

Zoning By-law and Official Plan Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-18-0002, D02-02-18-0004

Date: March 1, 2018

Comments due date: November 30, 2018

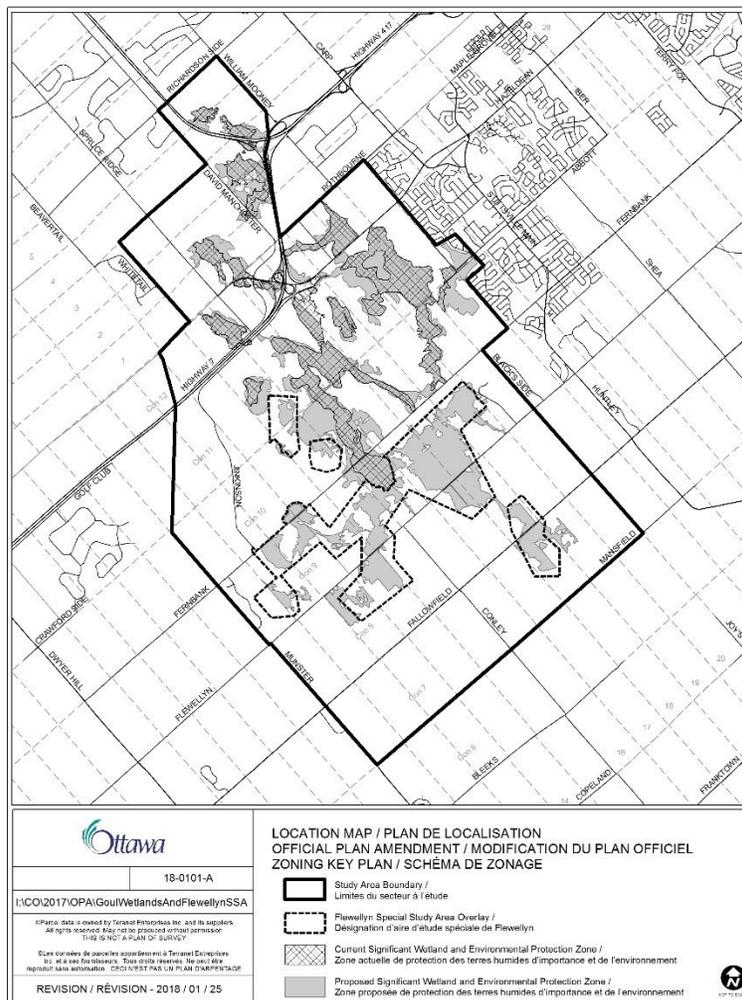
Owner/Applicant: City of Ottawa
 Address: 110 Laurier Avenue West, Ottawa, Ontario. K1P 1J1
 Phone: 613-580-2400

Agent/Consultant: N/A:
 Address: N/A:

Phone: N/A

Site Location:

The proposed amendments affect an area west of Stittsville, as shown in the location map.



Description of Site/Area and Surroundings:

The area of the proposed amendments consists of rural lands containing a mosaic of forested areas, wetland areas, licensed aggregate operations, small agricultural fields, country estate subdivisions, and single, detached homes. Major linear features include Highway 7, the Trans-Canada Trail, and an Enbridge gas pipeline.

Purpose of Zoning By-law Amendment and Official Plan Amendment Proposal:

The amendments will fulfil the requirements of Official Plan Policy 3.2.5 – Flewellyn Special Study Area and Policy 3.2.1 – Significant Wetlands by: (a) removing the Flewellyn Special Study Area policies and overlay designation; (b) by updating Schedule A of the Official Plan to confirm the appropriate land use designations, especially the boundaries of the Goulbourn Wetland Complex; (c) by updating the Zoning By-law to conform to the new designations in Schedule A.

Proposal Details:

In 2004, a planning application for a rural estate subdivision triggered a re-evaluation of the boundaries of the provincially-significant Goulbourn Wetland Complex. The re-evaluation expanded the boundaries of the existing wetland areas and added a large number of new wetland areas to the wetland complex. Subsequently, the City of Ottawa initiated an Official Plan Amendment (OPA) to designate the newly mapped areas as “significant wetland”. Many local residents and aggregate operators opposed the proposed amendment, arguing that the process was flawed, that the wetlands were not naturally occurring, and that the new designations would conflict with important aggregate resources. The City of Ottawa abandoned the proposed OPA, pending investigation and action on these concerns. Nonetheless, the Ministry of Natural Resources and Forestry (MNRF) confirmed the expanded wetland boundaries with only minor changes.

In 2009, the City of Ottawa passed OPA 76, a Comprehensive Official Plan Review. OPA 76 modified Policy 3.2.1 – Significant Wetlands, by setting out a process for responding to changes in the boundaries of provincially significant wetlands. It also created Policy 3.2.5 – Flewellyn Special Study Area, which outlined the process through which the issues regarding the Goulbourn Wetland Complex would be resolved. The policies were appealed to the Ontario Municipal Board (OMB). The OMB approved modified versions of the policies on April 26, 2012 (OMB File# PL100206).

Under the approved changes to Policy 3.2.1 – Significant Wetlands, the City of Ottawa has six months from the time of notification by the Ministry of Natural Resources and Forestry of changes to the boundaries of provincially significant wetlands to initiate an Official Plan to reflect those changes. During the interim period, the wetlands will be deemed “significant” with respect to any Planning Act applications.

Under the approved changes to Policy 3.2.5 – Flewellyn Special Study Area, an overlay designation was created on Schedule A of the Official Plan restricting development within 120 m of the disputed wetland areas until the completion of three studies: a cumulative effects study, the planned Rural Review – Mineral Resources Study, and a



re-evaluation of the Goulbourn Wetland Complex in 2016. Following completion of the studies, the Policy required the City to consider the resulting information, to remove the Flewellyn Special Study Area policy and overlay, and to confirm the appropriate land use designations and zoning for the area.

The City of Ottawa has completed the three studies required under the Flewellyn Special Study Area policy. The cumulative effects study determined that the wetlands in the area are naturally occurring features. The Rural Review – Mineral Resources Study concluded that the City has designated sufficient limestone aggregate resource in the Official Plan to meet its needs. The re-evaluation of the Goulbourn Wetland Complex resulted in an increase in the mapped area of the wetland by approximately 50%, along with some small areas of wetland removal. The Ministry of Natural Resources and Forestry confirmed the new boundaries of the Goulbourn Wetland Complex at the end of July 2017.

Additional information on the Flewellyn Special Study Area Policy and the re-evaluation of the Goulbourn Wetland Complex is available on the City of Ottawa website at: <https://ottawa.ca/en/flewellyn-special-study-area-and-goulbourn-wetland-complex-re-evaluation>.

The proposed OPA would remove Policy 3.2.5 – Flewellyn Special Study Area and the overlay designation from the Official Plan. It would designate newly confirmed areas of the Goulbourn Wetland Complex as “significant wetland” in Schedule A of the Official Plan. It would remove the “significant wetland” designation from areas that the Province has determined no longer qualify as provincially significant wetland, and it would replace that designation with the most appropriate land use designation: in most cases one of “General Rural”, “Rural Natural Features”, or “Limestone Resource Area”.

The proposed ZBA would apply the most appropriate, corresponding zone to the areas re-designated through the Official Plan Amendment: in most cases, RU, EP3, O1, or ME.

There are two exceptions to the changes proposed above. First, the Ministry of Natural Resources and Forestry has removed the provincially significant wetland identification from two areas that are subject to court-ordered wetland restoration or enforcement actions by the Mississippi Valley Conservation Authority. The City proposes to retain the “significant wetland” designation and EP3 zone on these areas in expectation of their restoration. Second, the property at 7315 Fernbank Road has gone through an aggregate licensing process, along with an associated Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment, both of which were premised upon a previous agreement by the property owner and the City of Ottawa to accept the earlier provincially significant wetland boundaries in return for removal of the Flewellyn

Special Study Overlay. Official Plan Policy 3.2.1(1) allows Council, “to consider exceptions to the designation of new wetlands where the lands have current required approvals under the *Planning Act* or are licensed under the *Aggregate Resources Act*.”

The City of Ottawa has publically committed to providing affected property owners with sufficient time prior to the legislated public hearing on the proposed OPA/ZBA to commission their own wetland boundary evaluations. Wetland boundaries must be evaluated during the growing season, between mid-May and mid-September. Property owners did not have sufficient time in 2017 to commission and complete such re-evaluations. Consequently, the City does not intend to bring the proposed OPA/ZBA to a public hearing at the Agriculture and Rural Affairs Committee until at least January 2019. This delay will allow property owners to carry out wetland boundary re-evaluations in the 2018 growing season, and to have those evaluations reviewed by the Ministry of Natural Resources and Forestry.

Related Planning Applications:

N/A

Approval Timelines & Authority:

The “On Time Decision Date”, i.e. the target date the application will be considered by the City’s Agriculture and Rural Affairs Committee is yet to be determined, but will not be before January 2019.

Further Information:

To obtain further information relating to this proposal, e.g., plans, studies and assessments, go to Ottawa.ca/devapps, access the City’s Development Application Search Tool, and input the File Number in the “Search” criteria. To view the application, please contact the undersigned planner.



Notification and Submission Requirements:

If you wish to be notified of the decision of Council on the proposed Zoning By-law Amendment and Official Plan Amendment, then you must make a written request (i.e., return the attached comment sheet) to the City of Ottawa.

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 Zoning By-law Amendment and Official Plan Amendment is adopted, 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 Official Plan amendment is adopted, 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 add the person or public body as a party.

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 official plan 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.

Please provide any comments to the undersigned planner by November 30, 2018.

Nick Stow

City of Ottawa

Planning and Growth Management Department

110 Laurier Avenue West, 4th floor

Ottawa, ON K1P 1J1

613-580-2424, ext.13000

Facsimile: 613-580-2459

nick.stow@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage

Numéro de dossier : D01-01-18-0002,
D02-02-18-0004

Date : 1 mars 2018

Propriétaire/Requérante : Ville d'Ottawa
Adresse : 110, avenue Laurier Ouest,
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Téléphone : 613-580-2400

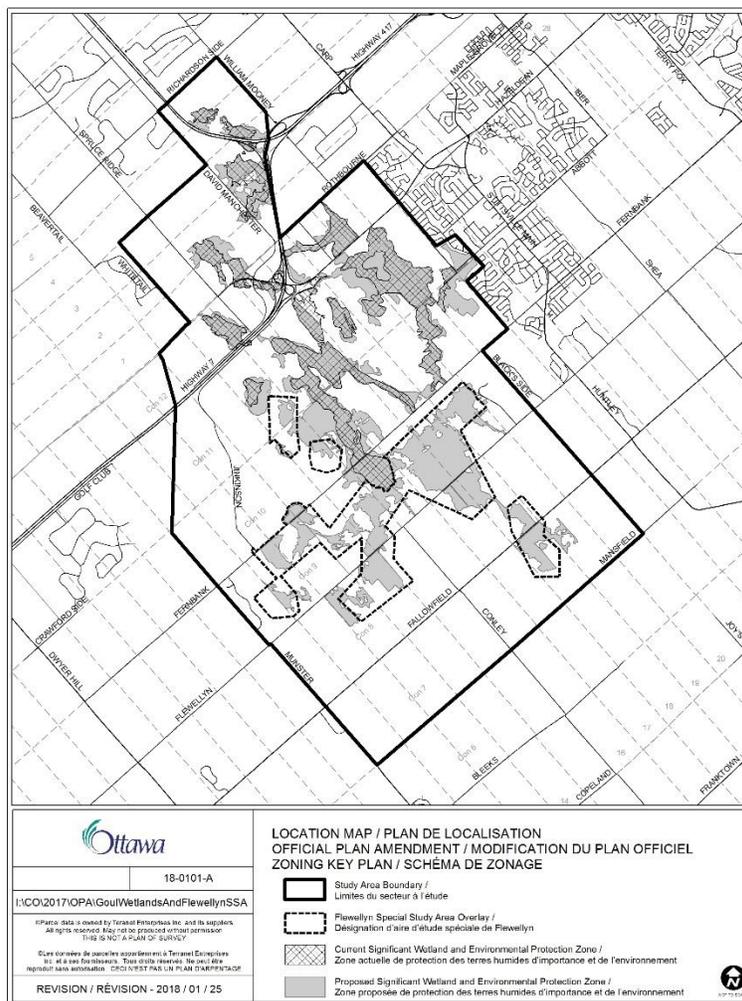
Date limite des commentaires :
30 novembre 2018

Représentant/Consultant :
Adresse :

Téléphone :

Emplacement

Les modifications proposées visent un secteur à l'ouest de Stittsville, tel qu'illustré sur le plan ci-dessous :



Description de l'emplacement et du secteur avoisinant

Les modifications proposées concernent un secteur rural composé d'une mosaïque d'aires boisées, de terres humides, d'exploitations autorisées d'extraction d'agrégats, de petits champs agricoles, de lotissements de lots de domaine et d'habitations individuelles isolées. Le secteur est traversé par des caractéristiques linéaires importantes dont l'autoroute 7, le sentier transcanadien et un gazoduc de l'entreprise Enbridge.

Objet de la proposition de modification au Règlement de zonage et de modification au Plan officiel

Les modifications donnent suite aux exigences de la politique 3.2.5 du Plan officiel – Aire d'étude spéciale de Flewellyn et de la politique 3.2.1 – Terres humides d'importance en : (a) supprimant les politiques et la désignation de l'aire d'étude spéciale de Flewellyn; (b) mettant à jour les dispositions de l'Annexe A du Plan officiel pour confirmer les utilisations appropriées du sol et notamment les limites du complexe de terres humides de Goulbourn et (c) mettant à jour le Règlement de zonage pour le rendre conforme aux nouvelles désignations de l'Annexe A.

Détails de la proposition

En 2004, une proposition de plan de lotissement de lots de domaine ruraux a déclenché une réévaluation des limites du complexe de terres humides d'importance provinciale de Goulbourn. À la suite de cette réévaluation, les limites des terres humides ont été élargies et un grand nombre de nouvelles terres humides ont été ajoutées au complexe. La Ville d'Ottawa a ensuite lancé un processus de modification au Plan officiel (MPO) afin de désigner les nouvelles aires cartographiées « terres humides d'importance ». De nombreux résidents locaux ainsi que des entreprises d'extraction d'agrégats se sont opposés aux modifications proposées, arguant que la démarche était biaisée, que les terres humides ne survenaient pas naturellement et que les nouvelles désignations seraient incompatibles avec la présence d'importantes ressources d'agrégats. La Ville d'Ottawa a abandonné la MPO proposée dans l'attente d'une étude plus approfondie permettant de donner suite à ces préoccupations. Néanmoins, le ministère des Ressources naturelles et des Forêts a confirmé les limites élargies des terres humides avec quelques modifications mineures.

En 2009, la Ville d'Ottawa a adopté la MPO 76, une révision exhaustive du Plan officiel. La MPO 76 a modifié la politique 3.2.1 – Terres humides d'importance en définissant le processus servant à répondre aux changements des limites de terres humides d'importance provinciale. Elle a également créé la politique 3.2.5 – Aire d'étude spéciale de Flewellyn, définissant le processus par lequel des questions controversées relatives au complexe de terres humides de Goulbourn pourraient être résolues. Ces politiques ont fait l'objet d'appels à la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO).

La CAMO a approuvé des versions modifiées des politiques le 26 avril 2012 (dossier de la CAMO : PL100206).

Conformément aux modifications approuvées à la politique 3.2.1 – Terres humides d'importance, à partir de l'avis donné par le ministère des Ressources naturelles et des Forêts au sujet des modifications apportées aux limites de terres humides d'importance provinciale, la Ville d'Ottawa dispose de six mois pour lancer un processus de modification au Plan officiel afin de tenir compte de ces changements. Dans l'intervalle, les terres humides sont « réputées d'importance » pour toute demande qui a trait à la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

En vertu des modifications approuvées à la politique 3.2.5 – Aire d'étude spéciale de Flewellyn, une désignation a été incluse dans l'Annexe A du Plan officiel limitant les aménagements dans un rayon de 120 mètres des terres humides disputées jusqu'à ce que trois études soient parachevées : une étude des effets cumulatifs, une étude des ressources minérales dans le cadre de la Revue rurale prévue et une réévaluation du complexe de terres humides de Goulbourn en 2016. Ces études terminées, la politique exigeait que la Ville prenne en compte les données obtenues, supprime la politique et la désignation relatives à l'aire d'étude spéciale de Flewellyn et confirme les désignations d'utilisations appropriées du sol et de zonage pour le secteur.

La Ville d'Ottawa a mené à terme les trois études requises en vertu de la politique de l'Aire d'étude spéciale de Flewellyn. L'étude sur les effets cumulatifs a conclu que les terres humides dans le secteur sont des phénomènes qui surviennent naturellement. La Revue rurale – Étude des ressources minérales a permis de conclure que la Ville a désigné suffisamment de ressources d'agrégats calcaires dans le Plan officiel pour répondre à ses besoins. La réévaluation du complexe de terres humides de Goulbourn a donné lieu à une augmentation de l'aire cartographiée des terres humides d'environ 50 %, tout comme à la suppression de quelques petites aires de terres humides. Le ministère des Ressources naturelles et des Forêts a confirmé les nouvelles limites du complexe de terres humides de Goulbourn à la fin de juillet 2017.

Des renseignements supplémentaires au sujet de la politique de l'Aire spéciale d'étude de Flewellyn et de la réévaluation du complexe de terres humides de Goulbourn sont publiés sur le site Web de la Ville à : <https://ottawa.ca/fr/reevaluation-de-laire-detude-speciale-de-flewellyn-et-du-complexe-de-terres-humides-de-goulbourn>.

La MPO proposée supprimerait la politique 3.2.5 – Aire d'étude spéciale de Flewellyn et sa désignation dans le Plan officiel. Elle désignerait les nouveaux secteurs confirmés du complexe de terres humides de Goulbourn « terres humides d'importance » dans l'Annexe A du Plan officiel. Elle supprimerait la désignation « terre humide d'importance » des secteurs que la Province considère comme ne répondant pas aux critères d'une terre humide d'importance provinciale et la remplacerait par la désignation la plus appropriée de l'utilisation du sol : dans la plupart des cas « Secteur rural général », « Caractéristique naturelle rurale » ou « Secteur de ressources calcaires ».

La modification au Règlement de zonage proposée appliquerait les désignations de zonage les plus appropriées aux secteurs redésignés par la modification au Plan officiel : dans la plupart des cas par des Zones RU, EP3, O1 ou ME.

Il y a lieu de mentionner deux exceptions aux changements proposés ci-dessus. D'abord, le ministère des Ressources naturelles et des Forêts n'a pas reconnu l'importance de deux secteurs de terres humides qui font l'objet d'une restauration de la terre humide ordonnée par le tribunal ou d'une action coercitive de l'Office de protection de la nature de la vallée du Mississippi. La Ville propose de garder les désignations de « terre humide d'importance » et de Zone EP3 dans l'espoir que ces secteurs seront restaurés. Puis, la propriété située au 7315, chemin Fernbank a fait l'objet d'un processus d'obtention de permis pour une exploitation d'agrégats accompagné d'une demande de modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage, toutes deux fondées sur une entente intervenue préalablement entre le propriétaire foncier et la Ville d'Ottawa qui consiste à accepter les anciennes limites de la terre humide d'importance provinciale en échange de la suppression de la désignation d'aire d'étude spéciale de Flewellyn. La politique 3.2.1(1) du Plan officiel prévoit que « Le Conseil municipal pourra reconnaître des exceptions à la désignation de nouvelles terres humides quand les terrains ont les approbations courantes en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ou détiennent un permis en vertu de la *Loi sur les ressources en agrégats* ».

La Ville d'Ottawa s'est engagée publiquement à accorder aux propriétaires fonciers touchés suffisamment de temps avant l'audience publique prévue par la loi sur la MPO/MRZ proposée pour qu'ils puissent commander leurs propres évaluations des limites des terres humides. Les limites des terres humides doivent être évaluées pendant la saison de croissance, entre la mi-mai et la mi-septembre. Les propriétaires n'ont pas eu suffisamment de temps en 2017 pour commander et mener à bien ces réévaluations. Par conséquent, la Ville n'a pas l'intention de soumettre le projet de MPO/MRZ à une audience publique devant le Comité de l'agriculture et des affaires rurales avant janvier 2019 au moins. Ce délai permettra aux propriétaires fonciers de réévaluer les limites des terres humides au cours de la saison de croissance 2018 et de faire examiner ces évaluations par le ministère des Richesses naturelles et des Forêts.

Demandes connexes

S.O.

Délais et pouvoir d'approbation

La « date d'examen en temps voulu », c.-à-d. la date limite à laquelle le Comité de l'agriculture et des affaires rurales de la Ville prendra une décision, n'a pas été fixée mais ne se présentera pas avant janvier 2019.

Renseignements supplémentaires

Afin d'obtenir de plus amples renseignements sur cette proposition, c.-à-d. les plans, les études et les évaluations, accédez à l'outil de recherche des demandes d'aménagement à ottawa.ca/demdam et entrez le numéro de dossier dans le champ « Recherche ». Pour consulter la demande ou toute information ou tout document relatif à ladite demande, veuillez communiquer avec l'urbaniste soussigné(e).

Avis et exigences de soumission

Si vous souhaitez être avisé de la décision du Conseil concernant la proposition de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage, vous devez en faire la demande par écrit (c'est-à-dire vous devez retourner la feuille de commentaires ci-jointe) à la Ville.

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 concernant la proposition de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ou refusé ladite proposition, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal 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 concernant la proposition de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ou refusé ladite proposition, 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 cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone visée par la proposition de modification au Plan officiel 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.

Veillez soumettre tout commentaire à l'urbaniste soussigné(e) d'ici au 30 novembre 2018.

Melissa Jort-Conway

Ville d'Ottawa

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

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 16187

Télécopieur : 613-580-2459

Melissa.Jort-Conway@ottawa.ca