

DÉCISION CHANGEMENT DE CONDITION

Date de la décision :	14 juin 2024
Groupe :	3 - Rural
Dossier :	D08-01-21/B-00186
Demande :	Changement de condition en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Ottawa Trim & Door Incorporated
Adresse de la propriété :	7665, chemin Bleeks
Quartier :	21 – Rideau-Jock
Description officielle :	Lot 11, concession 6
Zonage :	RU
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	4 juin 2024, en personne et par vidéoconférence

OBJET DE LA DEMANDE DE CHANGEMENT DE CONDITION

- [1] Lors de son audience en septembre 2021, le Comité de dérogation a refusé l'autorisation provisoire en vue d'une cession au 7665, chemin Bleeks. Le 30 juin 2022, la décision du Comité de dérogation a été portée en appel devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire et a été accordée sous réserve de certaines conditions.
- [2] La propriétaire demande que la condition n° 5 exigeant une étude hydrogéologique soit modifiée pour reconnaître que les niveaux de sodium dépassent la concentration maximale établie par les lignes directrices D-5-5 du ministère de l'Environnement, de la Conservation et des Parcs, ce qui sera résolu par l'installation d'une unité d'osmose inverse.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [3] Tony Faranda, agent de la requérante, donne un bref aperçu du changement de condition demandé et signale que la teneur en sodium du lot en question peut être traitée par l'installation d'un système d'osmose inverse. M. Faranda demande que ce système soit permis afin de remplir la condition en question.
- [4] Le Comité entend l'urbaniste Luke Teeft qui déclare que la Ville n'appuie pas la demande en raison de l'importance de respecter les lignes directrices ministérielles et de la possibilité de créer un précédent pour les conditions

hydrogéologiques futures. En réponse aux questions du Comité, M. Teeft précise qu'un système d'osmose inverse ne conviendrait pas, car la concentration de sodium dépasse le minimum traitable.

- [5] Colleen Vermersch, ingénieure dont les services ont été retenus par la requérante, explique que la concentration maximale de sodium traitable selon le ministère de la Santé est de 200 ml, alors que la concentration mesurée dans ce cas est de 216 ml. Elle fait remarquer que ce dépassement est marginal et ne présente pas de risque pour la santé.
- [6] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

- [7] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [8] En vertu du paragraphe 53(23) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le Comité a le pouvoir de modifier les conditions d'une autorisation provisoire à tout moment avant qu'une autorisation ne soit donnée.
- [9] Au vu des preuves fournies, le Comité estime que le changement de condition demandé est raisonnable et approprié.
- [10] Le Comité accorde donc la demande de changement de condition. La condition n°5 demandée par la Ville et approuvée par le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire est supprimée et remplacée comme suit :

5. Que le rapport de la propriétaire préparé par Kollaard Associate Engineers et remis à la Ville d'Ottawa le 10 mai 2024, démontrant que la qualité et la quantité de l'aquifère sont suffisantes pour soutenir l'aménagement proposé, soit accepté avec la reconnaissance du fait que le sodium a été le seul dépassement esthétique de la concentration considérée comme raisonnablement traitable. Ce problème sera résolu par l'installation d'une unité d'osmose inverse sur le robinet de la cuisine pour traiter l'eau.

Le rapport comprenait une évaluation de l'impact de la fosse septique sur la qualité de l'eau de l'aquifère récepteur. Le rapport des propriétaires a démontré ce qui suit à la Ville d'Ottawa :

- a) Que la construction de tout nouveau puits sur la parcelle morcelée est conforme aux exigences du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs;
- b) Que la qualité de l'eau est conforme aux règlements, normes, lignes directrices et objectifs du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs – à l'exception du dépassement

esthétique de la concentration en sodium, qui nécessitera des systèmes de traitement de l'eau distincts.

- c) Que la quantité d'eau est conforme à toutes les exigences du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs;
- d) Que l'évaluation de l'impact de la fosse septique répond aux exigences du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs. Un ingénieur ou un géoscientifique professionnel qualifié doit préparer le rapport. Il incombe à la propriétaire de coordonner le travail de la personne qui fore un nouveau puits, si nécessaire, et du professionnel mentionné dans le présent document afin de satisfaire correctement à cette condition.

Si le rapport accepté recommande des mesures d'atténuation particulières ou des exigences de conception, la propriétaire doit conclure avec la Ville, à ses propres frais, une entente d'aménagement qui doit être enregistrée sur le titre de propriété et qui comprend ces recommandations. Dans les cas où le site visé présente des sols sensibles, le forage d'un puits ou la cession d'une réserve de 30 centimètres peut être requis.

Le rapport et toute entente d'aménagement requise doivent être préparés à la satisfaction du gestionnaire responsable de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée. Le rapport doit être préparé conformément à la procédure D-5-4 « Directive technique relative aux systèmes d'assainissement individuels sur place : Évaluation des risques d'impact sur la qualité de l'eau » et la procédure D-5-5 « Directive technique sur les puits privés : Évaluation de l'approvisionnement en eau ».

(Remarque : Le bien morcelé n° 1 a un puits foré, le bien morcelé n° 2 n'a pas de puits foré et la cession d'une réserve de 30 centimètres peut être exigée pour le bien morcelé n° 2 seulement).

Le Comité estime également que ce changement apporté aux conditions n'est pas mineur et donne donc un avis de changement conformément au paragraphe 53(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

« *William Hunter* »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

« *Terence Otto* »
TERENCE OTTO
MEMBRE

« *Beth Henderson* »
BETH HENDERSON
MEMBRE

« *Martin Vervoort* »
MARTIN VERVOORT
MEMBRE

Intérêt déclaré
JOCELYN CHANDLER
MEMBRE

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa, datée du **14 juin 2024**.

Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **4 juillet 2024**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation
101, promenade CentrepoinTE, 4^e étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à www.olt.gov.on.ca. Le TOAT a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario, ou par carte de crédit. Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel si vous souhaitez payer par carte de crédit. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec

le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à cded@ottawa.ca.

Seuls les requérants, le ministre ou une personne déterminée ou un organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peuvent faire appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

Il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOAT n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

Si un changement important des conditions est demandé, vous n'aurez le droit de recevoir un avis des changements que si vous en avez fait la demande par écrit.

AVIS À LA REQUÉRANTE

Toutes les études techniques doivent être soumises à la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique au moins **40 jours ouvrables** avant la date d'expiration de l'autorisation. Advenant qu'une entente d'aménagement soit exigée, une telle demande devrait être présentée **15 jours ouvrables** avant la date d'expiration de l'autorisation et devrait comprendre tous les documents requis, y compris les études techniques approuvées.

This document is also available in English

Committee of Adjustment
City of Ottawa
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436