasse pas partie de la modification demandée au Plan officiel et au Règlement de zonage, le requérant indique que les futures améliorations à l'immeuble comprendront un café à vocation sociale contigu au magasin d'aubaines. Le café offrira aux gens qui fréquentent le programme sur les aptitudes à la vie quotidienne de l'Armée du Salut ou de la Mission d'Ottawa de suivre des formations en milieu de travail comme celles de barista ou d'associé de services.

Voyez les réponses données plus haut sur la forme bâtie, l'analyse économique, les questions de sécurité et les programmes et services axés sur la collectivité.

Le requérant a indiqué que 52 pour cent de ses clients ayant accès à ses nombreux services vivent dans les codes postaux K1N, K1L et K1K. Les personnes sans-abri ou sans adresse domiciliaire représentent entre 15 et 20 pour cent de la clientèle de l'Armée du Salut et se tiennent à distance de marche de l'installation.

Les refuges de la ville ne sont pas tous situés dans le quartier 12. La Ville a recensé quatre refuges dans ce quartier.

Des modifications devront être apportées à l'emprise publique de l'avenue Ste-Anne pour permettre l'aménagement de la zone de chargement. Les modifications de l'emprise sont examinées dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation.

Toute demande subséquente de modification au Règlement de zonage serait soumise au processus de consultation publique.

Tel que formulé dans le rapport, le service ne croit pas que l'aménagement proposé aura des effets négatifs indus sur les propriétés avoisinantes.

Le requérant a indiqué que la cour avant sera surveillée et fera partie de l'aménagement privé. Il affirme également que des caméras de sécurité seront installées et pourront être dirigées sur les trottoirs du quadrilatère.

L'accès le long de la façade donnant sur le chemin de Montréal n'assure pas la continuité de la forme bâtie, mais il fournit aux piétons et aux véhicules un accès important aux portes avant de l'établissement ce qui permet aux autres accès d'être consacrés au stationnement des employés et à la zone de chargement. Le service est d'avis qu'une discontinuité limitée de la forme bâtie ne nuira pas à l'aménagement prévu du chemin de Montréal. Le magasin d'aubaines continuera d'exister, et sa rénovation comprendra un café à vocation sociale, comme il est mentionné plus haut.

Le service valide que l'emplacement est désigné rue principale traditionnelle selon le Plan officiel.

Voyez, dans le rapport, le renvoi aux politiques du Plan secondaire touchant le Quartier français.

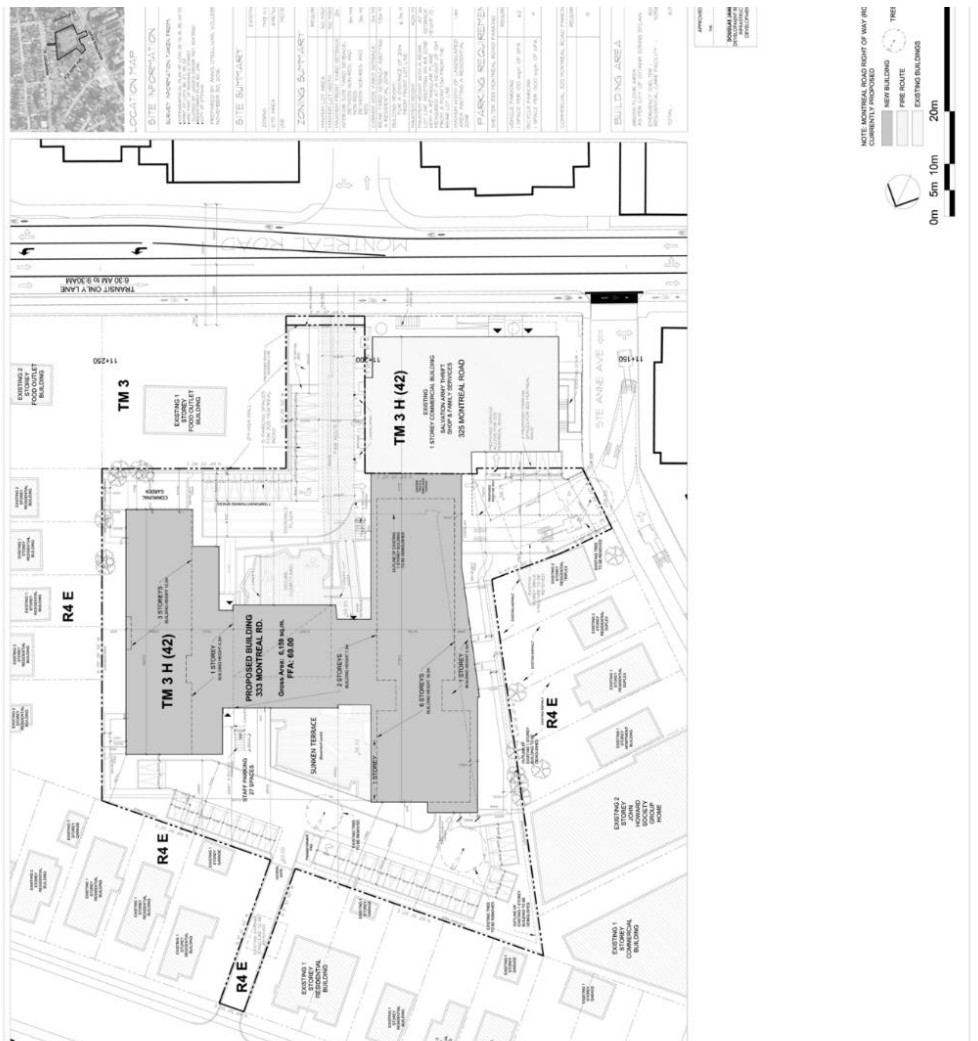
Le service remarque que la composante refuge du complexe occupe 801 mètres carrés, tandis que l'établissement de soins s'étend sur 5 358 mètres carrés. La modification au

Règlement de zonage recommandée vise à limiter la superficie du refuge à 900 mètres carrés. Si l'on en venait à proposer l'agrandissement du refuge, il faudrait présenter une demande de modification au Règlement de zonage ou une demande de dérogation mineure, et les deux feraient l'objet d'une consultation publique.

Le service est d'avis que les déchets devraient être rangés à l'intérieur de l'installation, et les plans connexes ont été modifiés en conséquence.

On veut réduire le nombre de refuges dans le quartier 12, conformément à l'article 134 du Règlement de zonage. Il faut concilier cette volonté avec les critères du requérant en ce qui concerne le choix de l'emplacement, auxquels le site correspond. Il faut aussi tenir compte du plan *Un chez-soi pour tous : notre plan décennal 2014-2024*, que le Conseil a approuvé, lequel (1) mise sur la prévention et le soutien par l'intégration des réseaux d'hébergement; (2) recommande de veiller à ce que les personnes qui deviennent sans-abri soient en sécurité et aient accès à un refuge temporaire adéquat; (3) et recommande de résoudre les problèmes liés à l'état des refuges et à leur surpopulation.

Document 5 – Plan de l'emplacement et élévations



Document 6 – Note de Service à le Maire et les membres du Conseil

To / Destinataires **Le maire et les membres du
Conseil**

From /
Expéditeur **M. Rick O'Connor, greffier
municipal et avocat général**

Subject / Objet **Le rapport de 2008 sur l'Étude
afférente au règlement de
restriction provisoire du quartier
12 et sa pertinence pour la
modification qu'on propose
d'apporter au Plan officiel pour le
site visé et pour la modification du
Règlement de zonage afin de
permettre la réinstallation de
l'Armée du Salut** Date: le 2 novembre 2017

La présente note de service porte sur les demandes formelles et informelles déposées auprès de mon bureau jusqu'à maintenant, de même que sur les questions évoquées à la réunion du Conseil municipal le 25 octobre 2017 en ce qui concerne l'avis de motion de M. Mathieu Fleury, conseiller municipal, motion dont une copie est reproduite ci-joint dans le document 2. Plusieurs membres du Conseil ont également demandé un avis juridique en ce qui concerne le statut des politiques du Conseil adoptées le 25 juin 2008 lorsque le Conseil s'est penché sur le rapport intitulé « *Étude afférente au règlement de restriction provisoire du quartier 12 Rideau-Vanier et modification au Règlement de zonage* » (ACS2008-PTE-PLA-0011) (le « Rapport de 2008 »), reproduit ci-joint dans le document 1, de même qu'en ce qui a trait au rapport du personnel à venir sous le titre « *Modification au Plan officiel et modification au Règlement de zonage – 325, 327 et 333, chemin Montréal, 334, rue Montfort et 273, avenue Ste-Anne* » (ACS2017-PIE-PS-0126) (le « Rapport sur la réinstallation de l'Armée du Salut »).

Résumé

La question fondamentale qui est posée est de savoir si les recommandations approuvées par le Conseil municipal de 2006-2010 pour le Rapport de 2008 interdisent ou empêchent d'approuver les recommandations du personnel dans le Rapport sur la réinstallation de l'Armée du Salut qui sera déposé auprès du Comité de l'urbanisme et du Conseil municipal dans un très proche avenir.

Le personnel de la Direction des services juridiques a pris connaissance des deux documents, ainsi que de la jurisprudence pertinente, et est en mesure d'affirmer qu'aucun obstacle juridique n'empêche le Conseil de tenir compte des recommandations du personnel exprimées dans le Rapport sur la réinstallation de l'Armée du Salut et de les approuver, puisque :

- L'actuel Conseil municipal n'est pas lié par les décisions ou les directives de principe d'un précédent Conseil;
- le Plan officiel actuel de la Ville permet de créer des refuges (section 3.1.4 du Plan officiel);
- aucune disposition du *Règlement général de zonage n° 2008-250* ou du Plan officiel de la Ville n'interdit les refuges sur les rues principales traditionnelles ou sur les artères principales (le Conseil peut autoriser cet aménagement dans le cadre d'une demande portant sur un site précis, même s'il ne s'agit pas d'un aménagement autorisé);
- le Plan officiel n'impose aucun plafond quant au nombre maximum de refuges;
- il n'y a aucune interdiction ni restriction relativement aux refuges dans le Plan secondaire du district du chemin Montréal;
- le rezonage demandé pour ce site consiste à réinstaller un refuge existant, et non à construire un nouveau refuge; il n'y a donc aucune incidence sur le plafonnement du nombre de refuges établi pour le quartier 12 dans le *Règlement général de zonage n° 2008-250*.

En ce qui concerne les décisions rendues dans le Rapport de 2008, le personnel de la Direction des services juridiques rend les avis suivants :

- le *Règlement de restriction provisoire* de 2006 (2006-452), rappelé dans le Rapport de 2008, a été expressément abrogé par le Conseil municipal le 10 septembre 2008;
- l'approbation, par le Conseil, des recommandations exprimées dans ce rapport n'interdit pas les refuges sur les rues principales traditionnelles ni sur les artères principales;
- avant l'adoption du Rapport de 2008, les refuges n'étaient autorisés que dans le périmètre de l'ancienne Ville d'Ottawa; le Rapport de 2008 a eu pour effet de supprimer cette restriction géographique;
- selon la directive donnée pendant que le Conseil se penchait sur ce rapport, « il faut revoir l'interdiction, énoncée dans le Plan officiel, d'aménager des refuges sur les rues principales »; il ne s'agit pas d'interdire l'aménagement des refuges.

En ce qui a trait à la pertinence de l'étude de la Stratégie du logement abordable et du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance de la Ville par rapport à la demande d'aménagement de l'Armée du Salut sur laquelle se penchent le Comité de l'urbanisme et le Conseil municipal, le personnel de la Direction des services juridiques rend les avis suivants :

- l'étude des recommandations sur la réinstallation de l'Armée du Salut doit se fonder sur des principes d'urbanisme, et non sur des considérations de politiques en ce qui a trait au logement social, au logement en milieu de soutien et à l'itinérance, sur l'efficacité des installations existantes des refuges et, le cas échéant, sur l'affectation judicieuse du financement pour les personnes qui vivent dans l'itinérance;
- ces considérations débordent le cadre de la compétence du Comité de l'urbanisme, comme l'indique une note de service complémentaire du greffier municipal et de l'avocat général à l'attention de la présidente du Comité de l'urbanisme et de la présidente du Comité des services communautaires et de protection.

Compte tenu des faits exprimés ci-dessus, le personnel des Services juridiques exprime les opinions suivantes en ce qui a trait à l'avis de motion de M. Mathieu Fleury, conseiller municipal :

- le quatrième article de l'exposé des intentions, qui donne un aperçu des recommandations adoptées dans le Rapport de 2008, est extrait du résumé de ce rapport. Avec le recul, on pourrait très bien dire que ce résumé est le fruit d'un effort de « simplification du libellé » pour décrire l'incidence des recommandations, au lieu d'exprimer des « règlements recommandés »;
- en faisant observer que seule la partie de la motion portant sur la résolution (et non l'exposé d'intentions) est une question à débattre, en ce qui a trait à l'incidence de la « reconduction du soutien » du Conseil municipal pour ce qui est des recommandations et des modifications qu'il a approuvées dans le cadre de son étude du Rapport de 2008, le personnel est d'avis que la motion est irrecevable selon son libellé actuel puisque :
 - les règles de procédure parlementaire énoncées dans les *Robert's Rules of Order* précisent que « les motions visant à « reconduire » une position déjà adoptée, en **adoptant une motion ou une résolution, sont irrecevables**. Cette motion ne répond à aucun objectif utile, puisque la motion d'origine est toujours en vigueur; si cette motion était rejetée, elle donnerait lieu à une situation ambiguë »;
 - les recommandations se rapportant au *Règlement général de zonage n° 2008-250* produisent actuellement leurs effets, et si la motion de « reconduction » était rejetée, on s'interrogera sur la directive du Conseil en ce qui a trait à ces dispositions de zonage dans l'éventualité où le Conseil rejeterait sciemment cette reconduction. Le personnel de la Direction des services juridiques est d'avis que les intérêts supérieurs du Conseil seraient servis si on connaissait rigoureusement les incidences d'une motion rejetée et les étapes suivantes.
- Enfin, si un avis de motion révisé est déposé relativement au Rapport de 2008 et que cet avis est établi en bonne et due forme, il n'aurait aucune incidence sur les recommandations du Rapport sur la réinstallation de

l'Armée du Salut, puisque le Conseil doit se pencher sur ce rapport d'après les règles qui s'appliquaient à la date à laquelle l'organisme a déposé sa demande d'aménagement.

Renseignements détaillés

Le lecteur trouvera, dans les sections ci-après, l'opinion de la Direction des services juridiques en ce qui a trait aux modalités selon lesquelles les recommandations approuvées par le Conseil municipal dans le cadre du mandat de 2006-2010 en vertu du Rapport de 2008 interdisent ou empêchent d'approuver les recommandations du personnel dans le Rapport sur la réinstallation de l'Armée du Salut à venir.

Le Conseil municipal n'est pas lié par les décisions de principe ou les directives d'un précédent Conseil

Pour les raisons exprimées ci-après, la Direction des services juridiques est d'avis que les décisions d'un précédent conseil municipal ne peuvent pas engager les membres d'un conseil municipal différent, en l'absence d'un acte (par exemple, un contrat) exécutoire en vertu de la loi. Autrement dit, les politiques adoptées par les précédents conseils peuvent être revues et corrigées par l'actuel Conseil, sans qu'il y ait d'obstacle. La seule restriction correspond aux cas dans lesquels un précédent conseil a pu conclure des accords exécutoires en vertu de la loi et qui pourraient avoir des incidences financières et juridiques sur un conseil municipal ultérieur. Dans ces cas, un conseil actuel ou ultérieur peut être en mesure de revoir et de corriger ces accords, mais doit également tenir compte des pénalités contractuelles ou d'autres facteurs.

La décision rendue dans l'affaire intitulée *PROUD Port Dalhousie c. St. Catharines (Ville) [2009]*, *Décision de la Commission des affaires municipales de l'Ontario n° 170*, rappelle directement les questions évoquées dans ces pages. Dans cette affaire, un précédent conseil municipal avait adopté une directive de principe sur une proposition qui a finalement été étudiée par un conseil ultérieur. On a fait appel de la décision du conseil auprès de la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO). En se penchant sur la question, la vice-présidente de la CAMO, M^{me} Susan Campbell, a déclaré que :

Le Conseil, élu en bonne et due forme par les citoyens de la Ville, a parfaitement le droit d'exprimer un avis différent du précédent conseil sur la proposition de la Port Dalhousie Vitalization Corporation (PDVC). Il avait le droit de décider que la

proposition de la PDVC n'était pas adaptée pour le Port Dalhousie. Le personnel de la Ville lui a donné des options sur la façon de procéder, en précisant le coût de chaque option. La Commission estime que l'option qui aurait permis de mener un processus équitable, transparent et rigoureux était celle qui consistait à abroger le règlement. Ce processus aurait obligé à tenir une assemblée publique et, s'il avait été mené en bonne et due forme, à effectuer un examen complet du Rapport d'urbanisme du personnel de la Ville en date du 15 mai 2006, entre autres.

Les demandes d'aménagement actuelles du chemin Montréal sont déposées par un tiers qui exerce ses droits en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* dans le cadre d'un processus équitable, transparent et rigoureux, conforme à celui qui est rappelé dans la décision de la CAMO ci-dessus. La Ville respecte son processus normal pour les modifications apportées au Plan officiel et au *Règlement municipal de zonage*, qui prévoient un avis public, une assemblée publique, ainsi qu'un examen complet et les recommandations du personnel à examiner et débattre publiquement par le Comité de l'urbanisme et le Conseil. En définitive, le Conseil municipal rendra alors une décision dans ces demandes, qui porteront un droit d'appel en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*; autrement dit, on pourra en appeler de la décision du Conseil auprès de la CAMO.

Le Plan officiel actuel de la Ville permet d'aménager des refuges

La section 3.1.4 du Plan officiel stipule que les refuges sont autorisés dans les cas suivants : « Lorsque le *Règlement municipal de zonage* autorise une habitation dans les secteurs désignés secteur urbain général, collectivité en développement, secteur central, centre d'utilisations polyvalentes et village, le règlement municipal autorisera également un refuge. Le refuge doit être conçu de manière à être compatible avec le secteur. Le *Règlement municipal de zonage* peut inclure des dispositions précises concernant le type, la taille et l'emplacement de cette utilisation».

L'actuel Conseil voudra sans doute noter que cette disposition a été adoptée le 4 août 2010 par le Conseil de 2006-2010, après qu'il se soit penché sur le Rapport de 2008, ce qui démontre que ce conseil s'est penché sur la directive restrictive du Rapport de 2008 et qu'il a adopté une directive plus permissive avant la fin de son mandat.

Il n'y a aucune disposition, dans le *Règlement général de zonage n° 2008-250* ni dans le Plan officiel de la Ville, qui interdise d'aménager des refuges sur des rues

principales traditionnelles ou sur des artères principales (Il ne s'agit pas d'un aménagement autorisé, ce qui est différent, et le Conseil peut autoriser cet aménagement dans le cadre d'une demande d'aménagement propre à ce site)

Le rapport intitulé « *Étude afférente au règlement de restriction provisoire du quartier 12 Rideau-Vanier et modification au Règlement de zonage* » (ACS2008-PTE-PLA-0011), étudié par le Conseil de 2006-2010 le 25 juin 2008 et adopté dans sa version modifiée (le « Rapport de 2008 »), apportait des changements circonstanciés au *Règlement général de zonage n° 2008-250* (le « *Règlement de zonage 2008-250* ») de la Ville. Le document 1 du Rapport de 2008 exposait les détails du zonage recommandé dans quatre colonnes. La première colonne faisait état des règlements, qui étaient constitués de définitions, ainsi que des autorisations de zonage et des dispositions adoptées pour les foyers de groupe, les refuges, les établissements de soins pour bénéficiaires internes, les centres de santé et de ressources communautaires, les exigences relatives au stationnement et l'obligation de prévoir une annexe faisant état des limites du quartier 12. La deuxième colonne portait sur les modifications qu'on proposait d'apporter au *Règlement de zonage* de la Ville d'Ottawa (93-98), la troisième colonne renfermait les changements qu'on recommandait d'apporter au *Règlement n° 2380* de l'ancienne Ville de Vanier et la quatrième colonne comprenait les modifications qu'on proposait d'apporter au Règlement général de zonage, dont le projet de texte avait été approuvé et qui a été adopté et intégré dans le *Règlement de zonage n° 2008-250*.

Alors que la colonne se rapportant au *Règlement de zonage* de l'ancienne Ville d'Ottawa (93-98) indique les secteurs dans lesquels les refuges devraient être interdits, cette interdiction n'a pas été transposée dans la quatrième colonne des recommandations relatives au nouveau *Règlement général de zonage (2008-250)*, et à ce titre, elle n'était pas intégrée quand ledit règlement a été adopté. On a cru comprendre que cette interdiction n'avait pas été intégrée parce que M^{me} Diane Holmes, conseillère municipale, avait donné au personnel pour consigne de « revoir l'interdiction d'aménager des refuges dans les rues désignées « rue principale » dans le Plan officiel ». Le Conseil municipal n'a pas adopté, depuis cette date, d'interdiction générale pour l'aménagement des refuges.

Par conséquent, nulle disposition du *Règlement général de zonage n° 2008-250* de la Ville n'interdit l'aménagement de refuges sur les rues principales traditionnelles ou sur les artères principales, et il n'y a pas non plus de dispositions comparables dans le Plan officiel de la Ville.

L'adoption des recommandations dans le Rapport de 2008 a eu plutôt pour effet de supprimer l'autorisation d'aménager des « refuges » dans le *Règlement général de zonage* (2008-250) dans une zone RC et LC.

L'article 24 4) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* prévoit qu'un règlement est réputé respecter un plan officiel lorsque le plan ou une modification qui y est apportée est adopté. Par conséquent, faute d'interdiction d'aménager des refuges dans le *Règlement général de zonage* et compte tenu de l'approche permissive dans l'aménagement des refuges, que le Conseil a approuvée dans la section 3.1.4 du Plan officiel, le personnel de la Direction des services juridiques est d'avis que le zonage est réputé autoriser l'aménagement d'un refuge dans les cas où des habitations sont autorisées dans les zones désignées en vertu de la section 3.1.4 du Plan officiel. Par conséquent, les modifications demandées dans le Rapport sur la réinstallation de l'Armée du Salut sont apportées afin de codifier expressément ce qui est déjà autorisé.

Le Plan officiel n'impose aucun plafond quant au nombre maximum de refuges

Comme nous l'avons fait observer, la section 3.1.4 du Plan officiel est permissive plutôt que restrictive. Le Plan officiel ne plafonne pas le nombre de refuges.

L'approbation du Rapport de 2008 a effectivement permis de limiter à quatre le nombre de refuges dans le quartier 12 en vertu du *Règlement général de zonage*. En raison de ce plafond, il faut encourager à construire hors du quartier 12 tous les autres refuges. En outre, le personnel de la Direction des services juridique croit savoir qu'il règne une certaine confusion en ce qui concerne le nombre de refuges construits dans le quartier 12. Le Rapport de 2008 fait état de cinq refuges dans ce quartier. Le personnel de la Ville est d'avis qu'il y a actuellement, dans le quartier 12, quatre établissements qui répondent à la définition de refuge du *Règlement général de zonage* (2008-250), notamment l'établissement de l'Armée du Salut.

Il n'y a aucune interdiction ni restriction quant aux refuges dans le Plan secondaire du district du chemin Montréal

Il n'y a aucune interdiction ni restriction quant aux refuges dans le Plan secondaire du district du chemin Montréal. La demande d'aménagement pour la réinstallation de l'Armée du Salut porte sur un site précis. Il convient de signaler que selon le Rapport de 2008, les refuges existants ont atteint les limites de leur capacité et que pour construire de nouvelles annexes, il faudrait apporter des exceptions propres aux sites dans

différentes dispositions du *Règlement de zonage*, ce qui est conforme à ce qui est proposé pour l'Armée du Salut.

La demande de rezonage du site porte sur la réinstallation d'un refuge existant et ne vise pas à construire un nouveau refuge; il n'y a donc pas d'incidence sur le nombre maximum de refuges fixé pour le quartier 12 dans le *Règlement général de zonage n° 2008-250* de la Ville

Le nombre maximum de quatre refuges adopté à la suite des recommandations du Rapport de 2008 signifie qu'il faudrait encourager la construction, hors du quartier 12, de tous les autres refuges. Or, puisque la demande d'aménagement de l'Armée du Salut ne vise pas à construire un nouveau refuge ni un refuge supplémentaire, mais plutôt à réinstaller le refuge existant déjà compris dans le nombre maximum de quatre refuges à l'origine, le personnel est d'avis que cette réinstallation n'a pas pour effet d'accroître le nombre de refuges acceptés dans le quartier 12.

Le Rapport de 2008

La Direction des services juridiques a reçu un certain nombre de demandes précises pour éclaircir ce que le Conseil de 2006-2010 a (et n'a pas) approuvé dans le Rapport de 2008 et ce qui est toujours en vigueur et pertinent. Nous nous sommes penchés sur certaines de ces questions dans la section précédente; c'est pourquoi la plupart des réponses apportées dans section qui suit sont brèves. En ce qui a trait aux décisions adoptées dans le Rapport de 2008, le personnel rend l'avis suivant.

Le *Règlement de restriction provisoire de 2006 (2006-452)* rappelé dans le Rapport de 2008 a été expressément abrogé par le Conseil municipal le 10 septembre 2008

Le *Règlement de restriction provisoire (2006-452)*, qui a été adopté par le Conseil municipal le 22 novembre 2006, interdisait certains aménagements dans un secteur visé du quartier 12, à savoir les logements spéciaux, les maisons de retraite (neuves et converties), les foyers de groupe, les complexes d'habitations pour les personnes âgées et les personnes handicapées et les foyers pour les personnes âgées. Ce règlement a été adopté alors que le personnel de la Ville menait une étude visant à examiner les politiques sur la planification de l'utilisation du sol en ce qui concerne les logements spéciaux dans le secteur délimité par l'avenue Laurier Est au nord, la rue Chapel à l'est, la rue Somerset Est au sud et l'avenue Henderson à l'ouest, en excluant le 433, rue Nelson en 2005 (l'« Étude afférente au *Règlement de restriction provisoire* »).

En 2007, le Conseil a adopté le *Règlement municipal n° 2007-443* afin de proroger, du 22 novembre 2007 au 22 novembre 2008, la période de restriction provisoire, conformément aux pouvoirs attribués en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour les règlements de restriction provisoire évoqués dans l'article 38 1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Le Rapport de 2008 faisait état des résultats de cette étude et recommandait un certain nombre de modifications à apporter à la version provisoire, puis à la version définitive du *Règlement général de zonage*, en vigueur aujourd'hui.

Le *Règlement de restriction provisoire n° 2006-452* et le *Règlement municipal n° 2007-443*, qui le prorogeait, ont été abrogés le 10 septembre 2008 en vertu du *Règlement municipal n° 2008-341*, conformément aux recommandations du Rapport de 2008.

L'approbation, par le Conseil, des recommandations du Rapport de 2008 n'interdisait pas la construction des refuges sur les rues principales traditionnelles ou sur les artères principales

Comme nous l'avons mentionné plus précisément dans la section précédente, aucune disposition du *Règlement général de zonage n° 2008-250* n'interdit la construction des refuges sur les rues principales traditionnelles ni sur les artères principales, et il n'y a pas non plus de dispositions comparables dans le Plan officiel de la Ville. L'adoption des recommandations du Rapport de 2008 a plutôt eu pour effet de retrancher les « refuges » comme aménagements autorisés dans le *Règlement général de zonage* (2008-250) dans une zone RC et dans une zone LC.

Avant l'adoption du Rapport de 2008, les refuges n'étaient autorisés qu'en deçà des limites de l'ancienne Ville d'Ottawa et le Rapport de 2008 a eu pour effet de supprimer cette restriction géographique

Avant l'adoption des recommandations du Rapport de 2008, le *Règlement de zonage* de la Ville limitait l'emplacement des refuges aux limites géographiques de l'ancienne Ville d'Ottawa (avant la fusion). Le rapport a eu pour effet d'éliminer cette restriction afin d'« accroître dans l'ensemble de la Ville la superficie globale des sols destinés aux refuges ».

Il s'agit de la première demande qui porte sur l'aménagement d'un refuge majeur hors des limites de l'ancienne Ville d'Ottawa depuis l'adoption des modifications apportées au

Règlement général de zonage et mises en place dans la foulée de l'adoption du Rapport de 2008.

Selon la directive qui a été donnée lorsque le Conseil s'est penché sur ce rapport, « il faut revoir l'interdiction des refuges sur les rues principales dans le Plan officiel », et non interdire ces refuges

Comme nous l'avons mentionné dans la section précédente, le Conseil de 2006-2010 a adopté, le 4 août 2010, le Plan officiel, notamment la section 3.1.4 du Plan, qui précise que les refuges sont autorisés dans les cas suivants : « Lorsque le *Règlement municipal de zonage* autorise une habitation dans les secteurs désignés secteur urbain général, collectivité en développement, secteur central, centre d'utilisations polyvalentes et village, le règlement municipal autorisera également un refuge. Le refuge doit être conçu de manière à être compatible avec le secteur. Le *Règlement municipal de zonage* peut inclure des dispositions précises concernant le type, la taille et l'emplacement de cette utilisation ».

Cette section permissive du Plan officiel a été étudiée et adoptée après que le Conseil se soit penché sur le Rapport de 2008 et après qu'il ait donné pour directive de revoir l'interdiction des refuges sur les rues principales dans le Plan officiel.

L'étude des recommandations sur la réinstallation de l'Armée du Salut doit se fonder sur les principes de l'urbanisme, et non sur des considérations de politiques en ce qui a trait au logement social, au logement en milieu de soutien et à l'itinérance, à l'efficacité des refuges existants et à l'utilisation judicieuse du financement pour les personnes qui vivent dans l'itinérance

Premièrement, comme l'indique une note de service complémentaire du greffier municipal et de l'avocat général à l'attention de la présidente du Comité de l'urbanisme et de la présidente du Comité des services communautaires et de protection, les politiques relatives au logement social, au logement en milieu de soutien et à l'itinérance, à l'efficacité des refuges existants et à l'utilisation judicieuse du financement pour les personnes qui vivent dans l'itinérance relèvent exclusivement de la compétence du Comité des services communautaires et de protection. Cette note de service complémentaire fait état de l'opinion du personnel, selon laquelle le **Rapport sur la réinstallation de l'Armée du Salut relève exclusivement du mandat du Comité de l'urbanisme et que rien ne justifie une réunion conjointe des deux comités à propos de ce rapport.**

Quant à savoir si le Comité de l'urbanisme et le Conseil devraient tenir compte des considérations relatives au mode de financement du refuge de l'Armée du Salut lorsqu'il sera construit ou des ressources budgétaires à consacrer par la Ville à ce refuge lorsqu'il aura été réinstallé et qu'on y offrira de nouveaux services, le Conseil doit savoir qu'il ne s'agit pas de considérations en matière d'urbanisme. Le Comité d'urbanisme et le Conseil sont obligés de traiter toutes les demandes qui leur sont soumises. Le requérant doit obtenir le financement indépendamment du processus de traitement des demandes d'aménagement.

Si la distinction entre les considérations d'urbanisme et les considérations de politiques peut paraître ténue, elle est importante, puisque toutes les décisions d'urbanisme doivent se fonder sur une solide justification en matière d'urbanisme, sans tenir compte de considérations étrangères.

Si on constatait que le Conseil a pris sa décision en fonction des considérations de la politique du logement, au lieu des considérations propres à l'urbanisme ou en plus de ces considérations, on pourrait juger que cette décision déborde le cadre des pouvoirs du Conseil en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. **Le personnel de la Ville est d'avis que cette décision serait probablement infirmée par la Commission des affaires municipales de l'Ontario si un appel était interjeté.**

Avis de motion de M. Mathieu Fleury, conseiller municipal

M. Mathieu Fleury, conseiller municipal, a déposé un avis de motion relativement au Rapport de 2008, à la réunion du Conseil municipal le 25 octobre 2017, pour examen à la réunion du Conseil municipal le 8 novembre 2017. On a demandé au personnel de la Direction des services juridiques d'exprimer son opinion sur cet avis de motion avant qu'il soit étudié par le Conseil de la Ville. Le personnel a donc procédé à un examen de l'avis de motion et exprime l'opinion suivante.

Le quatrième article de l'exposé d'intentions correspond au libellé du résumé du Rapport de 2008

Le libellé du quatrième article de l'exposé d'intentions provient du résumé du Rapport, dont on pourrait très bien dire qu'il s'agit d'un effort de « simplification du libellé » pour décrire l'incidence des recommandations, au lieu d'exprimer des « règlements recommandés ». Dans les sections précédentes du présent rapport, nous avons fait état de l'incidence des recommandations du Rapport de 2008.

Les motions « reconduisant » les décisions du Conseil sont irrecevables

En faisant observer que seule la résolution d'une motion est une question à débattre (et non l'exposé d'intentions), en ce qui a trait à l'effet de la « reconduction de l'appui » du Conseil vis-à-vis des recommandations et des modifications qu'il a approuvées dans le cadre de l'étude du Rapport de 2008, le personnel est d'avis que cette motion est irrecevable selon son libellé actuel.

Le *Règlement de procédure* de la Ville ne parle pas expressément des motions qui « reconduisent » des décisions. En pareils cas, le paragraphe 1 1) du *Règlement de procédure* précise que sauf dans les cas où elles sont modifiées en vertu de ce règlement, les délibérations du Conseil doivent être régies par les règles de procédure parlementaire énoncées dans les *Robert's Rules of Order*.

En ce qui concerne les motions de reconduction, les règles de procédure des *Robert's Rules of Order* (11^e édition, page 104) précisent ce qui suit :

Les motions visant à « reconduire » une position déjà prise en adoptant une motion ou une résolution sont irrecevables. Cette motion ne répond à aucun objectif utile, puisque la motion d'origine est toujours en vigueur; ... si cette motion était rejetée, elle créerait une situation ambiguë.

Les recommandations se rapportant au *Règlement général de zonage* sont en vigueur à l'heure actuelle, et si la motion de « reconduction » était étudiée, pour ensuite être rejetée, il faudrait s'interroger sur la directive du Conseil en ce qui a trait à ces dispositions de zonage dans l'éventualité où le Conseil rejeterait sciemment cette reconduction. Si le Conseil décide, à l'encontre de l'avis du personnel sur cette question, de suspendre les Règles de procédure pour se pencher sur l'avis de motion tel qu'il est rédigé, le personnel croit que les intérêts supérieurs du Conseil seraient servis si on connaissait rigoureusement les incidences d'une motion rejetée et les étapes suivantes.

Enfin, déposer un avis de motion révisé et recevable se rapportant au Rapport de 2008 n'aurait aucune incidence sur les recommandations du Rapport sur la réinstallation de l'Armée du Salut, puisque le Conseil doit se pencher sur ce rapport d'après les règles en vigueur à la date de la demande d'aménagement de cet organisme.

En rappelant que la version définitive du Rapport sur la réinstallation de l'Armée du Salut n'a pas encore été soumise aux membres du Conseil et au grand public, j'ose croire que les avis et opinions exprimés ci-dessus sont satisfaisants.

c. c. Équipe de la haute direction

David White

Kristina Mahon

Samantha Montreuil

Lee Ann Snedden

Doug James

Erin O'Connell

Andrea Lanthier-Seymour