

Abécédaire de l'aménagement : Comité de dérogation

Présenté par :

la Direction générale de la planification, de
l'immobilier et du développement économique

Automne 2023

Land Recognition

- Ottawa is built on un-ceded Anishinabe Algonquin territory.
- The peoples of the Anishinabe Algonquin Nation have lived on this territory for millennia. Their culture and presence have nurtured and continue to nurture this land.
- The City of Ottawa honours the peoples and land of the Anishinabe Algonquin Nation.
- The City of Ottawa honours all First Nations, Inuit and Métis peoples and their valuable past and present contributions to this land.

Reconnaissance du territoire

- Ottawa est bâtie sur un territoire non cédé de la Nation Anishinabe Algonquine.
- Les peuples de la Nation Anishinabe Algonquine vivent dans ce lieu depuis des millénaires. Leur culture et leur présence l'ont imprégné et l'imprègnent encore.
- La Ville d'Ottawa rend hommage aux peuples et au territoire de la Nation Anishinabe Algonquine.
- La Ville d'Ottawa rend hommage à toutes les Premières Nations, aux Inuits et aux Métis, en plus de saluer la précieuse contribution qu'ils apportent encore aujourd'hui à ce territoire.

Ordre du jour

1. Qu'est-ce que le Comité de dérogation?
2. Types de demandes
3. Processus de demande
4. Audience publique
5. Après l'audience
6. Questions et réponses

Committee of Adjustment Notice of hearing

Applicant's Proposal

167 Gilmour Street
Minor Variance Application

To permit the construction of a second storey front porch.

Wednesday, August 2, 2023
1:00 p.m.

Ben Franklin Place, Main Floor Chamber, 101 Centrepointe Drive
and by videoconference

For more information



Committee of Adjustment
City of Ottawa
101 Centrepointe Drive, 4th floor
Ottawa ON K2G 5K7
613-580-2436
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca



Comité de dérogation Avis d'audience

Proposition du requérant

167, rue Gilmour
Demande de dérogation mineure

Permettre la construction d'un porche de deux étages.

Mercredi 2 août 2023
13 h

à la salle du Conseil (The Chamber), rez-de-chaussée, Place-Ben-Franklin, 101, promenade Centrepointe

Pour en savoir plus



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
101, promenade Centrepointe, 4ème étage
Ottawa ON K2G 5K7
613-580-2436
Ottawa.ca/ComitedeDerogation
cued@ottawata.ca

NOTICE OF HEARING

Pursuant to the Ontario *Planning Act*

Minor Variance Application

Panel 1
Wednesday, August 2, 2023
1 p.m.

Ben Franklin Place, Main Floor Chamber, 101 Centrepointe Drive

and by videoconference

Owners within 60 metres of the property address below are receiving this notice in case they want to comment on the application(s) and/or participate at the hearing.

The hearing can also be viewed on the Committee of Adjustment [YouTube](#) page. *Simultaneous interpretation in both official languages, accessible formats and communication supports are available for any specific agenda item by contacting the Committee of Adjustment at least 72 hours before the hearing.*

File Nos.: D08-02-23/A-00156
Application: Minor Variance under section 45 of the *Planning Act*
Applicant: 1963981 Ontario Incorporated
Property Address: 169 Gilmour Street
Ward: 14 - Somerset
Legal Description: Part 56 (North Gilmour Street Lots) Registered Plan 15558
Zoning: R4 UD
Zoning By-law: 2008-250

APPLICANT'S PROPOSAL AND PURPOSE OF THE APPLICATION:

The Owner wants to renovate the existing detached dwelling to rebuild the front porch entry with a second level, add a wheelchair accessible ramp, new entry stairs and landscaping to the front yard.

REQUESTED VARIANCES:

The Applicant requires the Committee's authorization for a Minor Variance from the Zoning By-law to permit a projection of 2.45 metres for a two-storey porch in the front yard, in a heritage overlay area whereas the By-law requires that projections are not permitted into the front yard in an area to which a heritage overlay overlaps, except in the case of a ramp used for handicap access.

1. Qu'est-ce que le Comité de dérogation?

Comité de dérogation

- Un tribunal administratif quasi-judiciaire dont les membres sont nommés par le Conseil municipal.
- Autonome et indépendant de l'administration municipale.
- Pouvoirs conférés par la ***Loi sur l'aménagement du territoire***, L.R.O. 1990, chap. P.13.
- Distinct des autres processus d'approbation de l'aménagement du territoire.
- Étudie les dossiers et rend des décisions sur des demandes d'autorisation, de dérogations mineures et de permissions.
- Les décisions doivent :
 - être conformes au **Plan officiel de la Ville**
 - être conformes à la **Déclaration de principes provinciale**.

Groupes



Groupe 1

Quartiers : 12, 13, 14, 15, 17



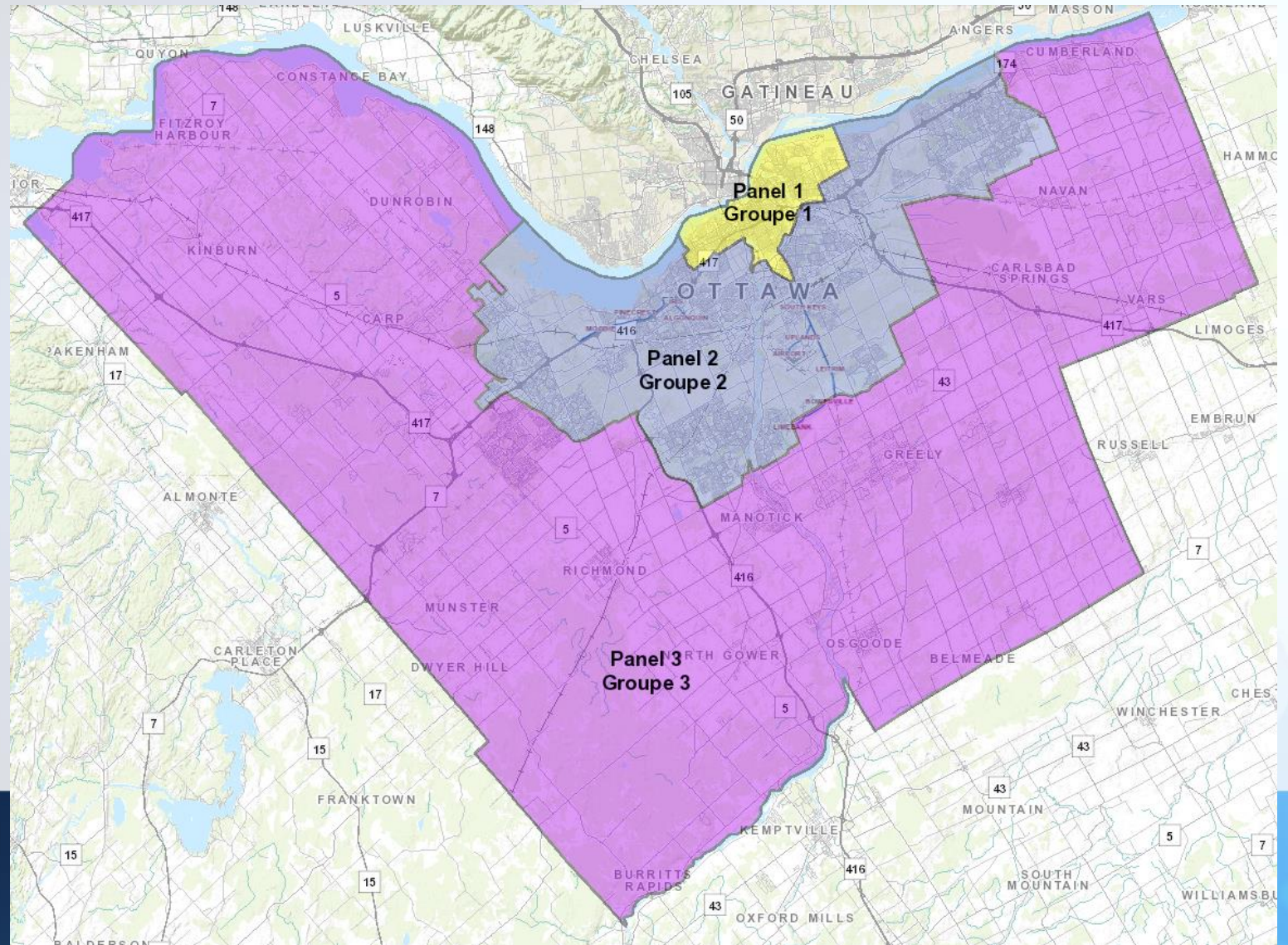
Groupe 2

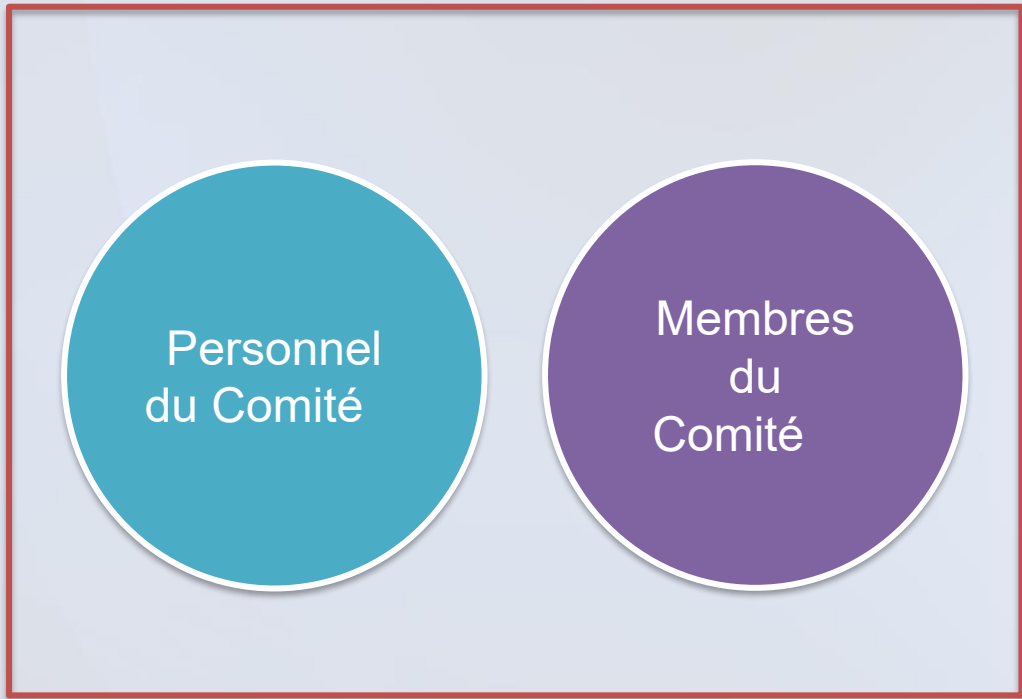
Quartiers : partie de 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 18, partie de 19, 22, 23, 24



Groupe 3

Quartiers : partie de 1, 5, 6, partie de 19, 20, 21





Comité de dérogation



Parties intéressées

Personnel du Comité

- Traite les demandes :
 - reçoit les demandes
 - détermine si elles sont complètes
 - perçoit les droits.
- Établit l'ordre du jour des audiences publiques.
- Fait circuler les demandes.
- Offre un soutien administratif au Comité de dérogation
- Rédige les décisions.
- Coordonne l'attestation selon laquelle les conditions sont remplies et émet le certificat final.
- Traite les appels interjetés devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT).



Le personnel du Comité n'évalue pas le bien-fondé des demandes.

Membres du Comité

- Examinent les documents accompagnant les demandes et les commentaires avant les audiences publiques.
- Assistent aux audiences publiques.
- Observent les Règles de procédure.
- Discutent de dossiers concernant les demandes.
- Rendent des décisions :
 - Octroi
 - Refus
 - Ajournement



Nommés par le Conseil municipal pour un mandat de quatre ans

Personnel des Services de planification (DGPIDE)

- Examine et évalue les demandes.
- Rassemble les commentaires des divisions internes (p. ex. Services forestiers, Patrimoine, Ingénierie).
- Prépare les commentaires pour le Comité de dérogation.
- Répond aux questions posées par les membres du Comité.

Après l'audience publique :

- Examine la documentation pour attester que les conditions sont remplies (le cas échéant).
- Appels :
 - Prépare les extraits des politiques pour le Comité de dérogation.
 - Peut être signifié par une assignation à témoigner.
 - Si la Ville a des intérêts dans le dossier, le personnel assistera à l'audience à titre de partie prenante.

2. Types de demandes

Dérogation
mineure

Autorisation

Permission

Le *Règlement de zonage*

- réglemente l'aménagement du territoire en précisant la vocation qu'on peut donner aux terrains;
- définit les utilisations autorisées et les normes de rendement pour chaque zone;
- permet des dérogations aux normes de rendement énoncées, par l'intermédiaire :
 - d'une demande de dérogation mineure;
 - d'une demande de modification du *Règlement de zonage*.



Dérogation mineure

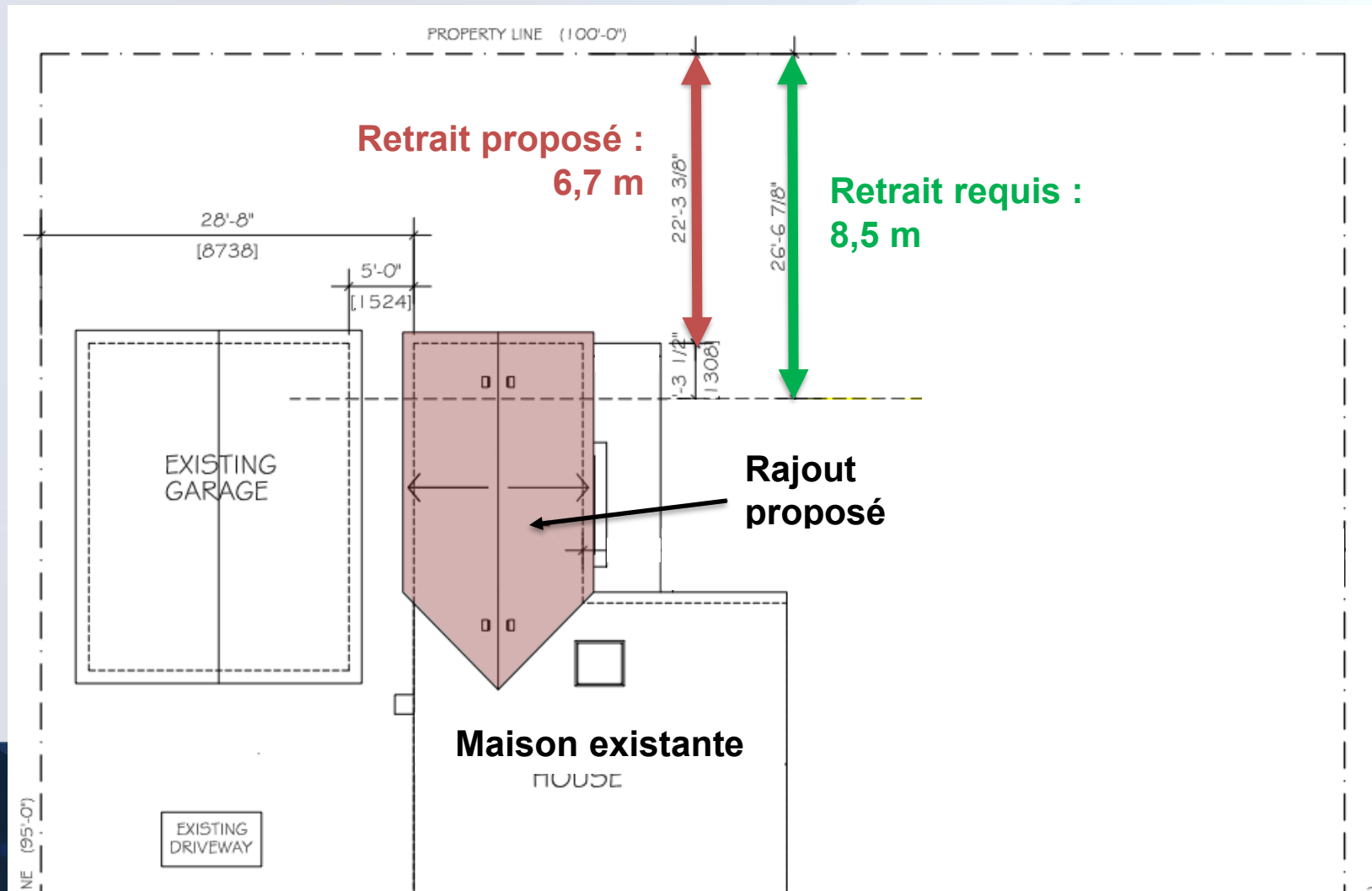
- Quoi :** Proposition de modification par rapport aux exigences du Règlement de zonage.
- Exemples :**
- Réduire le retrait de la cour arrière en vue de construire un rajout.
 - Créer une nouvelle parcelle qui n'est pas conforme aux exigences de taille minimale des lots.
 - Légaliser un élément non conforme existant.
- Pouvoirs :** Paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chap. P.13
- Évaluation :** « **Quatre critères** » énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Critères d'évaluation – « Quatre critères »

Paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chap. P.13

1. La demande est-elle **souhaitable** pour l'exploitation appropriée du terrain?
2. La demande respecte-t-elle **l'objet et l'esprit général du Règlement de zonage**?
3. La demande respecte-t-elle **l'objet et l'esprit général du Plan officiel**?
4. S'agit-il d'une dérogation **mineure**?

Exemple : Réduction du retrait de la cour arrière



Autorisation

Quoi :

Les demandes d'autorisation les plus courantes concernent des **morcellements** pour diviser un terrain en au moins deux lots et des **redressements de ligne de lot**.

Les autres types de demande concernent :

- Les enregistrements de servitudes
- Les contrats de bail de plus de 21 ans.

Pouvoirs :

Article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chap. P.13

Évaluation:

Critères prévus au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chap. P.13

Critères d'évaluation

Le paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* porte sur :

- a) l'effet de l'exploitation du lotissement proposé sur les questions d'intérêt provincial
- b) la question de savoir si le lotissement proposé est prématuré ou dans l'intérêt public
- c) la conformité ou non de ce plan avec le Plan officiel
- d) la mesure dans laquelle le terrain répond aux fins du lotissement
- e) les voies publiques
- f) les dimensions et la forme des lots proposés
- g) les restrictions existantes ou proposées, s'il en est, touchant le terrain
- h) la protection des richesses naturelles
- i) le caractère adéquat des services publics et municipaux
- j) le caractère adéquat des emplacements scolaires
- k) les cessions
- l) la mesure dans laquelle la conception du plan optimise, en ce qui concerne l'énergie, les stocks disponibles, les modes d'approvisionnement, l'utilisation efficiente et la conservation
- m) les liens entre le dessin du plan de lotissement et les questions de réglementation du plan d'implantation.

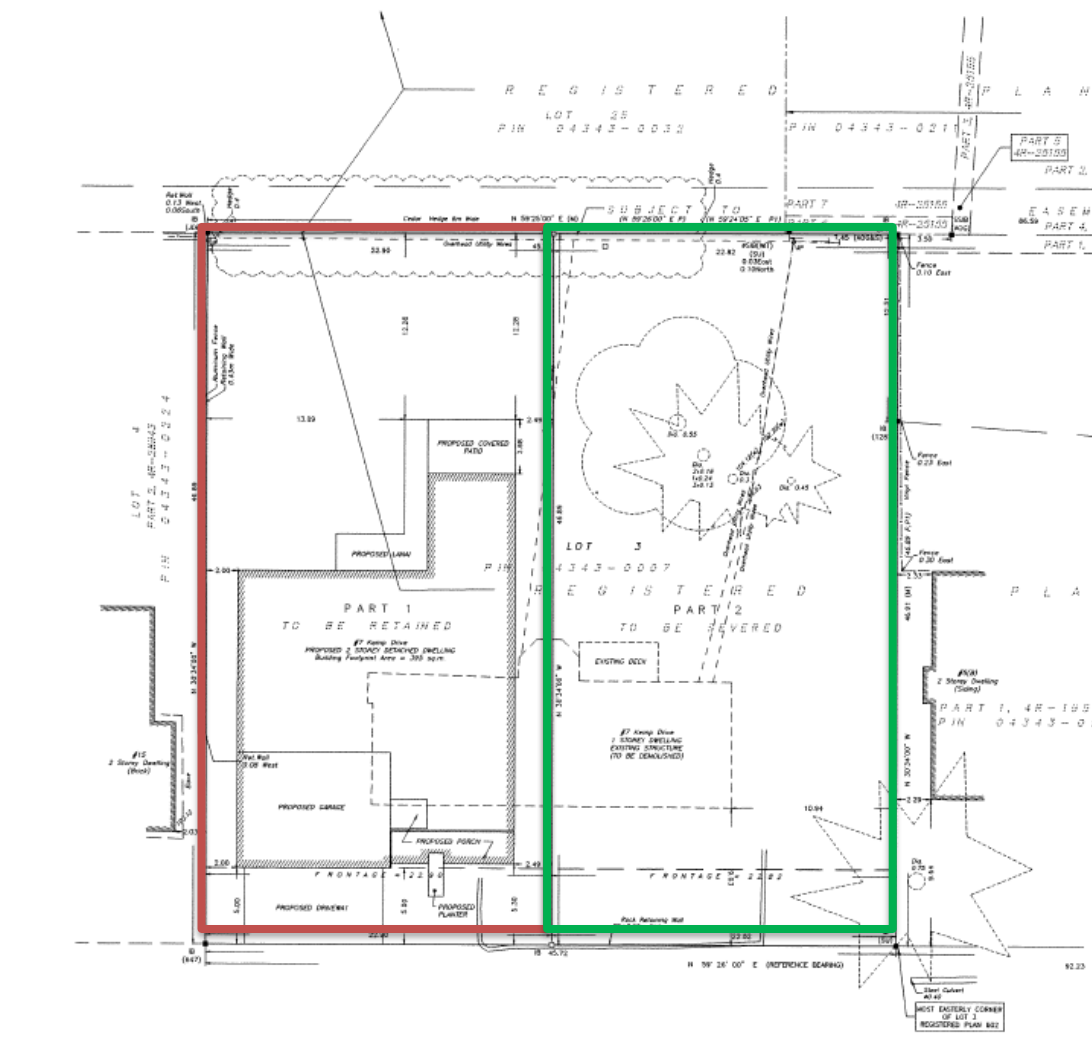
Conditions d'approbation

- **2 ans** pour remplir les conditions
 - Non attesté = **l'autorisation devient caduque**
 - Attesté = **le certificat est émis et les lots sont enregistrés**
- Exemples :
 - Règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc
 - Plans de nivellement et de viabilisation
 - Dossier sur la gestion des eaux pluviales
 - Plans de plantation d'arbres
 - Élargissement de la chaussée

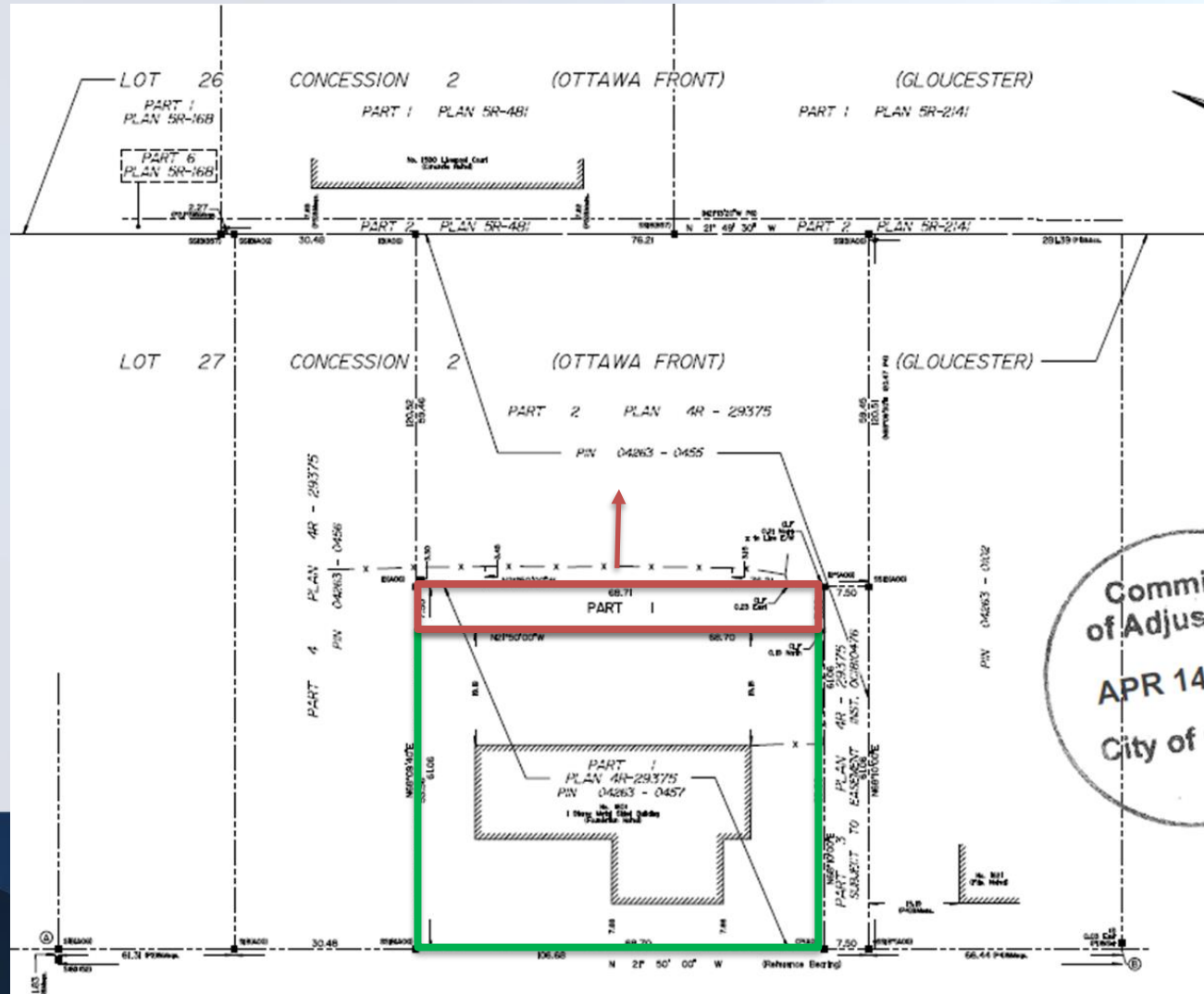


Il n'y a PAS de
procédure pour
PROLONGER les
délais.

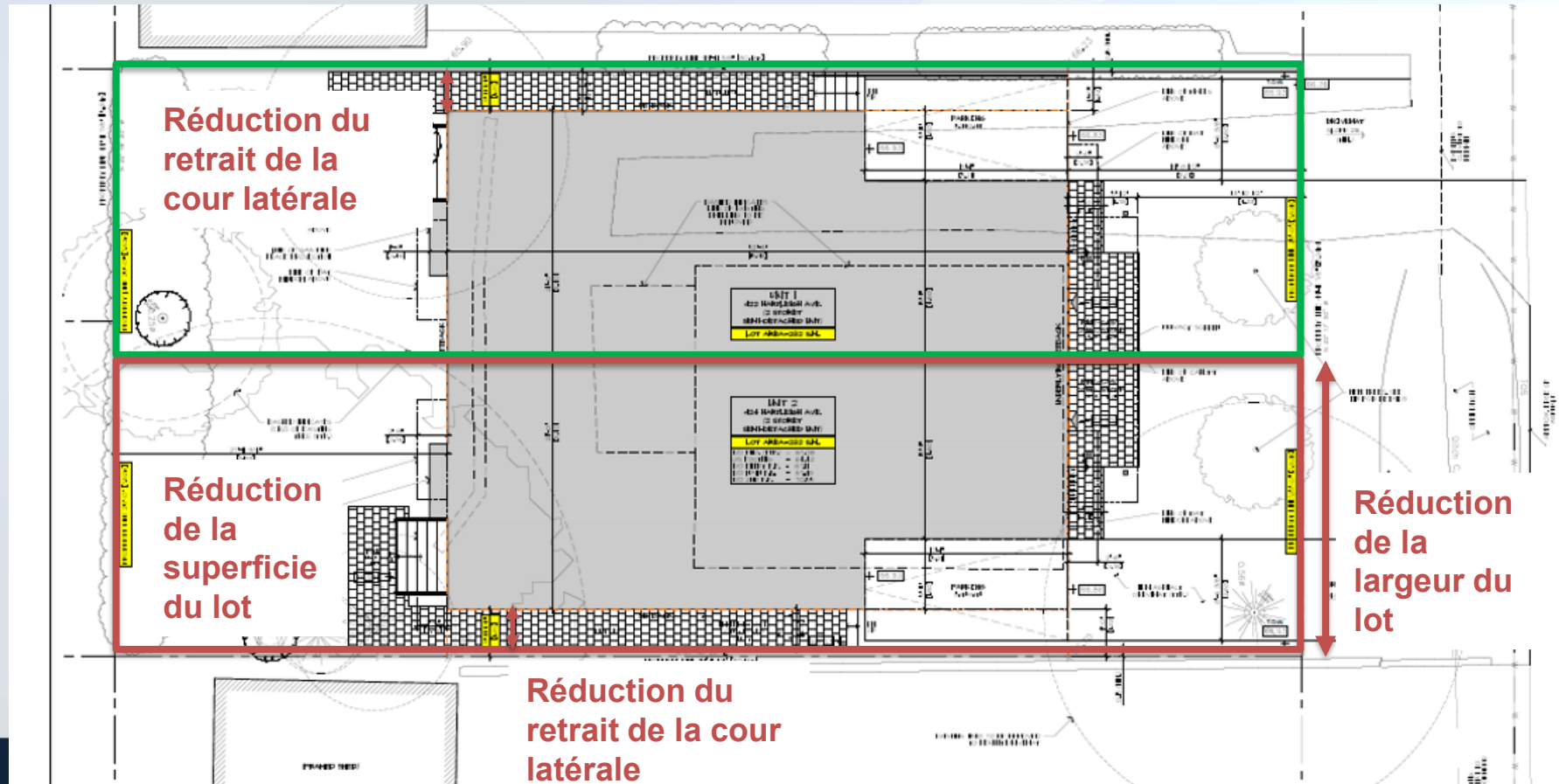
Exemple : Morcellement



Exemple : Redressement de la ligne de lot



Exemple : Autorisation et dérogation mineure



Droits non conformes légaux

Paragraphe 34(9) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chap. P.13

- Usage existant légitime, mais qui est maintenant interdit par le Règlement de zonage
 - Permission de maintenir l'usage
 - Peut également être modifié ou élargi, sous réserve d'une **demande de permission**.
-
- Points principaux :
 - Le ou les droits non conformes légaux sont associés à une **propriété** et non à un propriétaire.
 - La Ville ne peut empêcher l'usage.
 - Droits non conformes = usage
 - Situation dérogatoire = norme de rendement (p. ex. retrait, hauteur)

Permission

- Quoi :** Changement d'un usage dérogatoire légal à un autre, ou proposition visant à élargir un usage dérogatoire légal ou à agrandir un bâtiment ou une structure non conforme.
- Pouvoirs :** Paragraphe 45(2) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chap. P.13
- Évaluation :** Selon la jurisprudence, il importe de tenir compte des éléments suivants :
- Continuité?
 - Souhaitable?
 - Conséquence défavorable induite?
 - Le nouvel usage est-il similaire aux usages existants ou est-il plus compatible avec les usages prévus dans le Règlement de zonage?

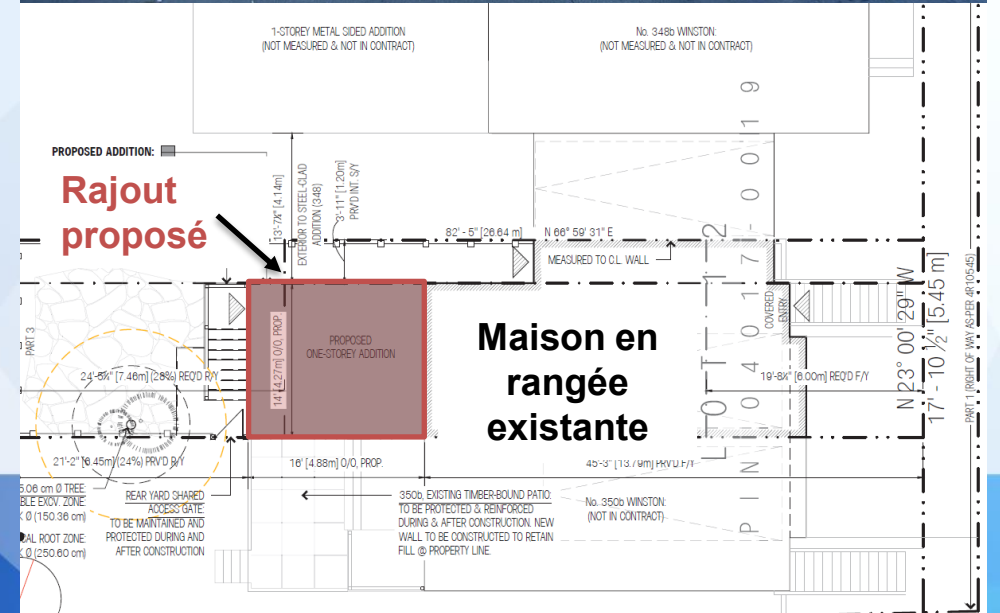
Exemple : Changement d'usage

- Usage actuel : Vente de meubles de bureau
- Usage proposé : Spa/salon de coiffure
- Zonage : Résidentiel
- Permission requise pour **passer d'un usage dérogatoire légal à un autre.**
- Considérations :
 - Légalement constitué?
 - Continuité?
 - Le nouvel usage est-il similaire ou plus compatible avec l'usage existant?



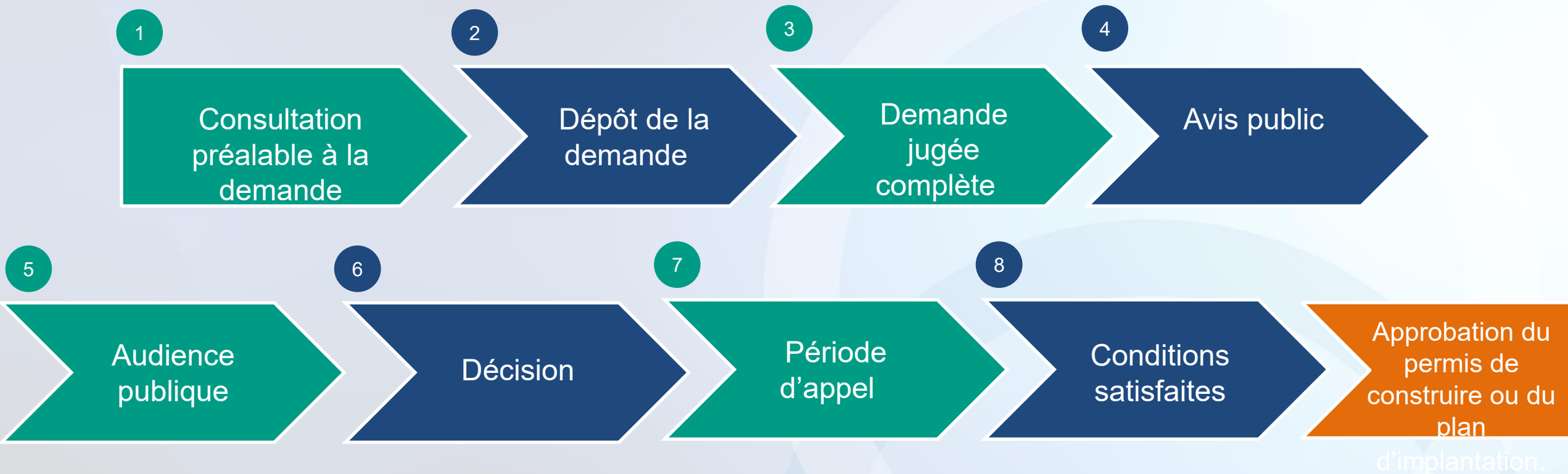
Exemple : Agrandissement

- Proposition : Construire un rajout dans la cour arrière d'une maison en rangée existante.
- Zonage : Maisons en rangée interdites dans la sous-zone R3S
- Permission requise pour **élargir un usage dérogatoire légal**.
- Considérations :
 - Légalement constitué?
 - Continuité?
 - Souhaitable?
 - Répercussions sur les propriétés adjacentes et le secteur environnant?



3. Processus de demande

Processus de demande



SEUL le **requérant**, le ou la **Ministre**, une **personne déterminée** ou un **organisme public** peut interjeter appel

Avis public

- Avis public :
 - Panneau affiché sur la propriété
 - Lettre d'avis envoyée aux propriétaires des bien-fonds situés dans un rayon de 60 m du bien-fonds concerné
 - Ordre du jour diffusé sur le site Web du Comité de dérogation
- Le Comité de dérogation recueillera également les commentaires des groupes suivants :
 - Services de planification de la Ville
 - Conseillers municipaux
 - Offices de protection de la nature
 - Services publics
 - Conseils scolaires

NOTICE OF HEARING

Pursuant to the Ontario *Planning Act*

Minor Variance Application

Panel 1
Wednesday, August 2, 2023
1 p.m.

Ben Franklin Place, Main Floor Chamber, 101 Centrepointe Drive
and by videoconference

Owners within 60 metres of the property address below are receiving this notice in case they want to comment on the application(s) and/or participate at the hearing.

The hearing can also be viewed on the Committee of Adjustment [YouTube](#) page. Simultaneous interpretation in both official languages, accessible formats and communication supports are available for any specific agenda item by contacting the Committee of Adjustment at least 72 hours before the hearing.

File Nos.: D08-02-23/A-00156
Application: Minor Variance under section 45 of the *Planning Act*
Applicant: 1963981 Ontario Incorporated
Property Address: 169 Gilmour Street
Ward: 14 - Somerset
Legal Description: Part 56 (North Gilmour Street Lots) Registered Plan 15558
Zoning: R4 UD
Zoning By-law: 2008-250

APPLICANT'S PROPOSAL AND PURPOSE OF THE APPLICATION:

The Owner wants to renovate the existing detached dwelling to rebuild the front porch entry with a second level, add a wheelchair accessible ramp, new entry stairs and landscaping to the front yard.

REQUESTED VARIANCES:

The Applicant requires the Committee's authorization for a Minor Variance from the Zoning By-law to permit a projection of 2.45 metres for a two-storey porch in the front yard, in a heritage overlay area whereas the By-law requires that projections are not permitted into the front yard in an area to which a heritage overlay overlaps, except in the case of a ramp used for handicap access.

IF YOU DO NOT PARTICIPATE in the hearing, it may proceed in your absence, and you will not receive any further notice of the proceedings.

IF YOU WANT TO BE NOTIFIED OF THE DECISION following the hearing, and of any subsequent appeal to the Ontario Land Tribunal, submit a written request to the Committee.

FOR MORE INFORMATION about this matter, contact the Committee (see contact information below, including email address, telephone number, website and QR code).

ALL SUBMITTED INFORMATION BECOMES PUBLIC

In accordance with the *Planning Act*, the *Municipal Act* and the *Municipal Freedom of Information and Protection of Privacy Act*, a written submission to the Committee of Adjustment is considered public information and can be shared with any interested individual. Information you choose to disclose in your correspondence, including your personal information, will become part of the public record, and shared with Committee Members, the Applicant(s) or their agent, and any other interested individual.

HOW TO PARTICIPATE

Submit written or oral comments before the hearing: Email your comments to cofa@ottawa.ca at least 24 hours before the hearing to ensure they are received by the panel adjudicators. You may also call the Coordinator at 613-580-2436 to have your comments transcribed.

Register to Speak at the hearing at least 24 hours before by contacting the Committee Coordinator at 613-580-2436 or at cofa@ottawa.ca. You will receive details on how to participate by videoconference. If you want to share a visual presentation, the Coordinator can provide details on how to do so. Presentations are limited to five minutes, and any exceptions are at the discretion of the Chair.

Hearings are governed by the Committee of Adjustment's [Rules of Practice and Procedure](#) accessible online.

COMITEE OF ADJUSTMENT

The Committee of Adjustment is the City of Ottawa's quasi-judicial tribunal created under the Ontario *Planning Act*. Each year, it holds hearings on hundreds of applications under the *Planning Act* in accordance with the Ontario *Statutory Powers Procedure Act*, including consents to sever land and minor variances from the zoning requirements.

DATED: July 18, 2023



Ce document est également offert en français.

Committee of Adjustment
City of Ottawa
101 Centrepointe Drive
Ottawa ON K2G 5K7
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
101, promenade Centrepointe
Ottawa ON K2G 5K7
Ottawa.ca/Comitedederoation
cded@ottawa.ca
613-580-2436

**Committee of
Adjustment**
Notice of hearing
Applicant's Proposal

167 Gilmour Street
Minor Variance Application

To permit the construction of a second storey
front porch.

Wednesday, August 2, 2023
1:00 p.m.

Ben Franklin Place, Main Floor Chamber, 101 Centrepointe Drive
and by videoconference

For more information



Committee of Adjustment
City of Ottawa
101 Centrepointe Drive, 4th floor
Ottawa ON K2G 5K7
613-580-2436
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca



**Comité de
dérogation**
Avis d'audience
Proposition du requérant

167, rue Gilmour
Demande de dérogation mineure

Permettre la construction d'un porche de deux
étages.

Mercredi 2 août 2023
13 h


à la salle du Conseil (The Chamber), rez-de-chaussée, Place-Ben-
Franklin, 101, promenade Centrepointe

Pour en savoir plus



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
101, prom. Centrepointe, 4ème étage
Ottawa ON K2G 5K7
613-580-2436
Ottawa.ca/Comitederogation
cded@ottawa.ca

You can also learn more about our [organizational review](#), [2023 hearings calendar](#), [application fees](#), and [members' biographies](#).

To meet with Committee staff for assistance, you can [make an appointment](#) . Our office is located at Ben Franklin Place, 101 Centrepointe Drive, 4th floor.





Expand all

Collapse all

- Next hearings




August 1, 2023:

- [Panel 3](#)  - (Coordinator: [Sarah Shuel](#) )
- [Panel 2](#)  - (Coordinator: [Maxime Lavoie](#) )

August 2, 2023:

- [Panel 1](#)  - (Coordinator: [Geoff Huson](#) )

Also Live-streamed on our [YouTube Channel](#)  with subtitles/closed captioning generally available 24 hours after the hearing (through YouTube's limited speech recognition technology and automatic translation offered in various languages).

To help balance the agendas and workload between the panels, applications usually assigned to one panel may be assigned to another. Please consult all three panel agendas.

[+ What we do](#)[+ Panels](#)[+ How to participate at a hearing](#)



Committee of Adjustment

Panel 1

Wednesday, August 02, 2023

1:00 PM

Ben Franklin Place, The Chamber, Main Floor, 101 CentrepoinTE Drive, and by electronic participation

The hearing can be viewed on the Committee of Adjustment [YouTube](#) page. For more information, visit [Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment](https://ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)

Simultaneous interpretation in both official languages, accessible formats and communication supports are available for any specific agenda item by calling the Committee information number at least 72 hours in advance of the hearing.

Panel Members:

Chair: Ann M. Tremblay

Members: John Blatherwick, Simon Coakeley, Arto Keklikian, Sharon Lécuyer

[CALL TO ORDER](#)

[OPENING REMARKS](#)

[DECLARATIONS OF INTEREST](#)

[CONFIRMATION OF MINUTES](#)

[ADJOURNMENT REQUESTS](#)

[HEARING OF APPLICATIONS](#)

1. [470 Mutual \(Ward 13 - Rideau-Rockcliffe\)](#)

1.2 D08-01-23/B-00169 - 00170 & 00173



3. [167 Gilmour \(Ward 14 - Somerset\)](#)

1. [167 Gilmour Notice.pdf](#)

2. [167 Gilmour Avis.pdf](#)

3. [167 Gilmour Circulation.pdf](#)

4. [167 Gilmour Cover Letter.pdf](#)

5. [167 Gilmour Plans.pdf](#)

6. [167 Gilmour TIR.pdf](#)

Demandes d'ajournement

- Le requérant ou une partie intéressée **peut demander** un ajournement
- Exemples :
 - Dérogation supplémentaire requise
 - Information manquante
 - Préoccupations négligées
- Le Comité de dérogation **examinera** cette requête lors de l'audience publique :
 - 1) Ajournement en fixant la date d'audience prévue.
 - 2) Ajournement sine die (c'est-à-dire, sans fixer une date d'audience)
 - 3) Ajournement refusé et demande(s) entendue(s)

4. Audience publique

Audience publique

Où :

- Place-Ben-Franklin, rez-de-chaussée, salle du Conseil, 101, promenade Centrepointe
- Vidéoconférence (Zoom)
- Diffusée en direct sur YouTube

Présents :

- Membres du Comité
- Personnel du Comité
- Requérants
- Personnel de la Ville
- Parties intéressées
- Membres du public



Déroulement de l'audience

- 1 • Le président/la présidente procède à l'ouverture de la séance
- 2 • Le président/la présidente annonce l'ordre du jour de l'audience
- 3 • Le Comité examine les demandes d'ajournement
- 4 • Le requérant prête serment ou atteste qu'il répond aux exigences de l'avis public
- 5 • Présentation du requérant (ou il y renonce)
- 6 • Le Comité pose des questions au requérant ou au personnel de la Ville
- 7 • Présentations des conférenciers enregistrées et commentaires du public
- 8 • Le Comité délibère et rend sa décision (ou prend en délibéré)

Étapes reprises
pour chaque
demande à
l'ordre du jour

Comment participer

- Soumettre ses commentaires par écrit au Comité de dérogation.
- Assister aux audiences publiques en mode virtuel ou en personne.
- S'inscrire pour prendre la parole lors de l'audience publique.
- Les commentaires exprimés de vive voix lors de l'audience font partie du dossier public.



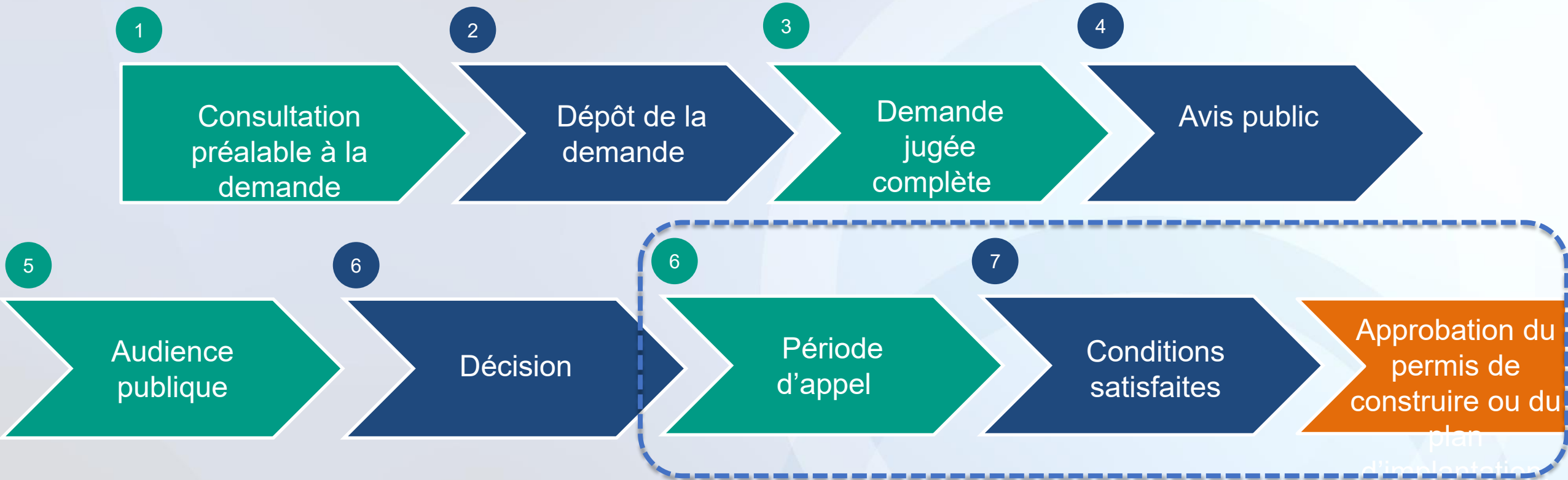
Les commentaires doivent
concerner la ou les
demandes

Points à ne pas oublier

- Le personnel de la Ville est une partie intéressée.
- Le Comité de dérogation peut demander des présentations des requérants ou des parties intéressées.
- Présentation d'une durée maximale de 5 minutes.
- Lors des audiences, tous les échanges doivent être adressés au président ou à la présidente
- Toute nouvelle documentation ou présentation doit être déposée auprès du Comité de dérogation.

5. Après l'audience

Processus de demande



Appels

- Les décisions du Comité de dérogation peuvent être contestées devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT) dans les 20 jours suivant l'avis de décision.
- Le projet de loi 23 retirait la possibilité d'appel par des tiers
- **Qui peut interjeter appel?**
 - Le requérant
 - Le ou la Ministre
 - Une personne déterminée ou un organisme public
- Lorsqu'une décision est contestée, le TOAT convoque une audience où toutes les parties peuvent exposer leur arguments.



Le terme « personne déterminée » fait l'objet d'une définition précise

Merci!