

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

Subject: City representation for Committee of Adjustment during appeals of minor variances

Objet : Représentation du Comité de dérogation par la Ville lors d'appels concernant des dérogations mineures

Submitted at: Planning Committee

Présenté au: Comité de l'urbanisme

From/Exp.:

Date: May 14, 2020

File/Dossier :

Councillor/Conseiller(e) :
T. Kavanagh

Date: le 14 mai 2020

PC 01-20

To/Destinataire:

General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development department /
Directeur général, Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du
développement économique

Inquiry:

What is the City of Ottawa policy regarding representing the City's Committee of Adjustment when appeals of its decisions regarding minor variances are made to the Local Planning Appeal Tribunal?

Background:

(1) In November 2017, Ottawa City Council approved a re-zoning to permit the construction of a Salvation Army's 350-bed shelter facility at 333 Montreal Rd., replacing a motel at the site.

This decision was appealed by area residents to the Local Planning Appeal Tribunal (LPAT). In January this year (2020) the City employed legal representation to defend City Council's decision at the LPAT hearing.

(2) City Council has delegated authority, under the Planning Act, to its Committee of Adjustment to deal with applications for minor variances, severances, and non-conforming uses within the City of Ottawa. City Council appoints the members of the Committee of Adjustment and provides administrative support. Decisions taken by

the Committee of Adjustment can be appealed to the Local Planning Appeal Tribunal (LPAT).

- (3) On January 17, 2018 a Committee of Adjustment hearing was held to deal with a minor variance at 23 Boyce Avenue, in Belltown in my ward. This property is on the 1-in-100 year Ottawa River floodplain. The applicant was seeking a minor variance to permit expansion of living space beyond what is permitted for a dwelling on the 1-in-100 year floodplain. City Planning, Infrastructure & Economic Development staff opposed the application. The Committee of Adjustment denied the minor variance application.

The developer appealed the Committee of Adjustment decision to the Local Planning Appeal Tribunal (LPAT). On October 26, 2018 the LPAT held a hearing on this matter at Ottawa City Hall, where **only** the developer appeared. There was no representation from either the City's Legal Services, nor from the City's Planning, Infrastructure & Economic Development Department, nor from the City's Committee of Adjustment. The LPAT adjudicator, in his decision (LPAT case # PL 180127), granted the appeal.

- (4) Neither the community (in this case the Belltown Neighbours Association, who appeared at the Committee of Adjustment hearing in opposition to the application).

Supporting document attached – LPAT Decision, CASE NO(S):PL180127

Demande de renseignement:

« Quelle est la politique de la Ville d'Ottawa concernant la représentation du Comité de dérogation lorsque ses décisions visant des dérogations mineures sont portées en appel devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local? »

Contexte :

- 1) En novembre 2017, le Conseil municipal d'Ottawa a approuvé la modification du zonage pour autoriser la construction d'un refuge de l'Armée du Salut de 350 lits au 333, chemin de Montréal en remplacement du motel existant.

La décision a été portée en appel au Tribunal d'appel de l'aménagement local (TAAL) par les résidents du secteur. En janvier de cette année (2020), la Ville a retenu les services d'un avocat pour représenter le Conseil municipal et défendre sa décision lors de l'audience devant le TAAL.

- 2) Le Conseil municipal, en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, a délégué à

son Comité de dérogation le pouvoir de s'occuper des demandes de dérogation mineure, de morcellement et d'utilisation non conforme dans la ville d'Ottawa. Les membres du Comité sont nommés par le Conseil, qui leur offre un soutien administratif. Les décisions du Comité peuvent être portées en appel devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local (TAAL).

- 3) Le 17 janvier 2018 avait lieu une audience du Comité de dérogation pour traiter d'une dérogation mineure au 23, avenue Boyce, dans Belltown, qui se trouve dans mon quartier. Cette propriété se trouve sur la plaine inondable touchée par la crue centennale de la rivière des Outaouais. Le demandeur voulait une dérogation mineure pour autoriser l'agrandissement de l'espace habitable au-delà de ce qui est permis pour une habitation située sur une plaine inondable touché par une crue centennale. Le personnel de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique s'est opposé au projet, et le Comité de dérogation a refusé la demande de dérogation mineure.

Le promoteur a porté la décision du Comité de dérogation en appel devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local (TAAL). Le 26 octobre 2018, le TAAL a tenu une audience à ce sujet à l'hôtel de ville d'Ottawa, où **seul** le promoteur s'est présenté. Aucun représentant des Services juridiques de la Ville, ni de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ni du Comité de dérogation n'était présent. L'arbitre du TAAL a accueilli l'appel (numéro de référence TAAL : PL 180127).

- 4) La collectivité, représentée ici par la Belltown Neighbours Association, qui avait assisté à l'audience du Comité de dérogation pour s'opposer à la demande, ne s'est pas non plus présentée à l'audience du TAAL. »

Document complémentaire en pièce jointe – Décision du TAAL, dossier n° PL180127

Response (Date: 2020-Jun-15)

The Committee of Adjustment is an independent, quasi-judicial administrative tribunal whose members are appointed by the Council of the City of Ottawa. As an independent tribunal, subject to one exception, it is not represented by the Legal Services Branch of the City of Ottawa nor does it appear before the Local Planning Appeal Tribunal when a decision of the Committee of Adjustment is appealed to LPAT. The one exception is if the fees collected by the Committee of Adjustment are appealed to LPAT, Legal Services will appear to defend the Committee's fees as the fees are imposed by

Council.

Each decision of the Committee of Adjustment is circulated to Legal Services. If a concern has been expressed by Planning staff, a determination is made as to whether or not the concern is of a sufficient policy nature such that there is a City interest in the City formally playing a role at the hearing of the appeal.

It is open to a Member of Council to have a report brought forward to Planning Committee or Agriculture and Rural Affairs Committee, as the case may be, and Council, either to have Legal Services and a Planner appear on an appeal or to direct Legal Services not to appear where staff had identified a policy interest. If the professional opinion of the Planning, Infrastructure and Economic Development Department is not in support of the position that is endorsed by Council, it would be necessary to retain an outside Planner.

In summary, the City does not represent the Committee of Adjustment in appeals from its decisions. The City will appear on an appeal if Planning staff identify a significant City interest. A Member of Council may also bring forward a motion or report to instruct an appearance to be made on an appeal by the City.

Réponse (Date: le 15 juin 2020)

Le Comité de dérogation est un tribunal administratif quasi judiciaire indépendant, dont les membres sont nommés par le Conseil municipal d'Ottawa. Puisqu'il est indépendant, le Comité n'est pas représenté par les Services juridiques de la Ville d'Ottawa et n'apparaît pas devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local (TAAL) si l'une de ses décisions est portée en appel. La seule exception : les Services juridiques défendront les droits du Comité de dérogation dans le cas où les montants perçus par le Comité seraient portés en appel devant le TAAL, puisque ceux-ci sont imposés par le Conseil.

Chaque décision rendue par le Comité de dérogation est transmise aux Services juridiques. Si le personnel de la planification soulève un problème, la nature stratégique de ce dernier est évaluée afin de déterminer si elle est suffisante pour que la Ville ait un intérêt à jouer un rôle officiel lors de l'audience de l'appel.

Un membre du Conseil peut présenter un rapport au Comité de l'urbanisme ou au Comité de l'agriculture et des affaires rurales, selon le cas, ainsi qu'au Conseil municipal afin de faire comparaître en appel les Services juridiques et un urbaniste ou pour demander aux Services juridiques de ne pas comparaître là où un intérêt stratégique a été établi par le personnel. Si l'opinion professionnelle de la Direction

générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique diffère de la position adoptée par le Conseil, il serait nécessaire de retenir les services d'un urbaniste externe.

En bref, la Ville ne représente pas le Comité de dérogation en appel de ses décisions. Elle comparait toutefois si le personnel de la planification y constate un intérêt considérable pour la Ville. Un membre du Conseil pourrait aussi présenter une motion ou un rapport ordonnant la présence de la Ville lors d'un appel.

Response to be listed on the Planning Committee Agenda of June 25, 2020

La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du Comité de l'urbanisme prévue le 25 juin 2020.