

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

**Subject: Variance Specifics and Infill Construction Related Complaints**

**Objet : Détails des dérogations mineures et plaintes liées aux constructions intercalaires**

**Submitted at:** Planning Committee

**Présenté au:** Comité de l'urbanisme

**From/Exp. :**

**Date:** September 26, 2017

**File/Dossier :**

Councillor / Conseiller  
J. Leiper

**Date :** Le 26 septembre  
2017

PLC 01-17

**To/Destinataire :** General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development/ Directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique

**Inquiry:**

By year and ward, in the last five years, how many dwellings have sought variances for any of the following variances from minimum setbacks in Kitchissippi (ward 15), Capital (ward 17), Somerset (ward 14), Rideau-Vanier (ward 12), and Rideau-Rockcliffe (ward 13)?

- Side yard
- Corner side yard
- Front yard
- Rear yard

or, minimum width or minimum lot area?

In the same wards, how many complaints has the City received that are associated with infill construction?

**Demande de renseignement :**

Veillez indiquer, par année et par quartier, le nombre d'habitations qui ont fait l'objet de demandes de dérogation mineure liées aux types de retraits mentionnés ci-après, dans les quartiers Kitchissippi (quartier 15), Capitale (quartier 17), Somerset (quartier 14), Rideau-Vanier (quartier 12) et Rideau-Rockcliffe (quartier 13) :

- cour latérale;
- cour latérale d'angle;
- cour avant;
- cour arrière;

Veillez aussi indiquer le nombre de demandes de dérogation mineure concernant la largeur minimale ou la superficie minimale des lots.

Pour les mêmes quartiers, combien de plaintes la Ville a-t-elle reçues relativement aux constructions intercalaires?

**Response** (Date: 2017-Oct-16)

Based on further conversations with the inquiring Councillor, staff understand that this inquiry is with respect to whether there is a correlation between complaints received by the City for issues relating to infill construction, and construction activity. Staff have conducted a review of the following datasets:

1. MAP Committee of Adjustment application data
2. 311 Service Requests

Both datasets provide addresses and a description of the type of application requested, and the description of the issue at hand. Note that 2017 data is current up to September only.

**MAP Committee of Adjustment Dataset**

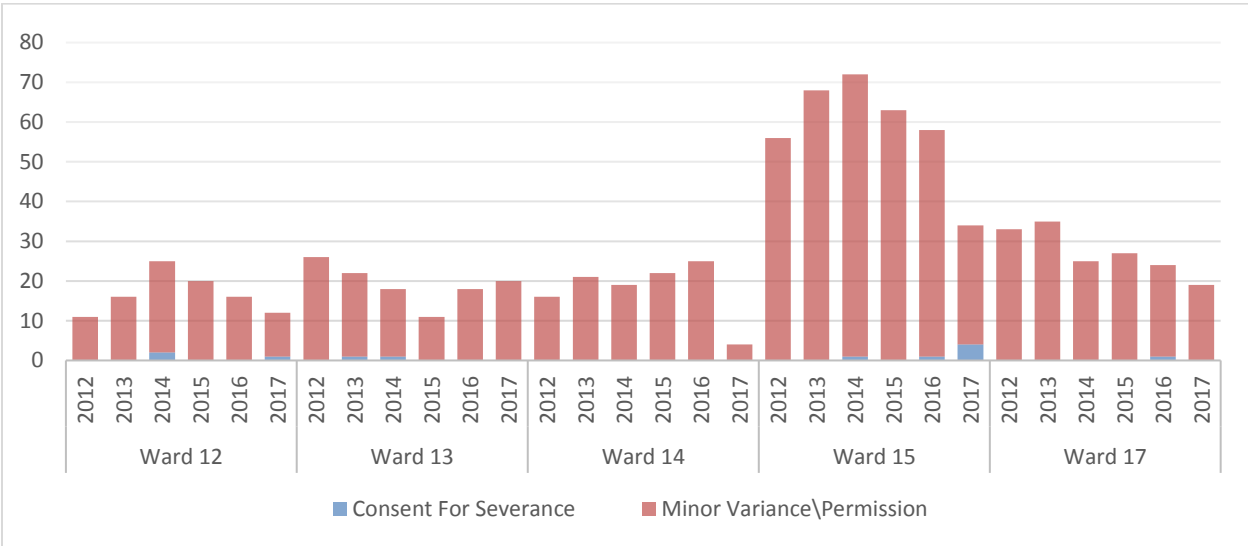
When an application to Committee of Adjustment is made, entries are made into the City tracking system concerning the type of request (minor variance, severance etc.) and a general description of what has been requested. The database logs the outcome of the application in terms of whether it was approved, denied, approved in part, or other status.

The database does not provide a detailed description, or allow access to the specifics of the file, such as the comments of the Committee. As such, the database can tell if an address has requested a variance, but not whether such request was for variances related to substantive infill development or for minor relief to permit a projection (such as a porch) or other such activity. Obtaining such detail would involve a much more detailed investigation into the files at a case-by-case level, which would not provide a timely response to the inquiry. As such, the MAP database provides a snapshot at a high-level of general variance activity and provides a summary overview of the level of activity in a ward.

The data was further refined to focus on the total number of addresses, rather than total number of variances. A single address can have multiple variance requests associated with it. At issue are service requests associated with a location, so this approach was considered best for response to the inquiry. Data was further sorted to only include those variances approved in whole or in part, either by the Committee, or by the Ontario Municipal Board (OMB).

Chart 1.1 indicates the number of discrete address by ward receiving approval from the Committee of Adjustment or OMB for minor variances, and for consent for severance. Table 1.1 provides a numerical representation of the data. Ward 15 has the largest number of addresses seeking relief by the Committee, with 2014 being a peak year.

**Chart 1.1 - Committee of Adjustment Applications by Address (Approved in Whole or Part) Source: MAP 2012-2017 (City of Ottawa)**



**Table 1.1 - Committee of Adjustment Applications by Address (Approved in Whole or Part) Source: MAP 2012-2017 (City of Ottawa)**

	Consent For Severance	Minor Variance\Permission
<b>Ward 12 Total</b>	<b>3</b>	<b>97</b>
2012		11
2013		16
2014	2	23
2015		20
2016		16
2017	1	11
<b>Ward 13 Total</b>	<b>2</b>	<b>113</b>
2012		26
2013	1	21
2014	1	17
2015		11
2016		18

	2017		20
<b>Ward 14 Total</b>			<b>107</b>
	2012		16
	2013		21
	2014		19
	2015		22
	2016		25
	2017		4
<b>Ward 15 Total</b>		<b>6</b>	<b>345</b>
	2012		56
	2013		68
	2014	1	71
	2015		63
	2016	1	57
	2017	4	30
<b>Ward 17 Total</b>		<b>1</b>	<b>162</b>
	2012		33
	2013		35
	2014		25
	2015		27
	2016	1	23
	2017		19
<b>Grand Total</b>		<b>12</b>	<b>824</b>

### 311 Service Requests

311 service requests are compiled based on requests received from the general public, internal sources, Councillor's office, and from the general 311 system. The Service request database captures all requests for service (parking, noise, sewer etc.). While the service requests are generally organized by category, there is no such category for infill construction. As such, a case-by-case review of each file is necessary.

In the interest of a timely response and to reduce the size of the dataset to be reviewed, the requests were filtered by keyword to reduce the number of entries to a manageable size, then further reviewed to consider whether the issue could reasonably be considered construction related. This approach may not capture service requests that did not specify "infill" in the initial complaint, but are in fact infill construction related. As such, the results should not be considered as absolute values, but are rather representative in nature.

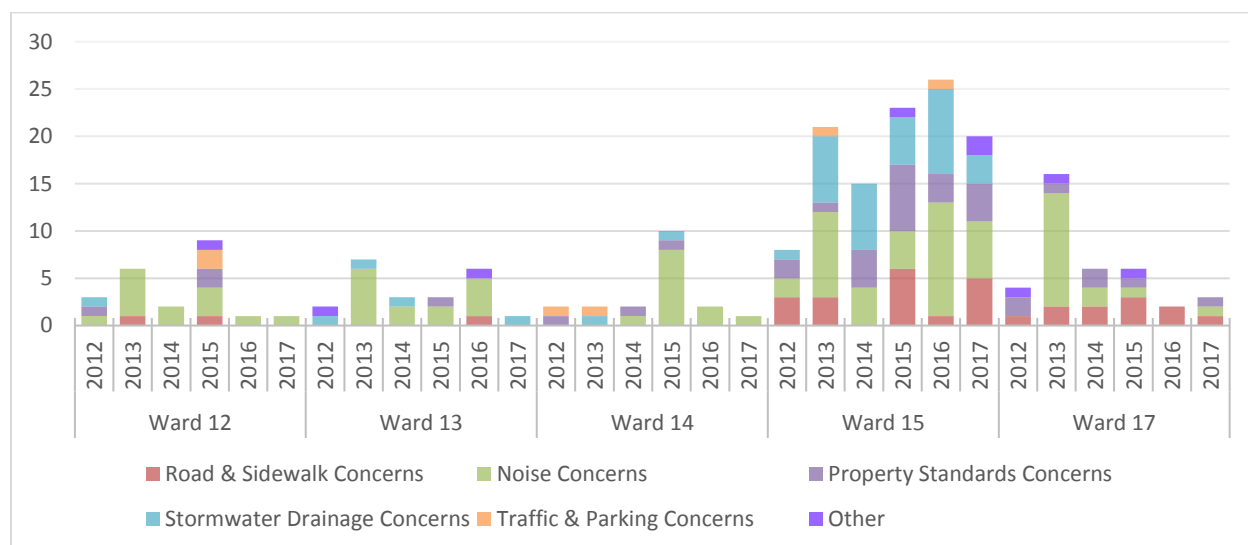
Data was further summarized to group similar types of complaints in the following categories:

- Road & Sidewalk Concerns – complaints relating to the care and condition of the area within the right-of-way, including damaged sidewalks, road cuts, damage to the boulevard, or similar type issues;

- Noise concerns – complaints relating to early starts of construction, excessively loud noise, vibration or other audible impacts of similar nature;
- Property Standards Concerns – complaints relating to the lot under construction including poorly maintained fencing, safety concerns of demolition, or other building site issues;
- Stormwater Drainage Concerns – complaints relating to the handling of grading and drainage including improper eaves trough placement, slopes spilling rainwater onto adjacent properties, ponding and other similar issues;
- Traffic and Parking Concerns – complaints relating to construction vehicles, traffic impacts to access, improper parking and other similar issues;
- Other – complaints that could not reasonably be included in the above based on the description of the issue provided.

Chart 1.2 provides the graphical analysis of the service request data by category and year. Table 1.2 provides the numerical data. Ward 15 has the highest number of requests for service relating to infill construction, peaking in 2016, with stormwater, noise and property standards as the primary issues. Ward 17 displays a high number of noise concerns in 2013 for reasons that are not clear.

**Chart 1.2 – Infill-related service requests (2012 to 2017) Source: Service Request Database (City of Ottawa)**



**Table 1.2 - Infill-related service requests (2012 to 2017) Source: Service Request Database (City of Ottawa)**

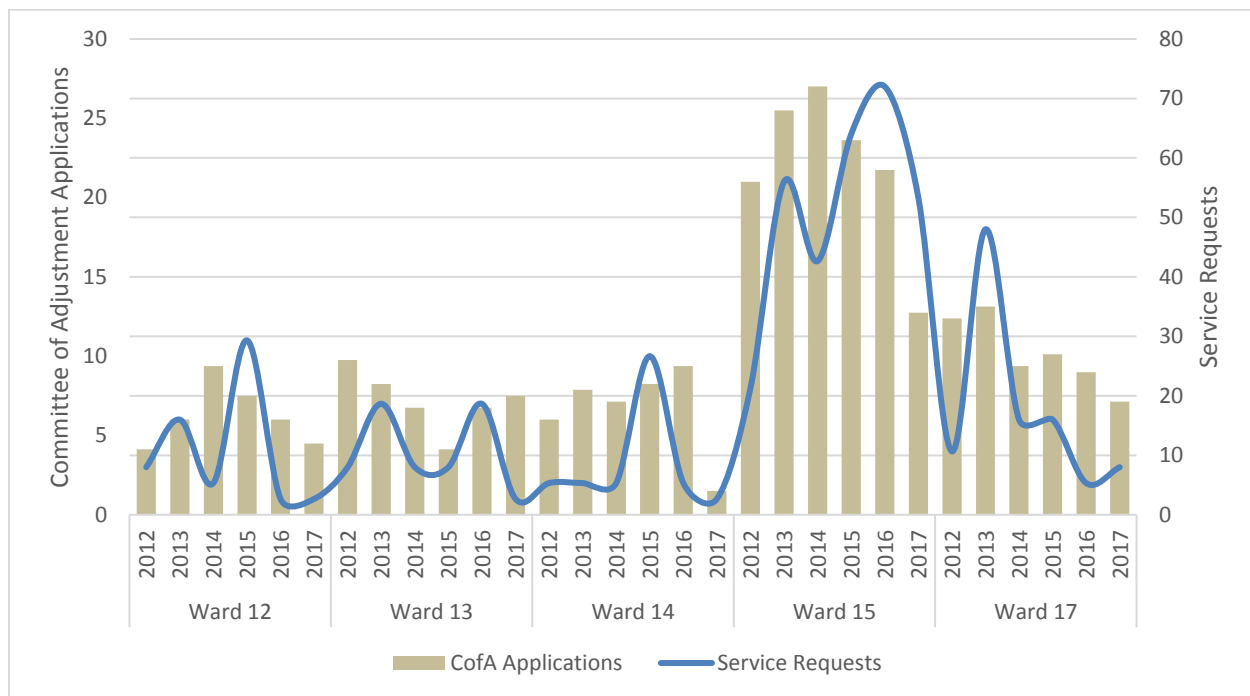
	Road & Sidewalk Concerns	Noise Concerns	Property Standards Concerns	Stormwater Drainage Concerns	Traffic & Parking Concerns	Other
<b>Ward 12 Total</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
2012	0	1	1	1	0	0

2013	1	5	0	0	0	0
2014	0	2	0	0	0	0
2015	1	3	2	0	2	1
2016	0	1	0	0	0	0
2017	0	1	0	0	0	0
<b>Ward 13 Total</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
2012	0	0	0	1	0	1
2013	0	6	0	1	0	0
2014	0	2	0	1	0	0
2015	0	2	1	0	0	0
2016	1	4	0	0	0	1
2017	0	0	0	1	0	0
<b>Ward 14 Total</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
2012	0	0	1	0	1	0
2013	0	0	0	1	1	0
2014	0	1	1	0	0	0
2015	0	8	1	1	0	0
2016	0	2	0	0	0	0
2017	0	1	0	0	0	0
<b>Ward 15 Total</b>	<b>18</b>	<b>37</b>	<b>21</b>	<b>32</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
2012	3	2	2	1	0	0
2013	3	9	1	7	1	0
2014	0	4	4	7	0	0
2015	6	4	7	5	0	1
2016	1	12	3	9	1	0
2017	5	6	4	3	0	2
<b>Ward 17 Total</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
2012	1	0	2	0	0	1
2013	2	12	1	0	0	1
2014	2	2	2	0	0	0
2015	3	1	1	0	0	1
2016	2	0	0	0	0	0
2017	1	1	1	0	0	0
<b>Grand Total</b>	<b>32</b>	<b>92</b>	<b>35</b>	<b>39</b>	<b>6</b>	<b>9</b>

## Summary

Chart 1.3 overlays service requests with committee of adjustment applications. While it is clear and reasonable to note that service requests increase in response to an increase in construction activity, it is not clear that construction activity is necessarily creating additional service requests over time, though data from ward 15 may indicate a trend towards increasing complaints. The data is inconclusive, and a more detailed statistical study may be required to provide further response.

Chart 1.3 – Overlay of Service Requests and Committee of Adjustment Applications (2012 to 2017) Source: Service Request Database and MAP Database (City of Ottawa)



**Réponse** (Date: le 16 octobre 2017)

À la suite d'autres conversations avec le conseiller ayant présenté la demande, le personnel comprend que cette demande concerne la corrélation qui pourrait exister entre les plaintes reçues par la Ville pour des questions ayant trait à la construction intercalaire et les travaux de construction. Le personnel a procédé à un examen des ensembles de données suivants :

1. données de la demande présentée au Comité de dérogation dans le système MAP;
2. demandes de service au 3-1-1.

Les deux ensembles de données fournissent des adresses, la description du type de demande ainsi que la description du problème. Notez que les données de 2017 ne sont actualisées que jusqu'au mois de septembre.

**Ensemble de données du Comité de dérogation du système MAP**

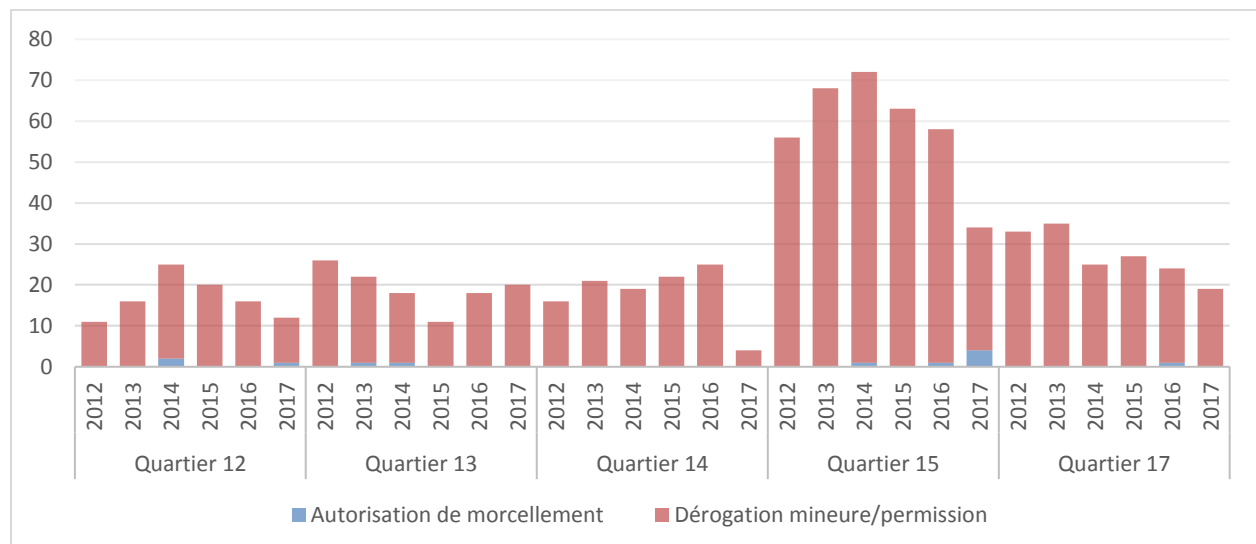
Lorsqu'une demande est présentée au Comité de dérogation, le type de demande (dérogation mineure, morcellement, etc.) ainsi qu'une description générale de la demande sont entrés dans le système de suivi de la Ville. La base de données enregistre le résultat de la demande, à savoir si elle a été approuvée, refusée, approuvée en partie ou tout autre résultat.

La base de données ne fournit pas de description détaillée et ne permet pas l'accès aux détails du dossier, comme les commentaires des membres du Comité. Par conséquent, la base de données peut indiquer si une adresse a fait l'objet d'une demande de dérogation, mais pas si la dérogation était associée à un aménagement intercalaire substantiel ou à une demande de modification mineure afin de permettre une saillie (comme un porche) ou toute autre activité similaire. L'obtention de ces détails demanderait une enquête beaucoup plus poussée dans les dossiers, au cas par cas, ce qui ne permettrait pas de répondre rapidement à la demande. Par conséquent, la base de données MAP donne un aperçu général des dérogations et un aperçu du niveau d'activité dans un quartier.

Les données ont été affinées afin de porter sur le nombre total d'adresses, plutôt que sur le nombre total de dérogations. Une seule adresse peut avoir plusieurs demandes de dérogation qui lui sont associées. Étant donné que c'étaient les demandes de service associées à un emplacement qui étaient en cause, on a décidé qu'il s'agissait de la meilleure approche pour répondre aux demandes. Les données ont été triées pour inclure uniquement les dérogations approuvées en tout ou en partie, que ce soit par le Comité ou la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO).

Le graphique 1.1 indique le nombre d'adresses par quartier ayant reçu l'approbation du Comité de dérogation ou de la CAMO pour des dérogations mineures et une autorisation de morcellement. Le tableau 1.1 donne une représentation numérique des données. Le quartier 15 comprend le plus grand nombre d'adresses ayant fait l'objet d'une demande de dérogation auprès du Comité, 2014 étant une année de pointe.

**Graphique 1.1 - Demandes présentées au Comité de dérogation par adresse (approuvées en tout ou en partie) Source : MAP 2012-2017 (Ville d'Ottawa)**





**Tableau 1.1 - Demandes présentées au Comité de dérogation par adresse (approuvées en tout ou en partie) Source : MAP 2012-2017 (Ville d'Ottawa)**

	Autorisation de morcellement	Dérogation mineure/permission
<b>Total - Quartier 12</b>	<b>3</b>	<b>97</b>
2012		11
2013		16
2014	2	23
2015		20
2016		16
2017	1	11
<b>Total - Quartier 13</b>	<b>2</b>	<b>113</b>
2012		26
2013	1	21
2014	1	17
2015		11
2016		18
2017		20
<b>Total - Quartier 14</b>		<b>107</b>
2012		16
2013		21
2014		19
2015		22
2016		25
2017		4
<b>Total - Quartier 15</b>	<b>6</b>	<b>345</b>
2012		56
2013		68
2014	1	71
2015		63
2016	1	57
2017	4	30
<b>Total - Quartier 17</b>	<b>1</b>	<b>162</b>
2012		33
2013		35
2014		25
2015		27
2016	1	23
2017		19
<b>Total global</b>	<b>12</b>	<b>824</b>

### **Demandes de service au 3-1-1**

Les demandes de service au 3-1-1 sont compilées selon la provenance de la demande : grand public, sources internes, bureau du conseiller et système 3-1-1 général. La base de données des demandes de service permet de saisir toutes les demandes de service (stationnement, bruit, égouts, etc.). Bien que les demandes de service soient généralement classées par catégorie, il n'y a pas de catégorie pour la construction intercalaire. Par conséquent, un examen au cas par cas de chaque dossier

est nécessaire.

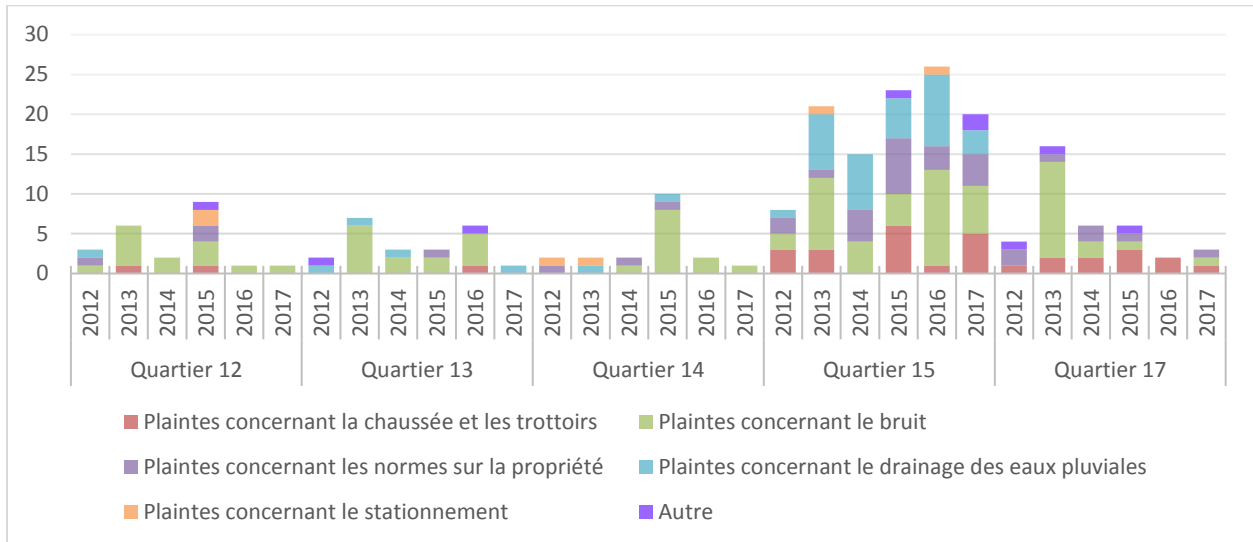
Afin de procurer une réponse rapide et de réduire la taille de l'ensemble de données à examiner, les demandes ont été filtrées par mot-clé pour réduire le nombre d'entrées à un niveau gérable, puis elles ont été examinées de nouveau pour déterminer si le problème pouvait raisonnablement être associé à la construction. Cette approche ne permettra pas toujours de saisir les demandes de service qui ne précisent pas « construction intercalaire » dans la plainte initiale, mais qui sont en fait associées à la construction intercalaire. Par conséquent, les résultats ne doivent pas être considérés comme des valeurs absolues, mais plutôt comme des valeurs représentatives.

Les données ont été encore résumées davantage afin de regrouper des types similaires de plaintes dans les catégories suivantes :

- Plaintes concernant la chaussée et les trottoirs - Plaintes relatives à l'état de la zone dans l'emprise, notamment les trottoirs endommagés, les problèmes de terrassement des routes, les dommages causés au boulevard ou autres problèmes similaires
- Plaintes concernant le bruit - Plaintes relatives aux travaux de construction commençant tôt le matin, au bruit excessivement fort, aux vibrations ou autres effets sonores de même nature
- Plaintes concernant les normes sur la propriété - Plaintes relatives au lot en cours de construction, y compris des clôtures mal entretenues, des problèmes de sécurité lors de la démolition ou autres problèmes relatifs au chantier
- Plaintes concernant le drainage des eaux pluviales - Plaintes relatives à la gestion des activités de nivellement et de drainage, y compris l'installation inappropriée des gouttières, les pentes déversant les eaux de pluie sur les propriétés adjacentes, l'accumulation d'eau et autres problèmes similaires
- Plaintes concernant la circulation et le stationnement - Plaintes relatives aux véhicules de construction, aux répercussions de la circulation sur l'accès, au stationnement inadéquat et autres problèmes similaires
- Autres plaintes - Plaintes qui n'ont pu être incluses dans les catégories qui précèdent en fonction de la description du problème fournie

Le graphique 1.2 indique l'analyse graphique des données de demande de service par catégorie et par année. Le tableau 1.2 présente les données numériques. Le quartier 15 a le plus grand nombre de demandes de service ayant trait à la construction intercalaire, avec un pic en 2016, et les plaintes principales concernaient les eaux pluviales, le bruit et les normes sur la propriété. Il y a eu un grand nombre de plaintes concernant le bruit en 2013 dans le quartier 17, pour des raisons qui ne sont pas claires.

**Graphique 1.2 - Demandes de service associées aux constructions intercalaires (de 2012 à 2017) Source : Base de données des demandes de service (Ville d'Ottawa)**



**Tableau 1.2 - Demandes de service associées aux constructions intercalaires (de 2012 à 2017) Source : Base de données des demandes de service (Ville d'Ottawa)**

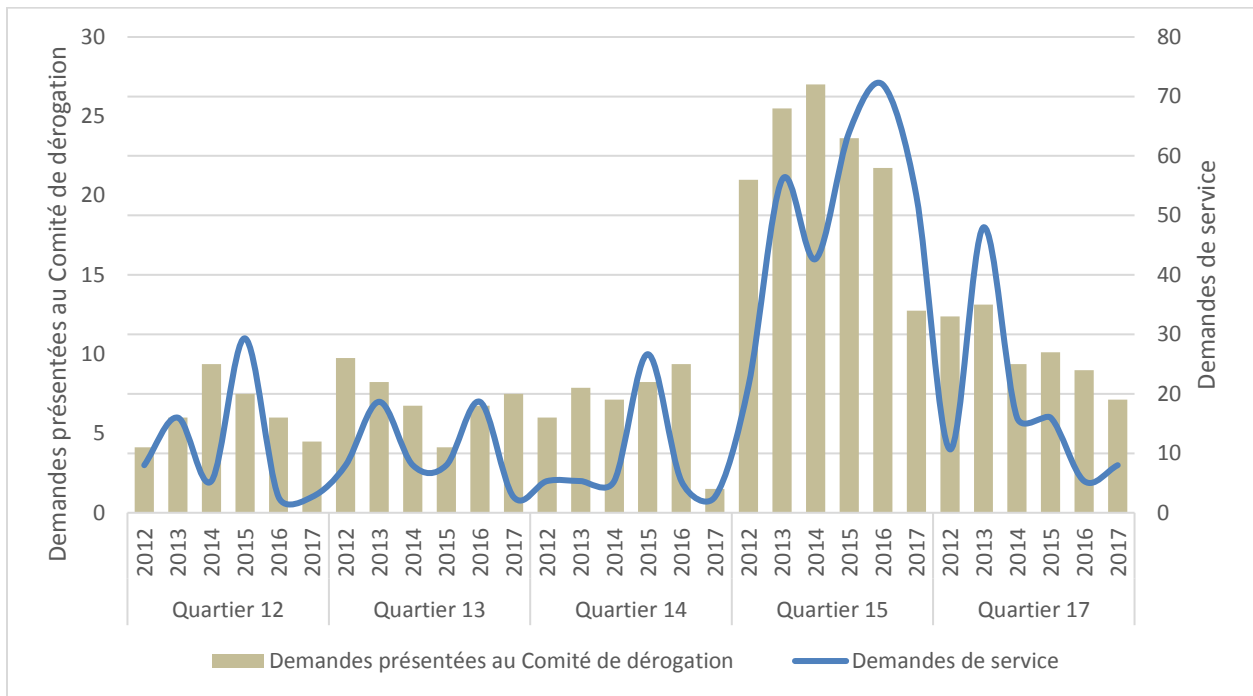
	Plaintes concernant la chaussée et les trottoirs	Plaintes concernant le bruit	Plaintes concernant les normes sur la propriété	Plaintes concernant le drainage des eaux pluviales	Plaintes concernant le stationnement	Autre
<b>Total - Quartier 12</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
2012	0	1	1	1	0	0
2013	1	5	0	0	0	0
2014	0	2	0	0	0	0
2015	1	3	2	0	2	1
2016	0	1	0	0	0	0
2017	0	1	0	0	0	0
<b>Total - Quartier 13</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
2012	0	0	0	1	0	1
2013	0	6	0	1	0	0
2014	0	2	0	1	0	0
2015	0	2	1	0	0	0
2016	1	4	0	0	0	1
2017	0	0	0	1	0	0
<b>Total - Quartier 14</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
2012	0	0	1	0	1	0
2013	0	0	0	1	1	0
2014	0	1	1	0	0	0
2015	0	8	1	1	0	0
2016	0	2	0	0	0	0
2017	0	1	0	0	0	0

<b>Total - Quartier 15</b>	<b>18</b>	<b>37</b>	<b>21</b>	<b>32</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
2012	3	2	2	1	0	0
2013	3	9	1	7	1	0
2014	0	4	4	7	0	0
2015	6	4	7	5	0	1
2016	1	12	3	9	1	0
2017	5	6	4	3	0	2
<b>Total - Quartier 17</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
2012	1	0	2	0	0	1
2013	2	12	1	0	0	1
2014	2	2	2	0	0	0
2015	3	1	1	0	0	1
2016	2	0	0	0	0	0
2017	1	1	1	0	0	0
<b>Total global</b>	<b>32</b>	<b>92</b>	<b>35</b>	<b>39</b>	<b>6</b>	<b>9</b>

## Sommaire

Le graphique 1.3 superpose les demandes de service et les demandes de dérogation présentées au Comité. Bien qu'il soit clair et raisonnable de noter que les demandes de service augmentent en réponse à une augmentation des travaux de construction, on ne peut pas dire avec certitude que les travaux de construction créent nécessairement des demandes de service supplémentaires au fil du temps, bien que les données provenant du quartier 15 puissent indiquer une tendance vers une augmentation des plaintes. Les données ne sont pas concluantes, et une étude statistique plus poussée pourrait être nécessaire afin d'obtenir des réponses.

Graphique 1.3 - Superposition des demandes de service et des demandes présentées au Comité de dérogation (2012 à 2017) Source : Base de données des demandes de service et base de données MAP (Ville d'Ottawa)



**Standing Committees / Commission Inquiries:**

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

*Response to be listed on the Planning Committee Agenda of October 24, 2017*

*La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du Comité de l'urbanisme prévue le 24 octobre 2017*