

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

Subject: Development and stormwater systems

Objet : Projets d'aménagement et systèmes de gestion des eaux pluviales

Submitted at: City Council

Présenté au : Conseil municipal

From/Exp. :

Date: November 1, 2023

File/Dossier : PHC-2023-04

Councillor/Conseiller
Johnson

Date : Le 1er novembre
2023

Clerk's office only/Réservé
à l'usage du Bureau du
greffier municipal

To/Destinataire :

General Manager Planning Real Estate and Economic Development and General Manager of Infrastructure and Water Services Department/Directeur général de la Planification, de l'Immobilier et du Développement économique et directrice générale des Services d'infrastructure et d'eau

Inquiry:

On August 10, 2023 over 77 millimetres of rain fell on Ottawa in a matter of hours. The result was considerable flooding across the city, including in many private basements.

With climate change increasing the number and severity of extreme weather events each year, stormwater management systems and private property flood protection must be robust and effective.

In College Ward, some properties pre-amalgamation had been allowed to fill in their ditches, some newer infill projects had not been stopped even as their permit applications demonstrated they were filling in their ditches, and other residents still have not maintained their ditches over time. This has created a patchwork stormwater management system that is not functioning and creating flooding in people's homes.

City View is undergoing a massive stormwater management rehabilitation project over the next 10 years to correct this and restore the neighbourhood's ditches, but as intensification continues in the area, residents expect assurances that this will not happen again.

Can we get clarity on the following:

1. How did City View's ditch system get to such a state? How were so many properties able to allow their ditches to fail/ fill in ditches and block culverts?
2. Is a ditch and culvert system an inferior stormwater management system to storm sewers? Can it handle the planned intensification for the City View community?
3. How do Planning, Real Estate and Economic Development and Infrastructure and Water Services Departments coordinate to ensure that new development construction maintains essential stormwater management infrastructure?
4. Does Infrastructure and Water Services review planning applications that come before Planning and Housing Committee, the Committee of Adjustment, or are built as of right?
5. What safeguards are in place to ensure that construction is completed in accordance with specified plans, particularly regarding stormwater systems?
6. Where stormwater infrastructure was impacted by development, what can the City do to ensure that issues are fixed?
7. What can be done to force the original builder to fix these problems, rather than holding the current homeowner responsible?

Demande de renseignements :

Le 10 août 2023, plus de 77 millimètres de pluie sont tombés à Ottawa en quelques heures à peine, inondant une grosse partie de la ville, dont beaucoup de sous-sols de résidences privées.

Comme le nombre de phénomènes météorologiques extrêmes et leur gravité sont appelés à augmenter d'année en année en raison des changements climatiques, il faut que les systèmes de gestion des eaux pluviales et les dispositifs de protection contre les inondations des propriétés privées soient solides et efficaces.

Dans le quartier Collège, des propriétaires ont été autorisés à combler leur fossé avant la fusion, des projets récents d'aménagement intercalaire ont pu aller de l'avant même si la demande de permis indiquait le comblement d'un fossé, et des gens n'ont jamais entretenu leur fossé. Tout cela a rendu le système de gestion des eaux pluviales inefficace, donc il ne peut empêcher l'inondation des propriétés privées.

City View entreprend un projet colossal de remise en état des systèmes de gestion des eaux pluviales, un chantier de 10 ans, pour rectifier la situation et restaurer les fossés du quartier. Mais puisque ce secteur continue de se densifier, les résidents veulent

l'assurance que la situation ne se reproduira pas.

Pouvez-vous répondre aux questions suivantes?

1. Comment le réseau de fossés de City View a-t-il pu en arriver là? Comment a-t-on pu permettre à autant de propriétaires de combler ou d'arrêter d'entretenir les fossés et de bloquer les ponceaux?
2. Est-ce qu'un réseau de fossés et de ponceaux est un système de gestion des eaux pluviales moins efficace qu'un égout pluvial? Un tel réseau peut-il répondre à la densification prévue dans la communauté de City View?
3. Comment la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique et la Direction générale des services d'infrastructure et d'eau s'assurent-elles que les nouveaux projets d'aménagement ont les infrastructures de gestion des eaux pluviales essentielles?
4. Est-ce que les Services d'infrastructure et d'eau analysent les demandes d'aménagement présentées au Comité de la planification et du logement ou au Comité de dérogation et les projets réalisés de plein droit?
5. Quelles sont les mesures en place pour garantir que les travaux sont réalisés conformément aux plans présentés, surtout les systèmes de gestion des eaux pluviales?
6. Si un projet d'aménagement a des conséquences sur l'infrastructure de gestion des eaux pluviales, comment la Ville peut-elle s'assurer que les problèmes sont résolus?
7. Que peut-on faire pour que ce soit le constructeur original qui règle les problèmes plutôt que le propriétaire actuel?

Response (Date: 2024-Apr-24)

1. How did City View's ditch system get to such a state? How were so many properties able to allow their ditches to fail/ fill in ditches and block culverts?

A ditch is an excavated channel in the ground that conveys water during storm events and spring melts. Conveying the water during these events protects public and private infrastructure assets from damage. Ditches and storm pipes are part of a larger network of surface water infrastructure.

Ditch maintenance is a shared responsibility between property owners and the City. As per the Council-approved Maintenance Quality Standards ([ACS2003-TUO-SOP 0004](#)), ditch maintenance is done to ensure ditches function as intended, meaning they reduce potential flooding conditions that could present a safety hazard or that could degrade

the quality of the infrastructure. The City's Roads and Parking Services in Public Works is responsible for overall maintenance and to maintain positive drainage, which includes re-establishing grades and culvert flushing. In urban and suburban ditched areas, the property owner is responsible for culvert maintenance including:

- Removal of debris
- Removal of root infiltration caused by a private tree
- Removal of silt and sand build-up
- Replacement of deteriorated or damaged culverts
- Maintenance of the boulevard, including grass cutting, weeds and alike

Pre-amalgamation, some of the municipalities and townships allowed ditches to be altered (filled / piped). Since that time, it has been well documented that improper ditch alterations can negatively affect surrounding areas and stormwater infrastructure. It is imperative that an engineering study be conducted to assess the impacts of the proposed ditch modifications. The City reviews each ditch infill complaint on a case-by-case basis as there may have been a number of reasons the ditch was infilled legally or illegally. Additionally, ditch alterations are occasionally undertaken by property owners and/or developers which can impact the viability and function of the system. For more information on ditches, ditch maintenance and roles and responsibilities, please visit Ottawa.ca.

Ditch maintenance issues are identified through Service Requests, routine visual inspections, and during Spring flooding response. Roads and Parking Services in the Public Works Department is responsible for leading investigations for requests pertaining to ditch performance and maintenance and subsequently working with Planning, Real Estate and Economic Development Department and By-Law and Regulatory Services for reinstatement of illegal ditch alterations.

Issues are investigated, prioritized based on the level of the hazard, and scheduled for maintenance. Priority A issues include obstructed drainage systems causing flooding that pose a hazard or deterioration of infrastructure that poses an immediate safety hazard. Priority B issues include partially obstructed drainage systems causing intermittent water backups that do not pose a safety hazard but that over extended periods of time could impact the quality of the infrastructure. Priority C issues include deterioration of infrastructure that do not pose a safety hazard, usually repaired through planned maintenance or rehabilitation programs.

The concerns of City View's ditch system can be attributed to a combination of factors:

- Legal and illegal infill activities by landowners or their agents.
- Alterations to the right-of-way and utility encroachments.
- Impacts during new infill development lot grading.

2. Is a ditch and culvert system an inferior stormwater management system to storm sewers? Can it handle the planned intensification for the City View community?

An unobstructed ditch system, which is comprised of ditches and culverts that convey flow below entrances, can perform to an equivalent or higher level of service as a storm sewer system, if designed and maintained adequately. Well-maintained ditch systems can outperform storm sewer systems in terms of peak flow control and downstream flood protection, roadway drainage and property drainage.

Ditch and culvert systems are located at surface level, adjacent to private property. Due to their location and design, they can provide better drainage capture than catch basins. However, due to their location, they can be easily impacted by activities by private property owners, potentially resulting in unintentional alterations.

Compared to an underground sewer system, ditch systems offer many benefits to the environment including:

- Ecological and hydrological benefits to the local watershed, as runoff flows through ditches, soil, sod, and other vegetation.
- Slow down runoff, reducing erosion and the risk of flash floods.
- Filter pollutants and sediment, improving water quality of storm discharge into natural watercourses.
- Cools runoff during warm weather months, reducing the impacts of thermal pollution on aquatic life.
- Allow a portion of the runoff to filter into the ground, recharging groundwater levels.

A [motion passed by Council](#) on October 27, 2021 when Council adopted the [New Official Plan](#) states that the rezoning of ditch drained areas are to be deferred until drainage impact mitigation strategies have been identified or the proposed new stormwater management requirements are in place. Drainage impact mitigation strategies are underway through drainage assessments and programming ditch renewals. New stormwater management requirements will be proposed as a part of the upcoming Infrastructure Master Plan. Further, the motion requires that the Committee of Adjustment be notified that any proposal in these areas involving a significant increase

in hard surfaces must be subject to stormwater management requirements, and that positive drainage be maintained or enhanced in the fronting ditch system.

3. How do Planning, Real Estate and Economic Development and Infrastructure and Water Services Departments coordinate to ensure that new development construction maintains essential stormwater management infrastructure?

Infrastructure and Water Services Department is circulated a copy of the development application submission through the development review internal technical circulation by the Planning, Real Estate and Economic Development Department. Through this circulation Infrastructure and Water Services provides comments or approval conditions ensuring that any new development construction does not negatively impact existing City assets. In addition, Infrastructure and Water Services responds to infrastructure capacity requests at the pre-application consultation phase for new development.

4. Does Infrastructure and Water Services review planning applications that come before Planning and Housing Committee, the Committee of Adjustment, or are built as of right?

As indicated above, for planning applications, Infrastructure and Water Services Department is part of the internal technical circulation and provides comments and approval conditions in that process.

The approval authority for Committee of Adjustment applications is administered by the Committee of Adjustment. Planning Services staff use the City of Ottawa Water and Sewer Design Guidelines to review Committee of Adjustment applications and provide comments on behalf of the City. The timeline to comment does not permit additional circulation. Where there is a conflict with the guidelines or clarification required, staff may contact Infrastructure and Water Services Department in those cases for advice.

Building permits are reviewed by Planning Services. When a building permit is submitted, staff review the grading plan to ensure that the servicing and grading meet the City of Ottawa Water and Sewer Design Guidelines. The Chief Building Official or appropriate designate approves all building permit applications. If questions arise, staff may contact Infrastructure and Water Services Department in special cases for advice.

5. What safeguards are in place to ensure that construction is completed in accordance with specified plans, particularly regarding stormwater systems?

In areas of known drainage issues, the City requests the following council approved condition be added to severance applications:

That the Owner(s) submit a Stormwater Management Brief prepared by a Professional Civil Engineer licensed in the Province of Ontario, for approval by the Development Review Manager of the West Branch within Planning, Real Estate and Economic Development Department, or his/her designate, to be confirmed in writing from the Department to the Committee, demonstrating a design for post-development stormwater peak flows that are controlled to pre-development peak flows for all stormwater events up to and including the 100 year storm event. The Owner(s) also agrees to enter into a Development Agreement with the City to implement any proposed stormwater system including posting required securities. The Committee requires a copy of the Agreement and written confirmation from City Legal Services that it has been registered on title.

If applicable, the Owner(s) must obtain an Environmental Compliance Approval from the Ontario Ministry of Environment, Conservation and Parks and if required by the Development Review Manager of the West Branch within Planning, Real Estate and Economic Development Department, or his/her designate, approval of the Committee to grant easement(s) for access and maintenance of the stormwater system or register a Joint Use and Maintenance Agreement on title of the properties, all at the owner(s) costs.

With this condition the City can collect fees and securities to ensure that the drainage is constructed as designed.

Where only a building permit is required, staff review the grading and servicing plan to ensure that there is positive grading away from the house and that there is no negative impact on the City infrastructure, this would include maintaining of the ditch system. In addition, where there is work in the right of way (ie. installing a new service for water, storm sanitary, etc), a road cut permit is required. This allows development inspectors to inspect the work being done and any changes as a result of deficiencies. Further, securities are taken under the [Road Activity By-law](#) when applying for road cut permits to ensure proper compliance with standards.

If there are no Building permits required, the [Use and Care of Roads By-law](#) or the Site Alteration By-law may be used to address unapproved ditch infilling. The Use and Care of Roads By-law prohibits the obstruction of drains, gutters and watercourses along a roadway, and enables the City to remove such obstructions from the right-of-way and charge the work back to the responsible owner. The [Site Alteration By-law](#) can be used to address drainage changes outside the right-of-way. If staff determine that the change is contrary to approved plans, the City can contact the landowner to fix it. That can be done through a Notice of Violation or a Corrective Work Order. If the owner does not

comply, the City can contract the work to be done at the owner's cost.

6. Where stormwater infrastructure was impacted by development, what can the City do to ensure that issues are fixed?

If stormwater infrastructure was impacted by development and resulted in issues of non-compliance with the approved plans, the City can withhold securities remittance until the issue is rectified or use the securities to hire a contractor to correct the deficient construction. In addition, the City can pursue enforcement activities under the Road Activity By-law regarding matters related to road cut permits.

7. What can be done to force the original builder to fix these problems, rather than holding the current homeowner responsible?

Original builders are subject to the securities release process and approvals in place at the time of construction. Unless there is a registered development agreement, there is no mechanism to go back and compel developers to address issues resulting from a change in design standards after approval and release of securities. Once grading is complete for a subdivision and drainage plans have been approved and inspections are complete there is little recourse against the developer. The City encourages compliance as part of the inspection process. Should a new owner make changes to the grading of their property, the Site Alteration By-law would be the tool available to the City to correct the grading, as outlined in question 5.

Réponse (Date : Le 24 avril 2024)

1. Comment le réseau de fossés de City View a-t-il pu en arriver là? Comment a-t-on pu permettre à autant de propriétaires de combler ou d'arrêter d'entretenir les fossés et de bloquer les ponceaux?

Un fossé est un canal creusé dans le sol pour faciliter l'écoulement des eaux pendant les fortes pluies et la fonte printanière en vue de protéger les infrastructures publiques et privées. Les fossés et les conduites d'eaux pluviales ne sont que deux éléments d'un vaste réseau d'infrastructures de gestion des eaux de surface.

L'entretien des fossés est une responsabilité partagée entre la Ville et les propriétaires fonciers. Conformément aux Normes de qualité en matière d'entretien approuvées par le Conseil ([ACS2003-TUO-SOP 0004](#)), les fossés sont entretenus pour garantir leur utilité prévue, soit éviter les inondations qui pourraient présenter un danger pour la sécurité ou endommager l'infrastructure. Les Services des routes et du stationnement de la Direction générale des travaux publics s'occupent de l'entretien général des

fossés et du maintien d'un drainage positif, ce qui passe par le rétablissement des pentes et le nettoyage des ponceaux. En milieu urbain et suburbain, les propriétaires dont le terrain comprend un fossé doivent entretenir les ponceaux, notamment :

- enlever les débris;
- couper les racines enfoncées des arbres leur appartenant;
- retirer le limon et le sable accumulés;
- remplacer les ponceaux endommagés ou détériorés;
- entretenir la banquette, notamment en coupant l'herbe et en enlevant les mauvaises herbes.

Avant la fusion, certaines municipalités et certains cantons permettaient le comblement des fossés pour l'installation de canalisations. Mais depuis, il a été démontré que si cela n'est pas fait correctement, il peut y avoir des répercussions néfastes sur les environs et l'infrastructure de gestion des eaux pluviales. Il est donc impératif qu'une étude technique soit menée pour évaluer les conséquences de la modification d'un fossé. La Ville évalue au cas par cas les plaintes concernant le comblement des fossés, puisque les travaux peuvent avoir été menés aussi bien illégalement qu'en toute légalité. Par ailleurs, le fait que les travaux aient été réalisés par le propriétaire ou un entrepreneur peut influencer sur la viabilité et le fonctionnement du réseau. Pour en savoir plus sur les fossés, leur entretien et les responsabilités des propriétaires et de la Ville, visitez ottawa.ca.

Les problèmes d'entretien de fossés sont découverts suivant une demande de service, une inspection visuelle de routine ou une intervention en cas d'inondation printanière. Les Services des routes et du stationnement de la Direction générale des travaux publics enquêtent sur les demandes concernant la capacité de drainage et l'entretien des fossés. Puis, ils collaborent avec la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique et les Services des règlements municipaux à la remise en état des fossés illégalement transformés.

En cas de problème, une enquête est menée pour déterminer l'ordre de priorité selon le niveau de danger, puis des travaux d'entretien sont prévus. Une priorité A s'entend d'une obstruction des systèmes de drainage à l'origine d'une inondation dangereuse ou d'une détérioration de l'infrastructure présentant un danger immédiat pour la sécurité. Une priorité B s'entend de l'obstruction partielle des systèmes de drainage causant par moment des refoulements non dangereux pour la sécurité, mais qui pourraient à long terme endommager l'infrastructure. Enfin, une priorité C s'entend d'une détérioration de l'infrastructure ne représentant pas un danger pour la sécurité et habituellement réparée

dans le cadre de programmes d'entretien ou de remise en état planifiés.

La défaillance du réseau de fossés de City View peut être attribuée à un ensemble de facteurs, notamment :

- les aménagements intercalaires légaux et illégaux réalisés par les propriétaires ou leurs mandataires;
- la modification des emprises et servitudes;
- le nivellement d'un terrain pour un aménagement intercalaire.

2. Est-ce qu'un réseau de fossés et de ponceaux est un système de gestion des eaux pluviales moins efficace qu'un égout pluvial? Un tel réseau peut-il répondre à la densification prévue dans la communauté de City View?

Un réseau non obstrué composé de fossés et de ponceaux qui acheminent l'eau sous les entrées rivalise avec un réseau d'égouts pluviaux, à condition d'être conçu et entretenu correctement. S'il est bien entretenu, ce réseau peut même être plus efficace pour réguler le débit de pointe, éviter les inondations en aval et drainer la chaussée et les terrains.

Les réseaux de fossés et de ponceaux sont aménagés au niveau du sol, à côté des propriétés privées. Vu leur emplacement et leur conception, ils drainent plus efficacement l'eau que les puisards de rue. Cependant, leur emplacement les rend aussi plus vulnérables aux activités des propriétaires fonciers, qui pourraient les altérer par inadvertance.

Comparativement à un réseau d'égouts souterrain, un réseau de fossés a maints avantages pour l'environnement :

- Permettre à l'eau de ruissellement de s'écouler dans les fossés et d'alimenter le sol, le gazon et les végétaux, ce qui présente des avantages écologiques et hydrologiques pour les bassins hydrographiques locaux.
- Ralentir le ruissellement, ce qui réduit l'érosion et le risque de crues éclair.
- Filtrer les polluants et les sédiments, ce qui améliore la qualité des eaux pluviales s'écoulant dans les cours d'eau naturels.
- Refroidir l'eau de ruissellement en été, ce qui atténue la pollution thermique pour la vie aquatique.
- Permettre à une partie de l'eau de ruissellement de s'infiltrer dans le sol, ce qui alimente la nappe aquifère.

Selon une [motion adoptée par le Conseil](#) le 27 octobre 2021 dans le cadre de l'adoption

du [nouveau Plan officiel](#), la modification du zonage des zones drainées par des fossés est reportée jusqu'à ce que soient élaborées des stratégies d'atténuation des problèmes de drainage ou qu'aient pris effet les nouvelles exigences de gestion des eaux pluviales. Des stratégies de réduction des problèmes de drainage ont été mises en œuvre grâce aux évaluations du drainage et aux remplacements prévus de fossés. De nouvelles exigences de gestion des eaux pluviales seront proposées dans le cadre du prochain Plan directeur des infrastructures. Toujours selon cette motion, le Comité de dérogation doit savoir que les projets qui, dans ces zones, entraîneraient une augmentation importante des surfaces dures doivent respecter les exigences de gestion des eaux pluviales, et que le drainage positif devait être maintenu ou amélioré dans le réseau de fossés en façade.

3. Comment la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique et la Direction générale des services d'infrastructure et d'eau s'assurent-elles que les nouveaux projets d'aménagement ont les infrastructures de gestion des eaux pluviales essentielles?

La Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique remet à la Direction générale des services d'infrastructure et d'eau une copie de la demande d'aménagement vu le processus interne de diffusion des renseignements techniques pour l'examen des projets d'aménagement. Les Services d'infrastructure et d'eau font ensuite des commentaires ou proposent des conditions d'approbation, pour qu'aucun projet d'aménagement n'ait d'incidence sur les actifs de la Ville. Ils répondent aussi, lors de la consultation préalable à un projet d'aménagement, aux questions concernant la capacité de l'infrastructure.

4. Est-ce que les Services d'infrastructure et d'eau analysent les demandes d'aménagement présentées au Comité de la planification et du logement ou au Comité de dérogation et les projets réalisés de plein droit?

Comme nous l'avons mentionné, la Direction générale des services d'infrastructure et d'eau est dans la boucle de diffusion interne des renseignements techniques, ce qui signifie qu'elle peut commenter les demandes d'aménagement et proposer des conditions d'approbation.

Le Comité de dérogation, lui, détient le pouvoir d'approuver les demandes de dérogation. Le personnel des Services de planification s'appuie sur les Lignes directrices en matière de conception des réseaux de distribution d'eau et les Lignes directrices en matière de conception des réseaux d'égout de la Ville d'Ottawa pour analyser ces demandes, puis fait des commentaires au nom de la Ville. La période pour

commenter ne permet pas de transmettre les demandes à d'autres unités. Si la demande va à l'encontre des lignes directrices ou si des précisions doivent être obtenues, le personnel peut demander conseil à la Direction générale des services d'infrastructure et d'eau.

Les demandes de permis de construire sont évaluées par les Services de planification. Avant qu'un permis soit délivré, le personnel examine le plan de nivellement pour s'assurer que les travaux de viabilisation et de nivellement respectent les deux lignes directrices susmentionnées. Puis le chef du service du bâtiment, ou encore son mandataire, approuve la demande. S'il a des questions sur un dossier, le personnel peut demander conseil à la Direction générale des services d'infrastructure et d'eau.

5. Quelles sont les mesures en place pour garantir que les travaux sont réalisés conformément aux plans présentés, surtout les systèmes de gestion des eaux pluviales?

Dans les secteurs connus pour les problèmes de drainage, la Ville demande à ce que les conditions suivantes, approuvées par le Conseil, soient ajoutées aux exigences des demandes de morcellement :

Que le ou les propriétaires présentent un dossier sur la gestion des eaux pluviales préparé par un ingénieur civil agréé de l'Ontario pour approbation par le gestionnaire, Examen des projets d'aménagement – Ouest de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou son mandataire, dossier qui doit être assorti d'une confirmation écrite de la Direction générale à l'intention Comité. Ce dossier doit démontrer que les débits de pointe des eaux pluviales après l'aménagement correspondent aux débits de pointe avant l'aménagement pour tous les événements pluviaux, y compris une averse centennale. Le ou les propriétaires acceptent également de conclure une entente d'aménagement avec la Ville pour aménager tout système d'eaux pluviales proposé et fournir les cautionnements requis. Le Comité exige une copie de cette entente ainsi qu'une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville indiquant qu'elle a été inscrite sur le titre.

S'il y a lieu, que le ou les propriétaires obtiennent une autorisation environnementale du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario et, si le gestionnaire, Examen des projets d'aménagement – Ouest de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou son mandataire, en fait la demande, qu'il ou ils obtiennent l'approbation du Comité afin

d'accorder une ou plusieurs servitudes d'accès et d'entretien pour le système de gestion des eaux pluviales ou de faire inscrire une entente d'usage et d'entretien communs sur le titre de propriété, aux frais du ou des propriétaires.

Ces conditions permettent à la Ville de percevoir des droits et cautionnements pour s'assurer que les infrastructures de drainage sont construites selon les plans.

Si seulement un permis de construire est requis, le personnel passe en revue le plan de nivellement et de viabilisation pour vérifier que la pente autour de la résidence est positive, c'est-à-dire qu'elle éloigne le ruissellement de l'eau du bâtiment, et que l'aménagement ne nuira pas aux infrastructures de la Ville, notamment l'entretien du réseau de fossés. Par ailleurs, si des travaux sont prévus dans l'emprise (nouveau branchement d'eau, d'eaux pluviales, d'égout sanitaire, etc.), un permis de terrassement est requis. Ainsi, un inspecteur en aménagement inspectera les travaux et toute modification apportée en cas de problème. Enfin, le cautionnement de permis de terrassement prévu dans le [Règlement sur les travaux routiers](#) garantit que le requérant exécutera les travaux dans le respect des normes.

Si aucun permis de construire n'est requis, les remblayages de fossés non autorisés peuvent être résolus conformément au [Règlement sur l'utilisation et l'entretien des routes](#) ou au *Règlement sur les modifications d'emplacements*. Selon le *Règlement sur l'utilisation et l'entretien des routes*, nul ne peut obstruer un drain, un caniveau ou un cours d'eau le long d'une voie publique, sans quoi la Ville est autorisée à dégager l'emprise aux frais du propriétaire. La modification du drainage hors de l'emprise relève quant à elle du [Règlement sur les modifications d'emplacements](#). Si le personnel conclut que les changements ne respectent pas les plans approuvés, la Ville peut demander au propriétaire de rectifier la situation en lui faisant parvenir un avis de violation ou un ordre d'exécution de travaux correctifs. Si le propriétaire ne s'y conforme pas, la Ville peut faire effectuer les travaux et lui faire payer les frais.

6. Si un projet d'aménagement a des conséquences sur l'infrastructure de gestion des eaux pluviales, comment la Ville peut-elle s'assurer que les problèmes sont résolus?

Si un projet d'aménagement a des conséquences sur l'infrastructure de gestion des eaux pluviales parce que les plans approuvés n'ont pas été respectés, la Ville peut conserver le cautionnement jusqu'à ce que le problème soit résolu ou s'en servir pour engager un entrepreneur qui rectifiera la situation. Par ailleurs, si un permis de terrassement a été délivré, la Ville peut recourir aux mécanismes prévus dans le *Règlement sur les travaux routiers*.

7. Que peut-on faire pour que ce soit le constructeur original qui règle les problèmes plutôt que le propriétaire actuel?

Au moment des travaux, le constructeur est assujéti au processus de cautionnement et d'approbation. À moins qu'une entente d'aménagement ait été inscrite sur le titre, rien n'est prévu pour obliger le constructeur original à régler les problèmes découlant de la modification des normes d'aménagement après le processus d'approbation et de cautionnement. Une fois le nivellement d'un lotissement terminé, les plans de drainage approuvés et les inspections faites, on dispose de très peu de recours contre le promoteur. La Ville encourage la conformité dans le cadre du processus d'inspection. Si un nouveau propriétaire modifie le nivellement de la propriété, la Ville peut lui demander de le corriger conformément au *Règlement sur les modifications d'emplacements*, comme il est expliqué à la question 5.

Standing Committees / Commission Inquiries:

Demande de renseignements des Comités permanents / Commission :

Response to be listed on the Planning and Housing Committee Agenda of April 24, 2024

La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du Comité de la planification et du logement prévue le 24 avril 2024