

## Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-25-0003/D02-02-25-0002

Date: January 20, 2025

City-initiated Application

Comments due date: February 17, 2025

File Lead: Tara Redpath

Ward: 20 - Osgoode

Ward Councillor: George Darouze

---

### Sites Affected

5384 and 5500 Boundary Road

4291, 4335, 4363, 4381, 4389, 4395, 4403, 4407, 4411, 4417, 4425, 4437, 4875, and 5459 Farmers Way

4561, 4649, 5201, 5281, and 5370 Hall Road

8815, 8847, 8853, and 8941 Mitch Owens Road

5262, 5269, 5281, 5295, 5305, 5416, 5425, 5480, 5486, 5490, 5491, 5558, 5577, and 5628 Piperville Road

5205, 5309, 5310, 5340, 5361, 5400, 5420, 5455, 5460, 5490, 5503, 5533, 5565, 5597, 5775, 5779, 5785, 5791, 5817, 5900, 5901, 5965, 5981, 6150, and 6160 Thunder Road

Parts of Lots 5, 7, 8, and 9, Concession 9

Part of Highway 417 corridor

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa is initiating an application to make amendments to the Official Plan and to Zoning By-law 2008-250 due to the identification of a new provincially significant wetland, the South Bear Brook Wetland. These amendments reflect recent updates published by the provincial Ministry of Natural Resources.

### Proposal Details

Section 7.3 Policy 2) a) of the Official Plan (By-law 2021-386) requires the City to initiate an Official Plan amendment related to the designation of Significant Wetlands within six months of the identification or revision of a provincially significant wetland by the Province of Ontario. The determination of a wetland's significance is based on an evaluation carried out by a qualified evaluator under the Ontario Wetland Evaluation System.

The South Bear Brook Wetland has recently been identified as provincially significant, and corresponding updates to the designations of the Official Plan and the provisions of the Zoning By-law are required. These changes are necessary to ensure the consistent implementation of Official Plan policies and zoning provisions for development applications that are subject to the *Planning Act* and for building permit applications.

Amendments are needed to Schedule B9 – Rural Transect and Schedule C11-C – Natural Heritage System (East) of the Official Plan. The majority of the land comprising the South Bear Brook Wetland is currently designated as Rural Countryside in Schedule B9; this designation should be removed and replaced with the Greenspace designation. The provincially significant wetland also extends onto portions of 6150 and 6160 Thunder Road which are currently designated as Rural Industrial and Logistics; this designation should be removed and replaced with the Greenspace designation where affected by the provincially significant wetland. The sub-designation of Significant Wetlands in Schedule C11-C should be added to all lands affected by the provincially significant wetland.

An amendment is needed to the Zoning By-law 2008-250 to rezone the lands from RU (Rural Countryside Zone) to EP (Environmental Protection Zone, EP3 subzone) to correspond with the updated Official Plan designations. Several properties located along Farmers Way (4335, 4363, 4381, 4389, 4395, 4407, 4411, 4417, 4425, and 4437 Farmers Way) are currently zoned RR8 (Rural Residential Zone, RR8 subzone); the portions of these properties affected by the provincially significant wetland should be rezoned to EP (Environmental Protection Zone, EP3 subzone). The portions of 6150 and 6160 Thunder Road affected by the provincially significant wetland are currently zoned O1R (Parks and Open Space Zone, O1R subzone); amendments are not being proposed for this zoning. 5900 Thunder Road is currently zoned with an exception provision (RU[940r]); this exception provision should be carried forward and lands affected by the provincially significant wetland rezoned as EP3[940r].

## **Related Planning Applications**

D07-12-21-0205

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Agriculture and Rural Affairs Committee, is April 3, 2025.

## **Submission Requirements**

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision.

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 approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, 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 development, 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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. **D01-01-25-0003/D02-02-25-0002** in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **[ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps)**.
3. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Tara Redpath**, Planner III (Acting)  
Strategic Initiatives Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 16822  
[Tara.Redpath@ottawa.ca](mailto:Tara.Redpath@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage

N° de dossier : D01-01-25-0003/D02-02-25-0002

Date : 20 janvier 2025

Demande faite à l'initiative de la Ville

Date limite des commentaires : 17 février 2025

Responsable du dossier : Tara Redpath

Quartier : 20 - Osgoode

Conseiller : George Darouze

---

### Emplacements concernés

5384 et 5500, chemin Boundary

4291, 4335, 4363, 4381, 4389, 4395, 4403, 4407, 4411, 4417, 4425, 4437, 4875 et 5459, voie Farmers

4561, 4649, 5201, 5281 et 5370, chemin Hall

8815, 8847, 8853 et 8941, chemin Mitch Owens

5262, 5269, 5281, 5295, 5305, 5416, 5425, 5480, 5486, 5490, 5491, 5558, 5577 et 5628, chemin Piperville

5205, 5309, 5310, 5340, 5361, 5400, 5420, 5455, 5460, 5490, 5503, 5533, 5565, 5597, 5775, 5779, 5785, 5791, 5817, 5900, 5901, 5965, 5981, 6150 et 6160, chemin Thunder

Parties des lots 5, 7, 8 et 9, concession 9

Partie du couloir de l'autoroute 417

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa effectue une demande de modifications du Plan officiel et du *Règlement de zonage 2008-250* en raison de la densification d'un nouveau milieu humide d'importance provinciale, le milieu humide du ruisseau Bear Sud. Ces modifications tiennent compte des récentes mises à jour publiées par le ministère des Richesses naturelles provincial.

### Détails de la proposition

La section 7.3, politique 2) a) du Plan officiel (*Règlement 2021-386*) exige que la Ville apporte une modification au Plan officiel portant sur la désignation des milieux humides d'importance, dans les six mois suivant la désignation ou la révision d'un milieu humide d'importance provinciale par le gouvernement de l'Ontario. L'importance d'un milieu humide est déterminée sur la base d'une évaluation réalisée par un évaluateur agréé faisant appel au Système d'évaluation des terres humides de l'Ontario.

Le milieu humide du ruisseau Bear Sud a été récemment désigné comme étant d'importance provinciale, et des mises à jour correspondantes doivent être apportées aux désignations du Plan officiel et aux dispositions du *Règlement de zonage*. Ces changements sont nécessaires afin d'assurer une mise en œuvre cohérente des politiques du Plan officiel et des dispositions de zonage pour les demandes d'aménagement qui sont assujetties à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et pour les demandes de permis de construire.

Des modifications doivent être apportées à l'annexe B9 (Transect du secteur rural) et à l'annexe C11 (réseau de patrimoine naturel Est) du Plan officiel. La plupart des terrains constituant le milieu humide du ruisseau Bear Sud sont actuellement désignés Zone d'espace rural à l'annexe B9. Cette désignation doit être supprimée et remplacée par une désignation d'espace vert. Le milieu humide d'importance provinciale s'étend également sur des parties des 6150 et 6160, chemin Thunder, des terrains actuellement désignés Zone industrielle et logistique du secteur rural, un zonage qui doit être supprimé et remplacé par une désignation d'espace vert lorsqu'ils font partie du milieu humide d'importance provinciale. La sous-désignation de milieu humide d'importance de l'annexe C11-C doit être ajoutée à tous les biens-fonds constituant le milieu humide d'importance provinciale.

Une modification doit être apportée au *Règlement de zonage 2008-250* afin de faire passer la désignation des terrains concernés de RU (Zone d'espace rural) à EP (Zone de protection de l'environnement, sous-zone EP3), afin de respecter les désignations mises à jour du Plan officiel. Plusieurs biens-fonds longeant la voie Farmers (4335, 4363, 4381, 4389, 4395, 4407, 4411, 4417, 4425 et 4437, voie Farmers) sont actuellement désignés RR8 (Zone résidentielle rurale, sous-zone RR8); les parties de ces biens-fonds appartenant au milieu humide d'importance provinciale doivent être désignées EP (Zone de protection de l'environnement, sous-zone EP3). Les parties des 6150 et 6160, chemin Thunder appartenant au milieu humide d'importance provinciale sont actuellement désignées O1R (Zone zone de parc et d'espace vert, sous-zone O1R); aucune modification n'est proposée à ce zonage. Le zonage du 5900, chemin Thunder est actuellement assorti d'une disposition d'exception (RU[940r]); cette disposition d'exception doit être appliquée et le zonage des terrains appartenant au milieu humide d'importance provinciale doit être modifié en EP3[940r].

## **Demandes d'aménagement connexes**

D07-12-21-0205

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

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 3 avril 2025.

## **Exigences de soumission**

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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 l'approbation ne soit accordée, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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 l'approbation ne soit accordée, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.

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

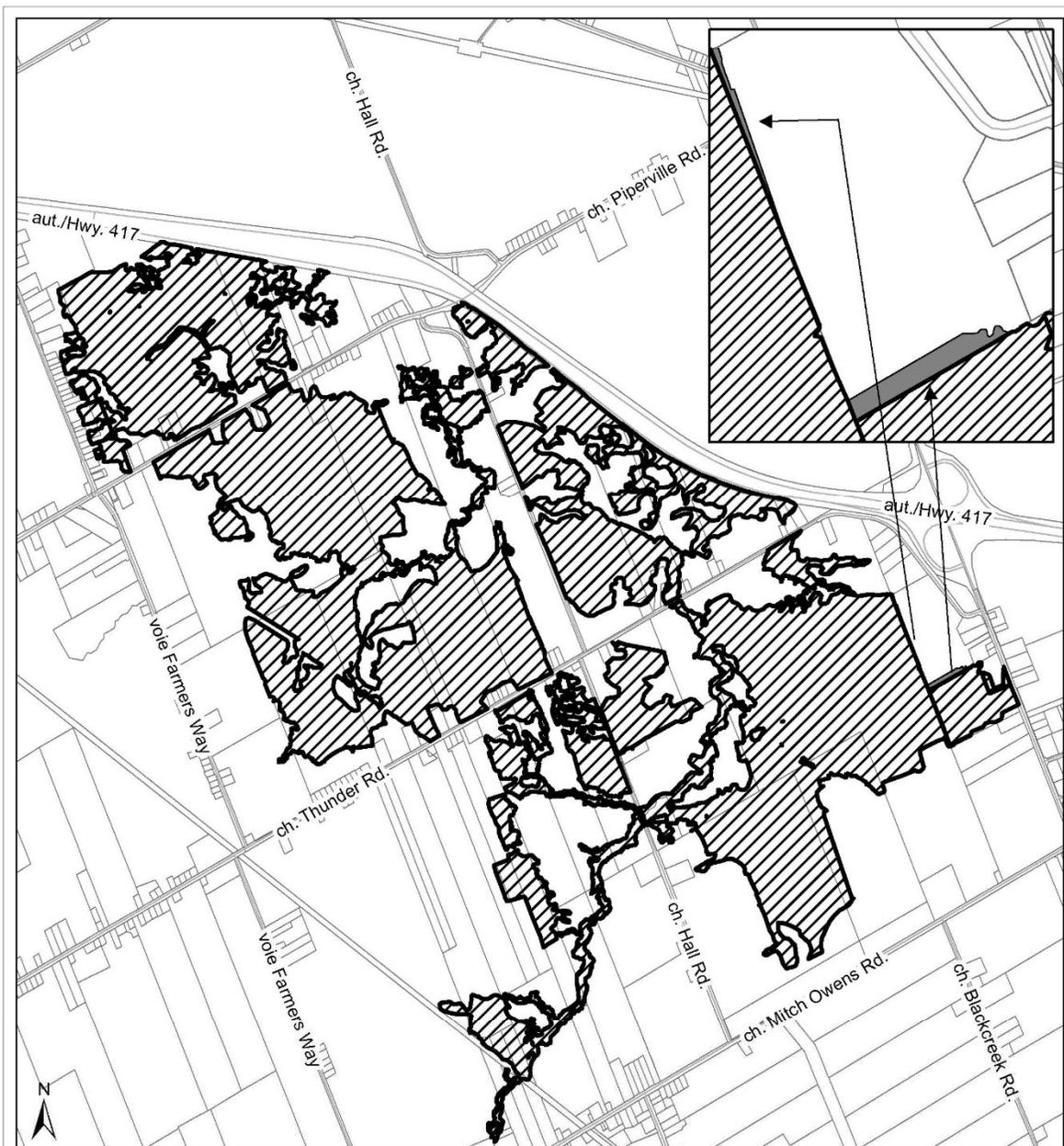
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

### **Restez informé et participez**

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier **D01-01-25-0003/D02-02-25-0002** dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
3. Si vous voulez être avisé de la décision concernant la demande, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Tara Redpath**, urbaniste III (intérimaire)  
Direction générale des initiatives stratégiques  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 16822  
[Tara.Redpath@ottawa.ca](mailto:Tara.Redpath@ottawa.ca)

# Location Map / Carte de l'emplacement

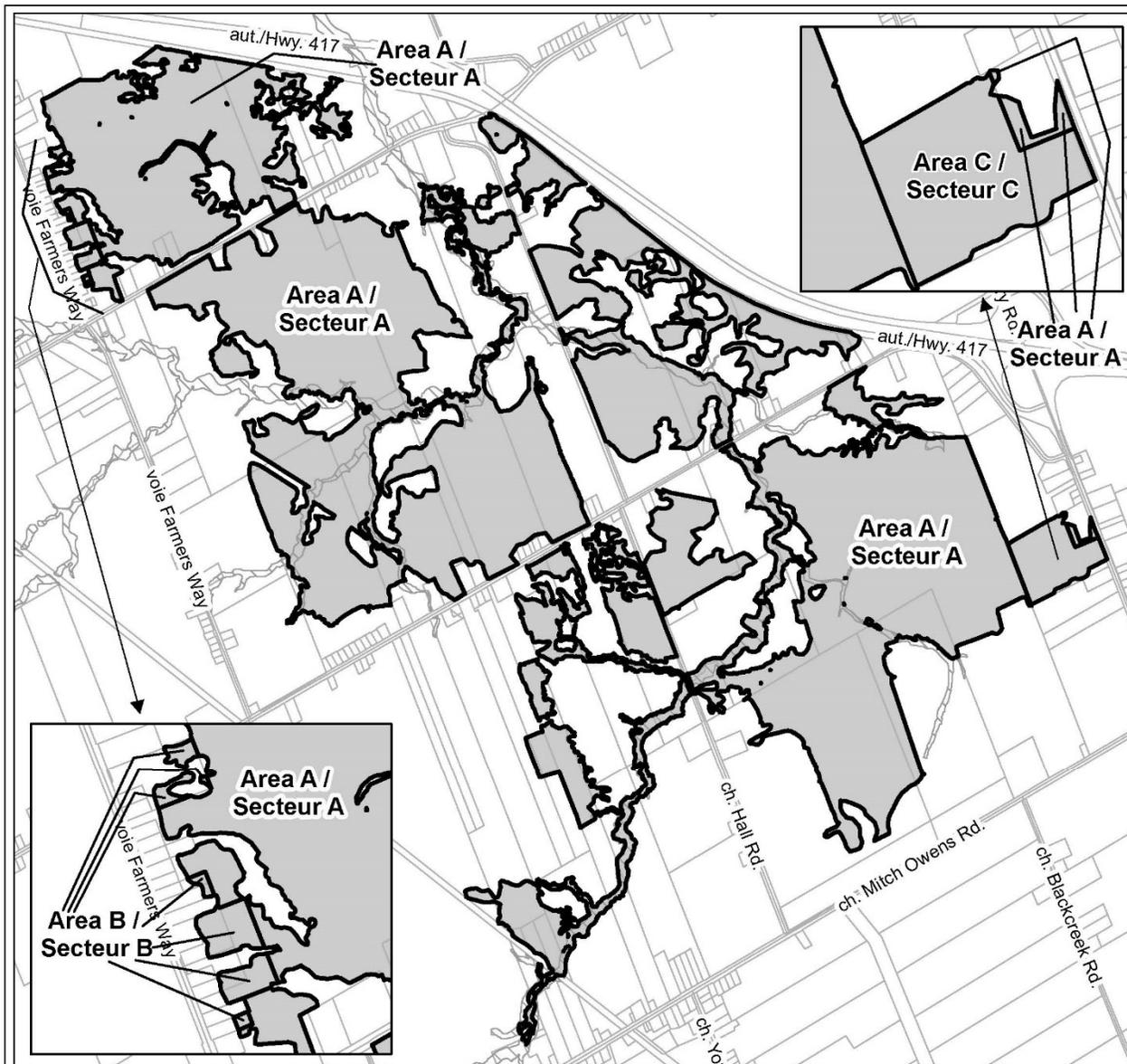


D01-01-25-0003	24-1338-X
I:\CO\2024\OPA\South_Bear_Brook_Wetland	
<small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.          ©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>	
REVISION / RÉVISION - 2024 / 12 / 11	

**LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL**

**South Bear Brook Wetland / zones humides**

	LANDS TO BE REDESIGNATED FROM "RURAL COUNTRYSIDE" TO "GREENSPACE" AND "SIGNIFICANT WETLANDS" TERRAINS DONT LA DÉSIGNATION EST PASSÉE DE « CAMPAGNE RURALE » À « ESPACE VERT » ET « ZONES HUMIDES IMPORTANTES »
	LANDS TO BE REDESIGNATED FROM "RURAL INDUSTRIAL AND LOGISTICS" TO "GREENSPACE" AND "SIGNIFICANT WETLANDS" TERRAINS DONT LA DÉSIGNATION EST PASSÉE DE « INDUSTRIEL RURALE ET LOGISTIQUE » À « ESPACE VERT » ET « ZONES HUMIDES IMPORTANTES »
	EXISTING SIGNIFICANT WETLANDS / ZONES HUMIDES IMPORTANTES EXISTANTES



Area A to be rezoned from RU to EP3  
 Le zonage du secteur A sera modifié de RU à EP3

Area B to be rezoned from RR8 to EP3  
 Le zonage du secteur B sera modifié de RR8 à EP3

Area C to be rezoned from RU[940r] to EP3[940r]  
 Le zonage du secteur C sera modifié de RU[940r] à EP3[940r]

D02-02-25-0002	24-1338-X
I:\CO\2024\Zoning\South_Bear_Brook_Wetlands	
<small>©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</small>	
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>	
REVISION / RÉVISION - 2024 / 12 / 03	

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
 ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

South Bear Brook Wetland

Existing Flood Plain (Section 58) /  
 Plaine inondable (Article 58)

