

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

Subject: Fill Permit details – Caivan Lands in South Nepean

Objet : Précisions sur le permis de remblai – Parcelles de Caivan à Nepean-Sud

Submitted at: Special Joint Meeting of
Planning Committee and Agriculture and
Rural Affairs Committee

Présenté au: Réunion extraordinaire
conjointe du Comité de l'urbanisme et du
Comité de l'agriculture et des affaires
rurales

From/Exp.:

Date: May 19, 2020

File/Dossier :

Councillor/Conseiller(e) :
C. McKenney

Date: le 19 mai 2020

PC 02-20

To/Destinataire:

General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development department /
Directeur général, Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du
développement économique

Inquiry:

This inquiry is in relation to the land identified in the Growth Management Strategy as South Nepean parcel number "Caivan (301)".

Prior to the Fill Permit was this area considered a 1:100 year floodplain?

Staff referred to the area as a 'minor fill permit of a floodplain'. Is this an accurate statement?

Staff referred to the approval by the RVCA to be a "balanced cut-and-fill". Can staff please provide details of the volume of cut and the volume of fill, and confirm that there was no loss of flood storage involved in the Fill Permit approval?

An excerpt from OPA 212 (attachment 6) states:

"Following the OPA, the next step would be for the flood plain mapping to be updated. This would be consistent with the approach of how the City/RVCA currently undertake flood plain mapping exercises."

Why did the City not complete the floodplain mapping update that Council directed?

When was Staff planning to inform Council of its decision to not complete the floodplain mapping update?

Did any part of the study undertaken by staff find any significant reduction in the 100-year flow of the Jock River?

The Rationale in Part A of Bylaw 2018-129 for OPA 212 stated: “the City and the RVCA have determined the proper approach would be to do a flood plain mapping study to update the mapping. In this way all landowner should have equal opportunity to benefit from any decrease in the food elevation”. If this is the case, why is only Parcel 301 in the VURLS in Document 3 (pg 8) of the Growth Management Strategy Report?

The letter from the Director of Planning Services dated November 7, 2019 (Executive Committee Hearing of the RVCA Exhibit #25) states:

- 1) Please accept this letter as confirmation of the City of Ottawa’s support for the approval of the above noted (Application Under Ontario Regulation 174/06 Concerning Placement of Fill in Sections of the Jock River Floodplain) application
- 2) We want to reinforce the support Council has expressed for this file, founded on the comprehensive work complete by the applicant and its consulting team, validated by third party review
- 3) Further, we can confirm that the proposal is consistent with City of Ottawa Official Plan and applicable Provincial Policy and we encourage the RVCA to expeditiously completes he necessary permitting in order for modification to the Jock River floodplain be completed accordingly.

Under what delegated authority was the letter sent? Council had taken no position with respect to a Fill Permit on a floodplain. Would proper procedure have required approval by Council?

Who else was aware of this letter?

In regard to 1), would this be considered petitioning another level of government? Is this allowed under the Delegation of Authority Bylaw 2019-280 and Procedure Bylaw 2019-8 re: Duties of Mayor and Councillors?

In regard to 2) were the studies prepared in support of OPA 212 in which council identified the need to update the floodplain mapping? When did council have the opportunity to see the work prepared by the applicant in support of the Fill Permit?

In regard to 3) how is this in conformity with OPA 212 since the Fill Permit this letter refers to is a Fill Permit application that is for the benefit of one landowner? Can you please provide the City professional planning staff opinion about conformity with OP and PPS policies relied on in this statement?

I note from the Fill Permit application posted on the RVCA's website that the Applicant stated that no Planning Approvals would be required to change the use of land from Agricultural to Subdivision development. Does planning staff agree with this statement?

Is it correct or state that the City regulates floodplains under Section 58 of the Comprehensive Zoning Bylaw? If so, how was a Fill Permit deferred to a conservation authority for regulating where future development should occur?

Are all concerns of the City represented by the CAs through the Fill Permit process when deciding whether floodplain can / should be developed? For example, are there any concerns with respect servicing these areas and increased maintenance costs?

Who paid for the third-party review referred to in the Director of Planning Services' letter? Can you please provide a copy of this third-party review?

Demande de renseignement:

La présente demande vise le terrain désigné comme la parcelle « Caivan (301) » de Nepean-Sud dans la stratégie de gestion de la croissance.

Avant le dépôt de la demande de permis de remblai, ce secteur était-il considéré comme une plaine inondable centennale?

Le personnel indique que le permis vise le « remblai mineur d'une plaine inondable ». Cette information est-elle exacte?

Le personnel considère l'approbation de l'Office de protection de la nature de la vallée Rideau (OPNVR) comme un « juste équilibre déblai-remblai ». Le personnel pourrait-il préciser le volume de déblai et de remblai, et confirmer que l'approbation du permis n'a entraîné aucune perte de la capacité de stockage des crues?

Extrait de la MPO 212 (pièce jointe n° 6) :

« À la suite de la MPO, la prochaine étape serait de mettre à jour la cartographie des zones inondables, conformément à l'approche adoptée actuellement par la Ville et l'OPNVR pour les cartographier. »

Pourquoi la Ville n'a-t-elle pas terminé la mise à jour de la cartographie des plaines inondables, comme l'a exigé le Conseil?

Quand le personnel comptait-il informer le Conseil de sa décision de ne pas terminer cette mise à jour?

L'étude menée par le personnel a-t-elle permis de relever une réduction significative de la crue centennale de la rivière Jock?

Comme justification, on indique à la partie A du Règlement municipal n° 2018-129 relatif à la MPO 212 : « la Ville et l'OPNVR ont établi que l'approche appropriée serait d'étudier la cartographie des zones inondables afin de la mettre à jour. Ainsi, tous les propriétaires pourraient bénéficier d'une baisse du niveau de crue. » Si c'est le cas, pourquoi seule la parcelle 301 figure-t-elle dans l'Enquête sur les terrains résidentiels vacants en milieu urbain, dans le document 3 (p. 8) du rapport sur la stratégie de gestion de la croissance?

Voici ce que précise la lettre de la directrice des Services de planification du 7 novembre 2019 (audience du Comité exécutif de l'OPNVR, pièce n° 25) :

- 1) Veuillez considérer la présente lettre comme une confirmation du soutien de la Ville d'Ottawa à l'égard de l'approbation de la demande susmentionnée (demande soumise en vertu du Règlement de l'Ontario 174/06 concernant le remblai de sections de la plaine inondable de la rivière Jock).
- 2) Nous tenons à réitérer le soutien exprimé par le Conseil concernant ce dossier, vu l'ampleur des travaux réalisés par le demandeur et son équipe de consultants, validés par un examen par une tierce partie.
- 3) Par ailleurs, nous confirmons que la proposition est conforme au Plan officiel de la Ville d'Ottawa et aux politiques provinciales applicables, et nous invitons l'OPNVR à donner suite rapidement aux démarches relatives aux permis afin que le réaménagement des plaines inondables de la rivière Jock puisse être effectué.

En vertu de quels pouvoirs délégués cette lettre a-t-elle été envoyée? Le Conseil n'avait pas pris de décision concernant le permis de remblai d'une plaine inondable. La procédure adéquate n'aurait-elle pas été de demander l'approbation du Conseil?

Qui d'autre était au courant de cette lettre?

Concernant le point 1, peut-on penser qu'il s'agit d'une requête à un autre ordre de gouvernement? Est-ce permis par les dispositions du *Règlement municipal sur la délégation de pouvoirs* (n° 2019-280) et du *Règlement de procédure* (n° 2019-8) concernant les fonctions du maire et des conseillers?

Concernant le point 2, les études ont-elles été réalisées pour appuyer la MPO 212, dans laquelle le Conseil relevait le besoin de mettre à jour les cartes des plaines inondables? Quand le Conseil a-t-il eu l'occasion de voir le travail réalisé par le demandeur à l'appui de sa demande de permis de remblais?

Concernant le point 3, en quoi la demande de permis est-elle conforme à la MPO 212, puisque seul un propriétaire en tire des avantages? Pourriez-vous indiquer l'opinion des professionnels de la planification de la Ville sur la conformité de la demande avec le PO et les politiques de la Déclaration de principes provinciale?

Je note aussi dans la demande de permis de remblai publiée sur le site Web de l'OPNVR que le demandeur indique qu'aucune approbation des demandes d'aménagement ne serait requise pour passer d'une utilisation agricole à un aménagement de lotissements. Le personnel de la planification est-il d'accord avec cette affirmation?

Est-il exact de dire que la Ville réglemente les plaines inondables aux termes de l'article 58 du *Règlement de zonage*? Le cas échéant, pourquoi, pour cette demande de permis, s'en est-on remis à un office de protection de la nature pour déterminer où le futur aménagement devrait se situer?

Les préoccupations de la Ville sont-elles toutes endossées par des offices de protection de la nature dans le cadre du processus de demande de permis de remblais en vue de déterminer si une plaine inondable pourrait et devrait être aménagée? Par exemple, a-t-on pris en compte la viabilisation de ces secteurs et l'augmentation des coûts d'entretien?

Qui a payé pour l'examen par une tierce partie auquel fait référence la lettre de la directrice des Services de planification? Pouvons-nous obtenir copie de cet examen?

Response (Date: 2020-Jun-09)

This response has been prepared to clarify questions that were raised by Councillor McKenney as part of the Joint Planning/Agricultural and Rural Affairs Committee discussions on May 19, 2020.

For your reference, attached is a copy of the Staff letter dated November 7, 2019, addressed to Members of the Rideau Valley Conservation Authority Executive Committee.

Background

Official Plan Amendment 212:

Official Plan Amendment (OPA) 212 is applicable to lands within the existing urban area boundary that are designated General Urban Area with a Major Open Space designation bounding the site along the Jock River. The South Nepean Urban Area Secondary Plan for Areas 8 and 9/10 also apply to these lands and designates sections of the subject lands as “**Commercial Recreation**”, “**Conservation**” and “**Prestige Business Park**”. OPA 212 amends the South Nepean Urban Area Secondary Plan.

OPA 212, which followed an extensive technical review of this reach of the Jock River floodplain by the proponent, established a “**Residential**” designation within the South Nepean Urban Area Secondary Plan for the majority of the subject lands, based on the refined limits of the flood plain (over which a “**Conservation**” designation would continue to apply). The existing “**General Urban Area**” designation in the Official Plan also continues to apply.

The premise of OPA 212 was that the applicant had done extensive engineering studies to make the case that a) the 1:100 flood elevation would be lower if using a flow determined to be approximately 25% less than the flow used for the current Jock River flood risk mapping; and that b) that soil from the construction (early 1960’s) of the Greenbank Road bridge is constricting the natural flow of the river, which could be removed to convey more flow. It should be noted that at the time of the adoption of OPA 212, neither the City nor the Conservation Authority were in a position to support those conclusions, but OPA 212 created a process for that to be reviewed. OPA 212 specifies that the boundary of Residential and Conservation lands “is deemed to be the regulatory flood line for the Jock River together with any additional land required by the City or the Conservation Authority for flood mitigation or stormwater control facilities”. Therefore, it did not require a further OPA to set the new boundary line between Residential and Conservation lands.

As further context, Official Plan Amendment 212, which was approved unanimously by City Council on April 25, 2018, did not represent an expansion to the Urban Boundary.

Current Official Plan Review:

The genesis for the inquiry has arisen out of the land inventory analysis undertaken for the current Official Plan review. The determination of the urban residential land requirements to the year 2046 is a critical component of future planning for the City. The Joint Committee on May 19, 2020 has recommended that Council proceed with the “Balanced Scenario”, allowing for a 1280-hectare expansion of the existing urban area and this was approved by Council on May 27, 2020. These lands form part of the urban residential land supply within the existing urban area by virtue of the approved “**General Urban Area**” designation. Exclusion of these lands from the existing urban land supply in the current Official Plan review process, would require a larger urban boundary expansion based on the recommendation made by the Joint Planning and Agricultural and Rural Affairs Committee.

Response to Specific Inquiries:

Prior to the Fill Permit was this area considered a 1:100-year floodplain?

Yes; the lands, designated “**General Urban Area**” in the Official Plan, were subject to a 1:100-year regulatory floodplain overlay.

Staff referred to the area as a ‘minor fill permit of a floodplain’. Is this an accurate statement?

Staff used the term “minor” to convey that the proposed cut and fill, as modelled by the proponent, was determined not to have adverse impact.

A balanced cut and fill are a hydrologic engineering concept and the description of major or minor is based on the volume of material, the size of area and the depth of the cut and fill. The scope of this project is such that it is not considered a minor cut and fill by the RVCA. The concept of a hydrologically balanced cut and fill requires an applicant to demonstrate that the proposed changes to existing grade will not have adverse impact with respect to floodplain storage and conveyance which, if achieved, will not result in increased upstream and downstream water levels. The determination to be made is whether there is impact. There is no tolerance for any measurable change in water levels.

In this particular case, the cut and fill is not balanced based on volume. The volume of pre-development floodplain storage, that would otherwise be required in a typical cut and fill, is reduced in the post-development scenario by a portion of the cut that has the effect of increasing the conveyance capacity in the overbank area. The modelling indicates that the added conveyance capacity mitigates the loss of storage. Modeling prepared by the proponent and reviewed by the RVCA indicates that there will be no adverse impact with respect to upstream/downstream water levels and velocities.

Staff referred to the approval by the RVCA to be a “balanced cut-and-fill”. Can staff please provide details of the volume of cut and the volume of fill, and confirm that there was no loss of flood storage involved in the Fill Permit approval?

The necessary permit pursuant to the Conservation Authorities Act has been issued by the RVCA, allowing for the lands to be filled above the 1:100-year floodplain elevation. The permit issuance confirms that the Conservation Authority is satisfied that “the control of flooding, erosion, dynamic beaches, pollution or the conservation of land will not be negatively affected by the proposed development.” The amount of cut and fill however is not balanced in terms of soil volume as explained above.

Questions about the volume of the proposed cut/fill can be answered by reviewing the RVCA’s public record. As the City is not the approval authority for these types of permits, staff does not review the contents of these applications. It is staff’s understanding however, that the RVCA approval of the application for filling does not need to be based on a “volumetric balance”. The test for applications made under Section 28 of the *Conservation Authorities Act, R.S.O. 1990, c. C.27* (“CA Act”) is whether undertakings will or will not have an adverse effect on the control of flooding, erosion, pollution or the conservation of land.

An excerpt from OPA 212 (attachment 6) states: “Following the OPA, the next step would be for the flood plain mapping to be updated. This would be consistent with the approach of how the City/RVCA currently undertake flood plain mapping exercises.” Why did the City not complete the floodplain mapping update that Council directed?

The above-noted quote is taken from the April 2018 City staff report. The operative policy language of OPA 212 does not specifically require the City/RVCA to update the floodplain mapping. Caivan did approach the RVCA with updated technical information seeking a revision to the 1:100 year flow used for the Jock River which would have generated a lower 1:100 year flood elevation (meaning smaller regulated floodplain). The RVCA reviewed the technical information provided by Caivan and concluded that the existing 2005 Jock River flood risk mapping hydrology remained valid and did not support lowering the flood elevation. Following that decision, Caivan pursued a cut and fill application with the RVCA.

When was Staff planning to inform Council of its decision to not complete the floodplain mapping update?

Floodplain mapping updates are undertaken by the Conservation Authority independently, or jointly with municipalities. The timing and process for floodplain mapping updates are typically the purview of the Conservation Authority. Updates are not subject to approval by the relevant municipal authority. In this case, amendments to the floodplain mapping are being made site specifically, in a similar fashion to adjustments that are made to floodplain mapping when site-specific information becomes available.

Did any part of the study undertaken by staff find any significant reduction in the 100-year flow of the Jock River?

City Staff did not undertake a flow analysis of the Jock River. The City obtained a third-party independent reviewer, EWRG, to conduct a flow review analysis. It was ultimately determined through this review and independent study (Jock River Flow Analysis) by EWRG, that a reduction in the flow used for the 2005 flood risk study was not warranted.

The Rationale in Part A of Bylaw [2018-129](#) for OPA 212 stated: “the City and the RVCA have determined the proper approach would be to do a flood plain mapping study to update the mapping. In this way all landowner should have equal opportunity to benefit from any decrease in the food elevation”. If this is the case, why is only Parcel 301 in the VURLS in Document 3 (pg 8) of the Growth Management Strategy Report?

Parcel 301 comprises the majority of the “**General Urban Area**” designated land that could functionally benefit from the Cut/Fill in this reach of the Jock River.

However, the study did in fact test cumulative impacts on the reach defined as Highway 416 to the river’s confluence with the Rideau River. The small area outside of Parcel 301 that could benefit from a similar approach was considered in the modelling by the applicant. The results indicated that opportunities on these lands to undertake the same exercise and access the same benefits are not compromised in anyway by the work proposal for Parcel 301.

The letter from the Director of Planning Services dated November 7, 2019 (Executive Committee Hearing of the RVCA Exhibit #25) states:

- 1) Please accept this letter as confirmation of the City of Ottawa’s support for the approval of the above noted (Application Under Ontario Regulation 174/06 Concerning Placement of Fill in Sections of the Jock River Floodplain) application**
- 2) We want to reinforce the support Council has expressed for this file, founded on the comprehensive work complete by the applicant and its consulting team, validated by third party review**
- 3) Further, we can confirm that the proposal is consistent with City of Ottawa Official Plan and applicable Provincial Policy and we encourage the RVCA to expeditiously completes the necessary permitting in order for modification to the Jock River floodplain be completed accordingly.**

Under what delegated authority was the letter sent? Council had taken no position with respect to a Fill Permit on a floodplain. Would proper procedure have required approval by Council?

Upon a request from the RVCA, the letter was submitted to confirm that pursuant to OPA 212, City Council has approved the future development of these lands. Given that the letter reflects existing Official Plan policies, no further Council instruction was required.

The department regularly communicates with other public agencies such as Conservation Authorities, the Ministry of Environment Conservation and Parks and the Committee of Adjustment, each of whom issue parallel approvals.

In regard to 1), would this be considered petitioning another level of government? Is this allowed under the Delegation of Authority Bylaw 2019-280 and Procedure Bylaw 2019-8 re: Duties of Mayor and Councillors?

The letter is not petitioning, it is in the nature of a circulation comment from the City, for which the department regularly responds on behalf of the City. It is comparable to the circulations from other public agencies referenced above. As indicated above, since the comments reflect current City Official Plan policy, no specific delegation or special council procedure was required before the comments could be issued.

In regard to 2) were the studies prepared in support of OPA 212 in which council identified the need to update the floodplain mapping? When did council have the opportunity to see the work prepared by the applicant in support of the Fill Permit?

Council was aware of the technical analyses conducted in support of OPA 212, as adopted. As fill permits are under the jurisdiction of the RVCA, permit application materials are not circulated to City Staff nor Council.

In regard to 3) how is this in conformity with OPA 212 since the Fill Permit this letter refers to is a Fill Permit application that is for the benefit of one landowner? Can you please provide the City professional planning staff opinion about conformity with OP and PPS policies relied on in this statement?

See earlier comments regarding the testing of any cumulative or adverse impacts on other land holdings.

I note from the Fill Permit application posted on the RVCA's website that the Applicant stated that no Planning Approvals would be required to change the use of land from Agricultural to Subdivision development. Does planning staff agree with this statement?

The lands are designated "**General Urban Area**" in the Official Plan. Further, OPA 212 permits the lands to be developed for residential purposes pursuant to the South Nepean Urban Area Secondary Plans for Areas 8 and 9/10, provided the lands are demonstrated to be outside of the flood plain. With the work contemplated by the permit already issued

by the RVCA, the subject lands are now outside of the flood plain and will be subject to future Planning Applications, including a draft plan of subdivision and zoning by-law amendment, which are required to be supported with engineering studies and are subject to public consultation.

Is it correct or state that the City regulates floodplains under Section 58 of the Comprehensive Zoning Bylaw? If so, how was a Fill Permit deferred to a conservation authority for regulating where future development should occur?

The City applies certain zoning overlay provisions on flood plain lands through Section 58 of the Zoning By-law. Once the floodplain overlay is addressed (hazard removed) it would permit, similar to a heritage overlay, the underlying zoning in place to be in full effect.

The Flood Plain Overlay regulations prohibit development as permitted by the underlying zoning; in this case, the “Development Reserve” Zone, until the overlay constraint is addressed. Then, as stated in Section 237 of the By-law, the Development Reserve Zone regulations would be applied within the intent of that Zone, which is to recognize lands intended for future urban development in areas designated as **General Urban Area** and **Developing Communities** in the Official Plan.

The Flood Plain Zoning Overlay provisions also include the following ‘note’ identifying the need for a fill permit from the Conservation Authority:

Development in a flood plain is regulated under the *Conservation Authorities Act*, and, in addition to a building permit from the municipality under the *Building Code Act*, will require a permit from the Conservation Authority or other authority having jurisdiction over the flood plain.

To reiterate, under provincial law, the City is not the approval authority for cut and fill permits. The Conservation Authorities are the regulator for that matter under their legislation.

Are all concerns of the City represented by the CAs through the Fill Permit process when deciding whether floodplain can / should be developed? For example, are there any concerns with respect servicing these areas and increased maintenance costs?

The RVCA’s permitting process ensures the requirements for flood protection under the RVCA’s governing Regulation and Development Policies are upheld. Issues pertaining to servicing/maintenance costs are reviewed as the proposal is implemented through site-specific rezoning, draft plan and/or site plan approvals.

From the City's perspective, development of the subject lands is in line with a significant number of in-force City of Ottawa Official plan priorities. The lands are positioned in the centre of Barrhaven with proximity to existing/planned transit, retail, employment, robust existing soft services and facilities.

The development of the subject lands will include the rehabilitation of the Jock River riparian corridor based on detailed plans to be approved by the RVCA and the City.

Who paid for the third-party review referred to in the Director of Planning Services' letter? Can you please provide a copy of this third-party review?

The two-dimensional modelling work undertaken by JFSA in support of the Jock River cut and fill application to the RVCA was peer-reviewed by the external consultant, GHD. This review was funded by the developer, managed by the City and received by the RVCA. A copy of the review is available.

Réponse (Date: le 15 juin 2020)

Cette réponse a été préparée pour clarifier les questions soulevées par la conseillère McKenney dans le cadre des discussions qui ont eu lieu au cours de la réunion conjointe du Comité de l'urbanisme et du Comité de l'agriculture et des affaires rurales du 19 mai 2020.

Pour votre information, vous trouverez ci-joint un exemplaire de la lettre du personnel datée du 7 novembre 2019 et adressée aux membres du comité exécutif de l'Office de protection de la nature de la vallée Rideau.

Contexte

Modification 212 du Plan officiel

La modification 212 du Plan officiel (MPO) s'applique aux terrains situés à l'intérieur des limites du secteur urbain actuel et qui sont désignés en tant que « secteur urbain général » assorti d'une désignation « d'espace vert d'importance » aux limites de l'emplacement le long de la rivière Jock. Le Plan secondaire du secteur urbain de Nepean-Sud pour les zones 8 et 9/10 s'applique également à ces terrains et désigne des sections des terrains concernés en tant que « zones commerciales de loisir », « zones de conservation » et « parcs commerciaux de gamme supérieure ». La MPO 212 modifie le Plan secondaire du secteur urbain de Nepean-Sud.

La MPO 212, qui a fait suite à un examen technique approfondi de ce tronçon de la plaine inondable de la rivière Jock par le promoteur, a établi une désignation « Résidentielle » dans le cadre du plan secondaire du secteur urbain de Nepean-Sud pour la majorité des terrains concernés d'après les limites raffinées de la plaine inondable (sur laquelle une désignation de « zone de conservation » continuerait de s'appliquer). La désignation actuelle de « secteur urbain général » figurant dans le Plan officiel continue également de s'appliquer.

La MPO 212 reposait sur le principe selon lequel le demandeur avait réalisé des études techniques approfondies pour démontrer que : a) le niveau des crues centennales serait moins élevé si l'on utilisait un débit déterminé d'environ 25 % inférieur au débit utilisé pour établir la cartographie actuelle du risque d'inondation posé par la rivière Jock; b) la terre provenant de la construction du pont du chemin Greenbank (au début des années 1960) ralentissait le débit naturel de la rivière et qu'elle pourrait être enlevée pour accroître le débit. Il convient de noter que, au moment de l'adoption de la MPO 212, ni la Ville ni l'Office de protection de la nature n'étaient en mesure de soutenir ces conclusions, mais la MPO 212 a créé un processus pour que cette question soit réexaminée. La MPO 212 précise que les limites des terres désignées à des fins résidentielles et de conservation « sont réputées être la limite réglementaire d'inondation de la rivière Jock ainsi que les autres terres requises par la Ville ou l'office de protection de la nature pour l'atténuation des inondations ou des installations de gestion des eaux usées ». En conséquence, il n'était pas nécessaire de modifier de nouveau le Plan officiel pour établir

la nouvelle ligne de démarcation entre les terres résidentielles et les terres destinées à la conservation.

Dans un autre contexte, la modification 212 du Plan officiel, qui a été approuvée à l'unanimité par le Conseil municipal le 25 avril 2018, n'entraînait aucun prolongement de la limite du secteur urbain.

Révision actuelle du Plan officiel

La présente demande tire son origine de l'analyse de l'inventaire des terres entreprise pour la révision actuelle du Plan officiel. La détermination des besoins en terrains résidentiels urbains jusqu'en 2046 est un élément essentiel de la planification de la Ville. Le 19 mai 2020, le Comité d'urbanisme et le Comité de l'agriculture et des affaires rurales ont recommandé au Conseil d'aller de l'avant avec le « scénario équilibré », lequel permettait d'agrandir le secteur urbain actuel de 1280 hectares, ce que le Conseil a approuvé le 27 mai 2020. Ces terrains font partie de l'offre en terrains résidentiels urbains dans le secteur urbain actuel en vertu de la désignation de « secteur urbain général » qui a été approuvée. L'exclusion de ces terres de l'offre actuelle en terrains urbains dans le cadre du processus actuel de révision du Plan officiel nécessiterait un prolongement plus important des limites du secteur urbain d'après la recommandation faite par le Comité d'urbanisme et le Comité de l'agriculture et des affaires rurales.

Réponse aux demandes particulières

Avant le dépôt de la demande de permis de remblai, ce secteur était-il considéré comme une plaine inondable centennale?

Oui, les terres désignées en tant que « secteur urbain général » dans le Plan officiel ont été soumises à un examen réglementaire de zone sous-jacente de plaine inondable centennale.

Le personnel indique que le permis vise le « remblai mineur d'une plaine inondable ». Cette information est-elle exacte?

Le personnel a utilisé le terme « mineur » pour indiquer que le déblai et le remblai proposés, tels que modélisés par le promoteur, n'avaient pas de répercussions négatives.

Le juste équilibre déblai-remblai est un concept de génie de l'hydrologie, et le descriptif *majeur* ou *mineur* renvoie au volume de matériau, à la superficie de la zone et à la profondeur de déblai-remblai. L'ampleur de ce projet est telle qu'il n'est pas considéré comme un déblai-remblai mineur par l'OPNVR. Sur le plan hydrologique, le concept de juste équilibre remblai-déblai exige du promoteur qu'il démontre que les changements proposés au niveau actuel n'auront pas d'incidence négative sur la capacité de stockage et d'écoulement dans la plaine inondable et que, s'ils sont réalisés, ils n'entraîneront pas d'augmentation des niveaux d'eau en amont et en aval. Il s'agit en

fait de déterminer s'il y a des répercussions. Aucun changement mesurable des niveaux d'eau n'est autorisé.

Dans le cas présent, le juste équilibre déblai-remblai n'est pas établi en fonction du volume. Le volume de stockage de la plaine inondable avant l'aménagement, qui serait autrement requis dans un projet de déblai-remblai type, est réduit dans le scénario après aménagement par une partie du déblai qui a pour effet d'augmenter la capacité d'écoulement dans la zone de débordement. La modélisation indique que l'augmentation de la capacité d'écoulement atténue la perte de capacité de stockage. La modélisation préparée par le promoteur et examinée par l'OPNVR indique qu'il n'y aurait pas de répercussions négatives en ce qui concerne les niveaux et les vitesses d'écoulement en amont et en aval.

Le personnel considère l'approbation de l'Office de protection de la nature de la vallée Rideau (OPNVR) comme un « juste équilibre déblai-remblai ». Le personnel pourrait-il préciser le volume de déblai et de remblai, et confirmer que l'approbation du permis n'a entraîné aucune perte de la capacité de stockage des crues?

Le permis requis en vertu de la *Loi sur les offices de protection de la nature* a été délivré par l'OPNVR, ce qui permet d'aménager des remblais au-dessus du niveau de la plaine inondable centennale. La délivrance du permis confirme que l'office de protection de la nature est convaincu que le contrôle des inondations, de l'érosion, des plages dynamiques et de la pollution ou que la conservation des terres ne sera pas affecté négativement par l'aménagement proposé. La quantité de déblai et de remblai n'est cependant pas équilibrée pour ce qui est du volume de sol comme on l'a expliqué ci-dessus.

La réponse aux questions concernant le volume de déblai-remblai proposé se trouvent dans le dossier public de l'OPNVR. Comme la Ville n'est pas l'autorité qui approuve ces types de permis, le personnel n'examine pas le contenu de ces demandes. Le personnel est toutefois au fait que l'approbation des demandes de remblai par l'OPNVR n'a pas besoin d'être fondée sur un « équilibre volumétrique ». Le critère applicable aux demandes présentées en vertu de l'article 28 de la *Loi sur les offices de protection de la nature*, LRO 1990, chap. C.27, consiste à savoir si les aménagements auront ou non un effet négatif sur le contrôle des inondations, de l'érosion et de la pollution ou sur la conservation des terres.

Un extrait de la MPO 212 (pièce jointe 6) indique ce qui suit : « À la suite de la MPO, la prochaine étape serait de mettre à jour la cartographie des zones inondables, conformément à l'approche adoptée actuellement par la Ville et l'OPNVR pour les cartographier. » Pourquoi la Ville n'a-t-elle pas terminé la mise à jour de la cartographie des plaines inondables, comme l'a exigé le Conseil?

La citation ci-dessus est tirée du rapport du personnel de la Ville d'avril 2018. Le libellé organisationnel de la MPO 212 n'exige pas explicitement que la Ville ou l'OPNVR mette à jour la cartographie de la plaine inondable. La firme Caivan a présenté des informations techniques à jour à l'OPNVR pour obtenir une révision du débit centennal utilisé pour la

rivière Jock, ce qui aurait donné une élévation de la crue centennale plus faible (c'est-à-dire une plaine inondable régulée d'une superficie moins grande). L'OPNVR a examiné les informations techniques fournies par Caivan et a conclu que l'hydrologie actuelle de la cartographie des risques d'inondation associés à la rivière Jock en 2005 restait valable et ne permettait pas d'abaisser le niveau des crues. À la suite de cette décision, Caivan a introduit une demande de coupe et de remplissage auprès de l'OPNVR.

Quand le personnel comptait-il informer le Conseil de sa décision de ne pas terminer cette mise à jour?

Les mises à jour de la cartographie des plaines inondables sont effectuées par l'Office de protection de la nature de façon indépendante ou de façon conjointe avec les municipalités. Le calendrier et le processus de mise à jour de la cartographie des plaines inondables sont généralement du ressort de l'Office de protection de la nature. Les mises à jour ne sont pas soumises à l'approbation de l'autorité municipale compétente. Dans ce cas, les modifications apportées à la cartographie de la plaine inondable sont effectuées en fonction de l'emplacement, de la même manière que des ajustements sont apportés à la cartographie de la plaine inondable lorsque l'on dispose d'informations propres à un emplacement.

L'étude menée par le personnel a-t-elle permis de relever une réduction significative de la crue centennale de la rivière Jock?

Le personnel de la Ville n'a pas entrepris d'analyse du débit de la rivière Jock. La Ville a fait appel à un examinateur indépendant, EWRG, pour effectuer une analyse des crues. Cet examen et l'étude indépendante (Jock River Flow Analysis) réalisée par EWRG ont finalement permis de déterminer que la réduction du débit utilisé pour l'étude des risques d'inondation de 2005 n'était pas justifiée.

Comme justification, on indique à la partie A du Règlement municipal n° 2018-129 relatif à la MPO 212 : « la Ville et l'OPNVR ont établi que l'approche appropriée serait d'étudier la cartographie des zones inondables afin de la mettre à jour. Ainsi, tous les propriétaires pourraient bénéficier d'une baisse du niveau des crues. » Si c'est le cas, pourquoi seule la parcelle 301 figure-t-elle dans l'Enquête sur les terrains résidentiels vacants en milieu urbain, dans le document 3 (p. 8) du rapport sur la stratégie de gestion de la croissance?

La parcelle 301 englobe la majorité des terres désignées en tant que « secteur urbain général » qui pourraient tirer un avantage fonctionnel de travaux de déblai-remblai dans ce tronçon de la rivière Jock.

Cependant, l'étude a en fait porté sur les effets cumulatifs affectant le tronçon allant de l'autoroute 416 jusqu'au confluent de la rivière Rideau. La petite zone en dehors de la parcelle 301 qui pourrait bénéficier d'une approche similaire a été prise en considération

dans la modélisation effectuée par le demandeur. Selon les résultats obtenus, les possibilités de procéder au même exercice et d'obtenir les mêmes avantages sur ces terres ne sont aucunement compromises par les travaux proposés sur la parcelle 301.

Voici ce que précise la lettre de la directrice des Services de planification du 7 novembre 2019 (audience du Comité exécutif de l'OPNVR, pièce n° 25) :

1) Veuillez considérer la présente lettre comme une confirmation du soutien de la Ville d'Ottawa à l'égard de l'approbation de la demande susmentionnée (demande soumise en vertu du Règlement de l'Ontario 174/06 concernant le remblai de sections de la plaine inondable de la rivière Jock).

2) Nous tenons à réitérer le soutien exprimé par le Conseil concernant ce dossier, vu l'ampleur des travaux réalisés par le demandeur et son équipe de consultants, validés par un examen par une tierce partie.

3) Par ailleurs, nous confirmons que la proposition est conforme au Plan officiel de la Ville d'Ottawa et aux politiques provinciales applicables, et nous invitons l'OPNVR à donner suite rapidement aux démarches relatives aux permis afin que le réaménagement des plaines inondables de la rivière Jock puisse être effectué.

En vertu de quels pouvoirs délégués cette lettre a-t-elle été envoyée? Le Conseil n'avait pas pris de décision concernant le permis de remblai d'une plaine inondable. La procédure adéquate n'aurait-elle pas été de demander l'approbation du Conseil?

À la demande de l'OPNVR, la lettre a été déposée pour confirmer que, conformément à la MPO 212, le Conseil municipal avait approuvé l'aménagement de ces terres. Comme la lettre reflétait les politiques du Plan officiel, aucune autre directive du Conseil n'était requise.

La direction générale communique régulièrement avec d'autres organismes publics tels que les offices de protection de la nature, le ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs et le Comité de dérogation, qui délivrent chacun des autorisations parallèles.

Concernant le point 1, peut-on penser qu'il s'agit d'une requête à un autre ordre de gouvernement? Est-ce permis par les dispositions du Règlement municipal sur la délégation de pouvoirs (n° 2019-280) et du Règlement de procédure (n° 2019-8) concernant les fonctions du maire et des conseillers?

La lettre n'est pas une requête; il s'agit plutôt d'un commentaire sur la diffusion de la Ville à laquelle la direction générale répond régulièrement au nom de la Ville. Elle se compare aux commentaires semblables des autres organismes publics mentionnés ci-dessus. Comme il est indiqué ci-dessus, puisque les commentaires reflètent la politique actuelle

du Plan officiel de la Ville, aucune délégation particulière ni procédure spéciale du Conseil n'a été requise pour que les commentaires soient émis.

Concernant le point 2, les études ont-elles été réalisées pour appuyer la MPO 212, dans laquelle le Conseil relevait le besoin de mettre à jour les cartes des plaines inondables? Quand le Conseil a-t-il eu l'occasion de voir le travail réalisé par le demandeur à l'appui de sa demande de permis de remblais?

Le Conseil a pris connaissance des analyses techniques effectuées à l'appui de la MPO 212, telle qu'adoptée. Les permis de remblai étant du ressort de l'OPNVR, les documents relatifs aux demandes de permis ne sont pas distribués au personnel de la Ville ni aux membres du Conseil.

Concernant le point 3, en quoi la demande de permis est-elle conforme à la MPO 212, puisque seul un propriétaire en tire des avantages? Pourriez-vous indiquer l'opinion des professionnels de la planification de la Ville sur la conformité de la demande avec le PO et les politiques de la Déclaration de principes provinciale?

Voir les commentaires précédents concernant l'évaluation des effets cumulatifs ou négatifs sur d'autres propriétés foncières.

Je note aussi dans la demande de permis de remblai publiée sur le site Web de l'OPNVR que le demandeur indique qu'aucune approbation des demandes d'aménagement ne serait requise pour passer d'une utilisation agricole à un aménagement de lotissements. Le personnel de la planification est-il d'accord avec cette affirmation?

Les terrains sont désignés en tant que « secteur urbain général » dans le Plan officiel. En outre, la MPO 212 autorise l'aménagement des terrains à des fins résidentielles, conformément au Plan secondaire du secteur urbain de Nepean-Sud pour les zones 8 et 9/10, à condition qu'il soit démontré que les terrains se trouvent à l'extérieur de la plaine inondable. Avec les travaux envisagés par le permis déjà délivré par l'OPNVR, les terrains concernés se trouvent maintenant à l'extérieur de la plaine inondable et feront l'objet de demandes de permis de construire, notamment pour un projet de plan de lotissement et de modification du règlement de zonage, qui doivent être étayés par des études techniques et soumis à une consultation publique.

Est-il exact de dire que la Ville réglemente les plaines inondables aux termes de l'article 58 du Règlement de zonage? Le cas échéant, pourquoi, pour cette demande de permis, s'en est-on remis à un office de protection de la nature pour déterminer où le futur aménagement devrait se situer?

La Ville applique certaines dispositions relatives aux zones superposées aux terres situées dans des plaines inondables par le truchement de l'article 58 du Règlement de zonage. Une fois que la question de la zone sous-jacente de plaine inondable est réglée (à savoir que le danger est éliminé), les dispositions relatives aux zones sous-jacentes de plaine inondable peuvent avoir plein effet, comme dans le cas d'un secteur désigné à valeur patrimoniale.

La réglementation relative aux zones sous-jacentes de plaines inondables interdit l'aménagement tel qu'il est autorisé par les dispositions relatives aux zones superposées; dans ce cas, la zone d'aménagement futur, jusqu'à ce que la contrainte de superposition soit prise en compte. Ensuite, comme le stipule l'article 237 du règlement, les dispositions relatives aux zones d'aménagement futur seront appliquées conformément aux visées de cette zone, à savoir reconnaître les terrains destinés à des aménagements urbains futurs dans les zones désignées en tant que secteur urbain général et que collectivités en développement dans le Plan officiel.

Les dispositions relatives aux zones sous-jacentes de plaine d'inondation comprennent également la « remarque » suivante qui précise qu'il faut obtenir un permis de remblai auprès de l'office de protection de la nature :

Outre le permis de construire délivré par une municipalité en vertu de la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment*, il est nécessaire d'obtenir un permis auprès de l'office de protection de la nature ou d'une autre autorité qui exerce sa compétence sur la plaine inondable.

De nouveau, la Ville n'est pas l'autorité compétente pour la délivrance des permis de déblai-remblai en vertu de la loi provinciale. Les offices de protection de la nature sont les autorités responsables de la réglementation en la matière en vertu de la loi qui les gouverne.

Les préoccupations de la Ville sont-elles toutes endossées par des offices de protection de la nature dans le cadre du processus de demande de permis de remblais en vue de déterminer si une plaine inondable pourrait et devrait être aménagée? Par exemple, a-t-on pris en compte la viabilisation de ces secteurs et l'augmentation des coûts d'entretien?

Le processus de délivrance des permis de l'OPNVR assure le respect des exigences en matière de protection contre les inondations prévues par les politiques de réglementation et d'aménagement de l'OPNVR. Les questions relatives aux coûts de desserte/d'entretien sont examinées pendant la mise en œuvre du projet par l'entremise d'approbations du rezonage de l'emplacement, des plans préliminaires ou du plan d'implantation.

Du point de vue de la Ville, l'aménagement des terrains visés est conforme à un nombre important de priorités actuelles du Plan officiel de la Ville d'Ottawa. Les terrains sont situés au centre de Barrhaven, à proximité des installations de transport en commun

actuelles ou prévues, de commerces de détail, de secteurs d'emploi ainsi que d'installations de services publics et récréatifs.

L'aménagement des terrains visés comprendra la remise en état du couloir riverain de la rivière Jock à partir de plans détaillés qui devront être approuvés par l'OPNVR et la Ville.

Qui a payé pour l'examen par une tierce partie auquel fait référence la lettre de la directrice des Services de planification? Pouvons-nous obtenir copie de cet examen?

Le travail de modélisation bidimensionnelle entrepris par la firme JFSA à l'appui de la demande de déblai et de remblai de la rivière Jock déposée auprès de l'OPNVR a été examiné par la firme de consultants externes GHD. Cet examen a été financé par le promoteur, géré par la Ville et reçu par l'OPNVR. Un exemplaire de l'examen est disponible.

Response to be listed on the Planning Committee Agenda of June 25, 2020 and the Agriculture and Rural Affairs Committee meeting of July 8, 2020

La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du Comité de l'urbanisme prévue le 25 juin 2020 et le réunion du Comité de l'agriculture et des affaires rurales prévue le 8 juillet 2020



November 7, 2019

BY EMAIL (sommer.casgrain-robertson@rvca.ca)

Members of the RVCA Executive Committee

Rideau Valley Conservation Authority
3889 Rideau Valley Drive
Ottawa, ON K4M 1A5

**Re: November 7, 2019 Hearing – Application Under Ontario Regulation 174/06
Concerning Placement of Fill in Sections of the Jock River Floodplain**

Please accept this letter as confirmation of the City of Ottawa's support for the approval of the above noted application. In accordance with Council direction provided by Official Plan Amendment 212, we wanted to write to reemphasize the importance of completing the Barrhaven community and the facilitation of development north of the Jock River, west of Greenbank and South of Strandherd Drive.

Development in this area constitutes smart planning, supporting City of Ottawa objectives associated with:

1. Efficient use of existing infrastructure;
2. The establishment of an enhanced Jock River corridor;
3. Focusing growth within the existing Urban area;
4. Facilitating the provision of additional housing options and affordability.

We want to reinforce the support Council has expressed for this file, founded on the comprehensive work completed by the applicant and its consulting team, validated by third party peer review. Further, we can confirm that the proposal is consistent with City of Ottawa Official Plan and applicable Provincial Policy and we encourage the RVCA to expeditiously complete the necessary permitting in order for modifications to the Jock River floodplain be completed accordingly.

.../2

If you have any additional questions or concerns, please feel free to contact me directly.

Sincerely,

Regards,

Lee Ann Snedden

Director of Planning Services / Directrice, Service de la planification

Planning, Infrastructure and Economic Development Department

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