

# Official Plan Amendment and Zoning Bylaw Amendment Proposal Summary

Owner: Taggart Miller Environmental Services,  
Attention: Michelle Taggart

File N°: Official Plan: D01-01-17-0020  
Zoning by-law: D02-02-17-0097

Applicant: J.L. Richards & Associates, Attention:  
Timothy Chadder

Date Submitted: October 18, 2017

Applicant Address: 864 Lady Ellen Place, Ottawa,  
ON K1Z 5M2

Comments due date: December 14, 2017

Development Review Planner: Jeff Ostafichuk

Applicant E-mail: [tchadder@jlrichards.ca](mailto:tchadder@jlrichards.ca)

Ward Number - Name: Ward 19 Cumberland

Applicant Phone Number: (613)-728-3571

Ward Councillor: Councillor Stephen Blais

---

## Site Location

5471, 5575, and 5613 Boundary Road, 5554, 5508, 5570, 5610 and 5800 Frontier Road

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment (OPA) and Zoning Bylaw Amendment (ZBA) to permit an integrated waste management site which includes facilities for the purpose of recovery and recycling of waste in addition to a land fill area.

## Proposal Details

The subject lands are located southeast of the Boundary Road Highway 417 interchange. More specifically, the site is located east of Boundary Rd., west of Frontier Rd. and north of Devine Rd.

The site is approximately 175 hectares in size and for the most part is vacant. Land uses surrounding the site are primarily made up of a mix of commercial/light industrial, agricultural and a very limited amount of residential.

Agriculture uses can be found immediately east of the site, to the southeast, south and southwest. Additionally, areas of undeveloped land exist between the site and the agricultural lands. Industrial land uses appear to be predominate along the west and northern portion of the site. The lands to the north of the site are proposed for an industrial subdivision (East Gateway Properties, Draft Approved April 27, 2017 File # D07-16-14-0024), which is to include a Long-Combination Vehicle Transportation facility. Residential uses on the subject lands are limited to a few homes near the northern end of Frontier Road. These properties are currently under Taggart Miller Environmental Services ownership and are to be removed upon construction of the facility. There are also seven residences mixed in with the commercial/industrial uses along Boundary Road. The Greyhawk Golf Club is on the north side of Highway 417.

The OPA and ZBA applications have been submitted to the City as a part of the implementation of the recent approval of the Capital Region Resource Recovery Centre (CRRRC) under the Ontario *Environmental Assessment Act* (EAA) by the Minister of Environment and Climate Change and Provincial Cabinet. The CRRRC will include:

- Materials recovery and recycling facilities for Industrial, Commercial and Institutional (IC&I) and Construction and Demolition (C&D) waste;
- An organics processing facility for the portion of the IC&I waste stream that has high organic content;
- A contaminated soil treatment and management of surplus soil facility;
- A landfill gas collection facility;
- A leachate pre-treatment facility; and
- A residual waste disposal facility, with a capacity of 10.7 million cubic metres.

The Minister's approval was granted on May 31, 2017. The Ministry's website has a page where information about the environmental assessment can be found: <https://www.ontario.ca/page/capital-region-resource-recovery-centre>.

As part of the EA process a preferred site development concept was identified. The preferred site development concept was provided in the EA documentation (Figure 4).

Primary access to the site will be from Boundary Road. This is the access location that was examined during the EA. The Traffic Report is found in TSD 9. This entrance is to be located immediately south of 5455 Boundary Road (Pomerleau). The development of the site will include (as shown on Figure 4):

- an administration building;
- inbound and outbound weight scales;
- employee parking;
- small load drop-off parking;
- a material recovery facility;
- a construction & demolition material processing facility;
- a maintenance garage;
- an organic pre-processing facility;
- an organics processing facility;
- a secondary digester;
- a flare and power generation;
- a compost processing and storage pad;
- a surplus soil stockpiles area;
- a petroleum hydrocarbon contaminated soil treatment area;
- a petroleum hydrocarbon contaminated soil storage building;
- a leachate pre-treatment facility;
- a sludge dewatering pad;
- a leachate treatment equalization pond or tank;
- treated leachate effluent ponds or tanks;
- various storm and fire ponds; and
- a landfill

Currently the site is designated “General Rural Area” in the City Official Plan. Additionally, the majority of the site is zoned Rural (RU) the City Zoning By-law; however, a small portion is zoned Rural Heavy Industrial (RH)

The current designation and zoning permissions (with the exception of the portion zoned RH) do not permit the proposed facility. As such the Owner seeks approval to amend the City Official Plan and the Zoning By-law to permit the proposed waste facility.

The Official Plan Amendment proposes to amend Schedule “A” to the Official Plan to add a notation on the schedule to show the general location of the waste facility and as such identifying it as a “Solid Waste Facility”

Additionally, the Zoning By-law Amendment is required to bring into conformity the proposed waste facility. The proposed zoning is “Rural Heavy Industrial Zone” (RH). **The zoning amendment application also proposes certain alterations to the default provisions/development standards** to reflect the conceptual site development plan approved under the EAA. The conceptual site development plan can be found in the Planning Rationale, Figure 4.

## Future Planning Applications

Site Plan Control Application

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Agriculture and Rural Affairs Committee, is February 1, 2018.

## Submission Requirements

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, there are reasonable grounds to do so.

## Request to Post This Summary

If you have received this notice because you are the owner of a building within the area of the proposed zoning by-law amendment, and the building has at least seven (7) residential units, it is requested that you post this notice in a location visible to all of the residents.

## Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. Official Plan: D01-01-17-0020 Zoning By-law: D02-02-17-0097 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps)

3. To learn more about the proposal, visit [\*\*ottawa.ca/resourcerecovery\*\*](http://ottawa.ca/resourcerecovery)
4. If you wish to be notified of the decision of Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is below.
5. Should you have any questions, please contact me.

**Jeff Ostafichuk**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 31329  
Fax: 613-580-2576  
[jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca](mailto:jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca)

## Modification au Plan officiel et modification au Règlement de zonage – Sommaire de la proposition

Propriétaire : Taggart Miller Environmental Services, à l'attention de : Michelle Taggart

Requérant : J.L. Richards & Associates, à l'attention de : Timothy Chadder

Adresse du requérant : 864, place Lady-Ellen, Ottawa (Ontario) K1Z 5M2

Courriel du requérant : tchadder@jlrichards.ca

N° de tél. du requérant : 613-728-3571

N° de dossier : Modification au Plan officiel D01-01-17-0020

Règlement de zonage : D02-02-17-0097

Date de soumission : 18 octobre 2017

Date limite des commentaires : 14 décembre 2017

Urbaniste responsable des demandes d'aménagement : Sarah McCormick

N° Quartier – NOM : Quartier 19 – Cumberland

Conseiller du quartier : Conseiller Stephen Blais

---

### Emplacement du site

5471, 5575 et 5613, chemin Boundary, 5554, 5508, 5570, 5610 et 5800, chemin Frontier

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Plan officiel et une demande de modification au Règlement de zonage visant à permettre l'aménagement d'un site de gestion intégrée des déchets qui comprend des installations de récupération et de recyclage des déchets, en plus d'un site d'enfouissement.

### Détails de la proposition

Les terrains visés sont situés au sud-est de l'échangeur entre l'autoroute 417 et le chemin Boundary. Plus précisément, le site est situé à l'est du chemin Boundary, à l'ouest du chemin Frontier et au nord du chemin Devine.

Le site a une superficie d'environ 175 hectares et est en grande partie vacant. Les utilisations du sol autour du site se composent principalement d'un mélange de commerces et d'industries légères, d'exploitations agricoles et d'un nombre très limité de résidences.

Les utilisations agricoles se trouvent immédiatement à l'est du site, au sud-est, au sud et au sud-ouest. De plus, il y a des zones de terres non aménagées entre le site et les terres agricoles. Les utilisations industrielles du sol semblent prédominer le long de la partie ouest et nord du site. Un lotissement industriel est proposé pour les terrains situés au nord du site (East Gateway Properties, plan provisoire approuvé le 27 avril 2017, dossier n° D07-16-14-0024); l'aménagement d'une installation de transport par trains routiers serait prévu dans ce lotissement. Les utilisations résidentielles des terres visées se limitent à quelques maisons près de l'extrémité nord du chemin Frontier. Ces propriétés appartiennent actuellement à Taggart Miller Environmental Services et seront enlevées au moment de la construction de l'installation. On trouve aussi sur le chemin Boundary sept

résidences ainsi que des terrains faisant l'objet d'utilisations commerciales et industrielles. Le Greyhawk Golf Club est situé du côté nord de l'autoroute 417.

Les demandes de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage ont été soumises à la Ville après l'approbation récente, par la ministre de l'Environnement et du Changement climatique et le Cabinet provincial, de l'aménagement du Centre de récupération des ressources de la région de la capitale (CRRRC) en vertu de la *Loi sur les évaluations environnementales* (LEE) de l'Ontario. Le CRRRC inclura ce qui suit :

- des installations de récupération et de recyclage des matériaux provenant des déchets qui sont générés par les secteurs industriels, commerciaux et institutionnels (ICI) ainsi que les secteurs de la construction et de la démolition (CD);
- une installation de traitement des déchets organiques pour la partie du flux de déchets ICI qui présente une teneur élevée en matières organiques;
- une installation de traitement des sols contaminés et de gestion des sols excédentaires;
- un centre de captage des gaz d'enfouissement;
- une installation de prétraitement des lixiviats;
- une installation d'enfouissement des matières résiduelles d'une capacité maximale de 10,7 millions de mètres cubes.

La ministre a accordé son approbation le 31 mai 2017. Le site Web du Ministère contient une page d'information sur l'évaluation environnementale : <https://www.ontario.ca/fr/page/centre-de-recuperation-des-ressources-de-la-region-de-la-capitale>.

Dans le cadre du processus d'évaluation environnementale (EE), un concept d'aménagement du site privilégié a été choisi pour le CRRRC. Ce concept d'aménagement est présenté dans la documentation de l'EE (figure 4).

L'accès principal au site se fera par le chemin Boundary. Il s'agit de l'accès dont l'emplacement a été examiné durant l'EE. Le rapport d'étude des répercussions sur la circulation figure dans le document d'appui technique n° 9 (TSD 9). Cette voie d'accès doit se trouver immédiatement au sud du 5455, chemin Boundary (Pomerleau).

L'aménagement du site comprendra (comme le montre la figure 4) :

- un immeuble administratif;
- des balances pour la circulation entrante et sortante;
- une aire de stationnement pour les employés;
- une aire de stationnement pour les petits déchargements;
- une installation de récupération des matériaux;
- un centre de tri des matériaux de construction et de démolition;
- un garage d'entretien;
- un centre de prétraitement des matières organiques;
- un centre de traitement des matières organiques;
- un digesteur secondaire;
- une torchère et une aire de production d'électricité;
- une aire de traitement et d'entreposage du compost;
- une zone de gestion des sols excédentaires;
- une aire de traitement des sols contaminés aux hydrocarbures de pétrole;
- un bâtiment de réception des sols contaminés aux hydrocarbures de pétrole;
- une installation de prétraitement des lixiviats;
- une aire de déshydratation des boues;
- un bassin ou un réservoir d'égalisation pour le traitement des lixiviats;
- des bassins ou des réservoirs de rétention des effluents provenant du traitement des lixiviats;

- divers bassins pour la gestion des eaux pluviales et la lutte contre l'incendie;
- un site d'enfouissement.

Le site est actuellement désigné en tant que « Secteur rural général » dans le Plan officiel de la Ville. De plus, la majeure partie du site est désigné « Zone rurale » (RU) en vertu du Règlement de zonage; toutefois, une petite partie est désignée « Zone d'industrie lourde rurale » (RH).

Les autorisations rattachées aux désignations actuelles (à l'exception de la portion désignée RH) ne permettent pas l'aménagement de l'installation proposée. C'est pourquoi le propriétaire demande l'approbation d'une modification au Plan officiel et au Règlement de zonage de la Ville afin de permettre l'aménagement de l'installation proposée de gestion des déchets.

La modification au Plan officiel propose de modifier l'annexe « A » du Plan officiel afin qu'une note soit ajoutée pour indiquer l'emplacement général de l'installation de gestion des déchets, ce qui l'identifierait comme une « installation de gestion des déchets solides ».

De plus, la modification au Règlement de zonage est nécessaire pour rendre l'installation de gestion des déchets conforme. La désignation proposée est « Zone d'industrie lourde rurale » (RH). **La demande de modification au Règlement de zonage propose également certaines modifications aux dispositions et aux normes d'aménagement par défaut** afin que celles-ci reflètent le plan d'aménagement du site approuvé en vertu de la LEE. Le plan d'aménagement du site se trouve à la section Justification de l'aménagement, à la figure 4.

## **Demandes d'aménagement futures**

Demande de réglementation du plan d'implantation

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera étudiée par le Comité de l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 1<sup>er</sup> février 2017.

## **Exigences de soumission**

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil de la Ville d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

## **Demande d'affichage du présent résumé**

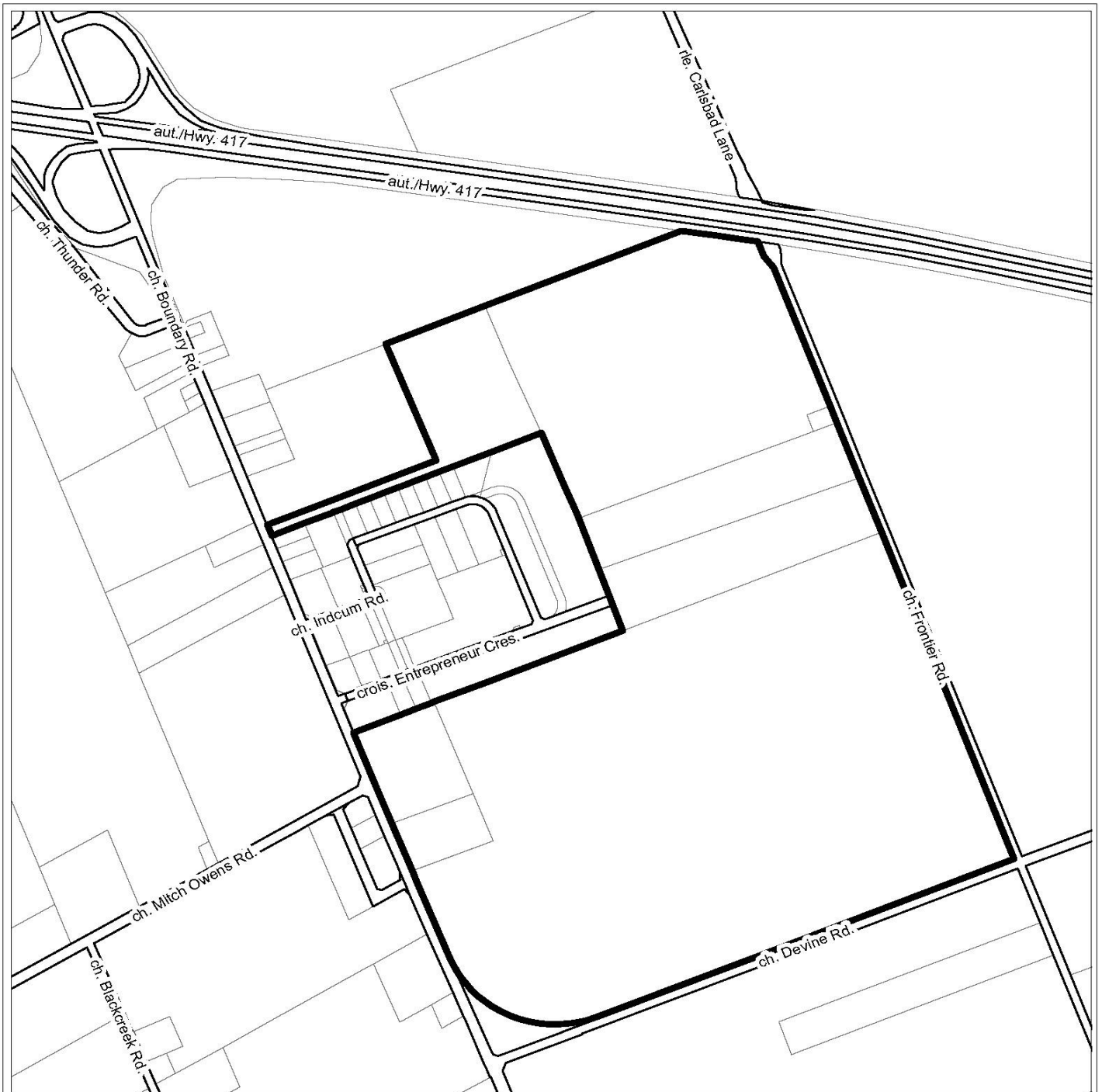
Si vous recevez le présent avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone visée par la proposition de modification du Règlement de zonage et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de la présente demande et transmettre vos observations, soit en envoyant le formulaire d'inscription de la présente trousse par télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier modification au plan officiel : D01-01-17-0020 et modification au règlement de zonage : D02-02-17-0097 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**
3. Pour en savoir plus au sujet de la proposition, visitez **[ottawa.ca/crrrc](http://ottawa.ca/crrrc)**
4. Si vous voulez être avisé de la décision du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Sarah McCormick**, urbaniste responsable des demandes d'aménagement  
Services de la planification, de l'infrastructure et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 24487  
Télécopieur : 613-580-2576  
[sarah.mccormick@ottawa.ca](mailto:sarah.mccormick@ottawa.ca)





D02-02-17-0097  
D01-01-17-0020

17-1496-D

I:\CO\2017\Zoning\Boundary\_5471\_Frontier\_5800

©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers  
All rights reserved. May not be produced without permission  
THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY

©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc.  
et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit  
sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2017 / 11 / 06

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE  
OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL



**5471, 5575, 5613 ch. Boundary Road**  
**5554, 5508, 5570, 5610, 5800 ch. Frontier Road**

