



## Omnibus Zoning By-law Amendments Summary

Applicant: City-Initiated

Date Submitted: December 4, 2018

Comments due date: January 7, 2019

File N°: D02-02-18-0092

Ward Councillor: All Wards

---

### Omnibus Zoning Amendment (FILE # D02-02-18-0092) Proposals

The Omnibus Zoning report will recommend amendments to modify the intent of certain provisions and to correct minor errors in the Zoning By-law. These amendments have been combined in an Omnibus Zoning report as a means of efficiently modifying the By-law. Additional items to correct errors in the Zoning By-law may be added on a priority basis. The following amendments to the Zoning By-law are proposed:

#### Amendments affecting the urban area:

##### **228 Hannah Street**

Add restaurant as a permitted use as it was erroneously removed during the local commercial study and would only be permitted if located within a building that had other permitted uses. The restaurant use was permitted as a principal use prior to the Local Commercial Study.

##### **Add park to TD Zones**

Add park as a permitted use to all TD zones, as it was an oversight that it was not included as of right in the zones when they were created.

##### **Section 143**

Amend the threshold for indoor garbage storage from six residential units to five. This change would better serve the intent, which is to specify garbage storage standards for buildings whose waste management is not otherwise regulated as an "apartment building" through the Solid Waste By-law.

**Amenity area location**

Required at grade amenity area may only be provided in a rear yard. Certain designs and layouts where the amenity area is provided in both an interior yard and a rear yard meets the intent of this requirement. As such, an amendment is needed to permit amenity area to be located in the combination of a rear and interior yard, provided it is a contiguous area.

**Schedules 195 and 310**

The above-mentioned schedules no longer apply. As such, they should be deleted.

**Exception 2172**

Clarification is needed as to what is meant by floor level. The term floor level was meant and intended to mean ground level.

**Accessory Buildings for PUDs**

The maximum size and height of an accessory building for a PUD needs to be increased to allow for garbage buildings and bike storage. At present the maximum of 55m<sup>2</sup> is not sufficient to provide these desirable accessory uses.

**Exception 2463**

References to a holding symbol need to be removed as the holding symbol was lifted by by-law 2018-201 and no holding symbol applies.

**55 Daly Street**

An amendment is needed to apply consistent zoning for the lands used by the Ottawa Mission. This will regularize the present use.

**Exception 1826**

Exception 1826 lists criteria for lifting of the hold. -An amendment is needed to add the registered plan number to more clearly identify where certain provisions are to apply. (PLAN 4M1470)

**Exception 2311**

Provisions in this exception refer to wrong section of the by-law. The intent of the provisions remains the same, but refer to an incorrect section. An amendment will correct any error related to incorrect cross referencing.

**Expansion of Area Z on Schedule 1A to lands around Robinson Avenue**

Given their proximity to Lees Avenue LRT station, these lands are more appropriately contained within the same parking regime as the rest of the area near the Lees LRT station. Accordingly, it is proposed to extend Area Z to include Robinson Avenue.

### **Part of 780 Baseline Road**

An anomaly has resulted from a portion of the property municipally known as 780 Baseline Road not being zoned correctly when by-law No. 2008-250 was enacted. The missed portion should be the same zone as the majority of the property, as it was in the previous Nepean Zoning By-law.

### **Exception 2408 - Optimiste Park – 3 year extension of a temporary zoning by-law to permit a Farmer’s Market**

The Farmer’s Market was moved from St. Charles Church property at 135 Barrette Street to Optimiste Park at 43 Ste. Cecile Street to make way for redevelopment of the St. Charles property, and is coming due to the end of the 3 year term. As the St. Charles property is still a minimum of 2 years away from completion, it is reasonable to extend permission for the Optimiste Park Farmer’s Market for an additional 3 year temporary term.

### **Amendments affecting the rural area:**

#### **Coach Houses**

Clarification of 141(5)(c) as it applies to Coach Houses so that clauses (i), (ii) and (iii) are consolidated into one provision such that it would read as follows:

On a lot that is less than 0.4 hectares in area, located within Area D on Schedule 1, and not serviced by both a public or communal water system and public or communal wastewater system; or,

#### **Carp Corridor**

As part of a zoning by-law amendment resulting from the Carp Corridor Study, changes were made to the RC zones that make up much of the Carp Corridor. While the changes reflect the desired direction for the Carp Corridor Study, those changes had an impact on other RC zoned properties elsewhere in the city. An amendment is needed to ensure that the regulations that were specifically designed for the Carp Corridor do not apply in areas where they were never meant to apply.

#### **600 Kerwin Road**

The EP2 subzone should have been assigned to this lot, given it was a permitted use under the former zoning by-law, and there was an agricultural use in existence on the lot. As such an amendment is needed to rezone the property from EP3 to EP2, which will allow for the agricultural use to continue.

#### **RU Surplus Severance**

An update is needed to Subsection 227(6) as OPA 150 updated the number of severances permitted to two.

#### **Amendments to permit on-farm diversified uses in Rural zones**

On-farm diversified uses means uses that are secondary to the principal agricultural use

of the property, and are limited in area. On-farm diversified uses include, but are not limited to, home occupations, home industries, agri-tourism uses, and uses that produce value-added agricultural products. The Zoning By-law currently permits agriculture and agriculture-related on-farm uses. The opportunity is to provide an amendment to the Zoning By-law to provide opportunity for limited-scale non-agricultural on-farm diversified uses to occur as-of-right.

### **Permitting the keeping of a maximum of ten hens in the Rural Residential Zone on 0.8 ha or larger**

The AG- Agricultural and RU- Rural Countryside zones include provisions to permit the keeping of small number of hens on lots 0.8 ha or larger, in association with a detached dwelling. These provisions are intended to permit residents to keep hens, as long as their lot is large enough to accommodate the use without undue impact on adjacent property owners. It is proposed to expand these provisions to apply to large lots in the Rural Residential zone. Consistent with the provisions for RU and AG zones the provisions would permit ten hens on lots 0.8 hectare or larger, in association with a detached dwelling.

### **Amendments affecting both the rural and urban areas:**

#### **Definition of Agricultural Use**

A recent amendment to the definition of Agricultural use inadvertently added text to the end of the definition, where the intent was to have it as the penultimate item in the definition. An amendment is needed to ensure the proper order of the text contained within the definition of Agricultural Use.

#### **Urban agriculture and Beekeeping**

Beekeeping or apiculture is currently listed in the Agricultural Uses definition, but not in the Urban Agriculture Definition. Therefore, zones that permit urban agriculture do not currently permit beekeeping. The *Bees Act*, however, regulates the placement of bee hives as monitored by the Ontario Ministry of Agriculture, Food and Rural Affairs (OMAFRA). Given this situation, beekeeping may be permitted in the urban agriculture definition, provided that it meets all of OMAFRA's requirements. This amendment will allow for beekeeping within the urban area as well as in rural zones.

#### **Section 136**

This provision refers to the maximum number of units able to be attached (eight), the provisions need to be modified to address back-to-back townhouses, and should refer to the number of units in a row, rather than the maximum number of units in the building.

#### **Warehouses on Municipal Works Yards**

An amendment is needed to permit warehouses in conjunction with storage yards where municipal works yards store salt, sand and equipment. This amendment will



update existing exceptions and add exceptions to lands where Municipal Works Yards are located.

### **Small batch brewery**

In recent years, with the growing interest in microbreweries and brew pubs in Ottawa, the term has caused confusion. Entrepreneurs seeking to open a commercial microbrewery and checking the zoning have discovered too late that "small batch brewery" actually means something else entirely.

It is proposed to change the term throughout the Zoning By-law, without changing the definition or any of the zoning regulations applying to the use, from "small batch brewery" to the more descriptive and intuitive "personal brewing facility."

### **Section 99(3), Storefront Industry floor area limits**

Section 99(3) establishes maximum floor areas for storefront industry in various zones, and goes on to specify that these maximums apply to the combined area of the industrial use plus associated restaurant or retail store component. Since a storefront industry by definition may include a retail food store component, Section 99(3) is proposed to be amended to include any retail food store component within that calculation.

### **Section 54, definition of "Total Floor Area."**

The definition of "Total Floor Area" provides clarity when applied to an entire building, but is ambiguous when applied to only part of a building, such as when a use occupies one unit of a strip mall or building with multiple units. The proposed amendment would clarify the definition of Total Floor Area to more clearly apply to either an entire building or each occupancy of a building, as applicable.

### **Approval Timelines & Authority**

A Zoning By-law amendment report is expected to go to Planning Committee, Agriculture and Rural Affairs Committee, and City Council in the first quarter of 2019.

### **How to comment on these proposals**

The City of Ottawa would like to receive any comments concerning this proposal. Please forward comments to the undersigned planner via mail, telephone, facsimile or e-mail by **January 7, 2019**. Comments received will be considered in the evaluation of the proposal.

### **Stay Informed and Involved**

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. D02-02-18-0092 in the subject line.



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.  
Should you have any questions, please contact me.

Email: [Mitchell.LeSage@ottawa.ca](mailto:Mitchell.LeSage@ottawa.ca)  
Regular mail: Mitchell LeSage  
Q1 2019 Omnibus Zoning Amendment  
City Hall  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Mail Code 01-15  
K1P 1J1  
Phone: (613) 580-2424 ext. 13902  
Website: [ottawa.ca/omnibus](http://ottawa.ca/omnibus)

#### **SUBMISSION REQUIREMENTS**

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting (meeting date, time and location to be determined) 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 (meeting date, time and location to be determined) 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 Local Planning Authority Tribunal unless, in the opinion of the Board, there are reasonable grounds to do so.

## Résumé des modifications générales au Règlement de zonage

Requérant : à l'initiative de la Ville

Date de remise : 4 décembre 2018

Date limite des commentaires : 7 janvier 2019

N° de dossier : D02-02-18-0092

Conseiller du quartier : tous les quartiers

---

### Modification de zonage d'ordre général (dossier n° D02-02-18-0092) Propositions

Dans le rapport sur les modifications générales au zonage, le personnel recommande des modifications visant à préciser certaines dispositions et à corriger des erreurs mineures dans le Règlement de zonage. Ces modifications ont été présentées dans un même rapport de façon à rendre la modification du règlement municipal plus efficace. D'autres changements pourraient y être apportés pour corriger des erreurs, selon leur priorité. Voici les modifications proposées au Règlement de zonage :

#### **Modifications touchant le secteur urbain :**

##### **228, rue Hannah**

Ajouter les restaurants aux utilisations autorisées, car cette utilisation a été supprimée par erreur lors de l'étude sur le commerce local et ne serait autorisée que si elle était située dans un bâtiment occupé par d'autres utilisations autorisées. L'utilisation de restaurant était autorisée en tant qu'utilisation principale avant l'étude sur le commerce local.

##### **Ajouter l'utilisation de parc aux zones TD**

Ajouter les parcs aux utilisations autorisées dans toutes les zones TD, car il s'agit d'une omission et que cette utilisation n'a pas été intégrée de droit dans les zones lors de leur création.

##### **Article 143**

Faire passer de six à cinq unités d'habitation le seuil applicable au stockage intérieur des ordures. Cette modification permettra de mieux préciser les normes de stockage des

ordures visant les bâtiments où la gestion des ordures n'est pas réglementée comme s'il s'agissait d'un « immeuble d'appartements » dans le Règlement municipal sur les déchets solides.

### **Emplacement de l'aire d'agrément**

L'aire d'agrément requise au niveau du sol ne peut être aménagée que dans une cour arrière. Certaines dispositions et conceptions selon lesquelles l'aire d'agrément est aménagée à la fois dans une cour intérieure et une cour arrière respectent l'objectif de cette exigence. Par conséquent, une modification doit être apportée afin de permettre l'aménagement d'une aire d'agrément à la fois dans une cour arrière et une cour intérieure, à condition qu'elles soient adjacentes.

### **Annexes 195 et 310**

Les annexes susmentionnées ne s'appliquent plus et doivent par conséquent être supprimées.

### **Exception 2172**

La notion de niveau du plancher doit être clarifiée. L'expression « niveau du plancher » est destinée à correspondre au niveau du sol.

### **Bâtiments accessoires dans les complexes immobiliers**

La superficie et la hauteur maximales d'un bâtiment accessoire situé dans un complexe immobilier doivent être augmentées afin de permettre l'aménagement de structures de stockage des ordures et de rangement des vélos. Actuellement, la superficie maximale de 55 m<sup>2</sup> n'est pas suffisante pour l'aménagement de ces utilisations accessoires souhaitables.

### **Exception 2463**

Les références à un symbole d'aménagement différé doivent être enlevées car ce symbole a été supprimé par le règlement 2018-201 et plus aucun symbole d'aménagement différé ne s'applique.

### **55, rue Daly**

Une modification est requise afin d'appliquer uniformément le zonage sur les terrains utilisés par l'organisme The Ottawa Mission. Cette modification régularisera l'utilisation actuelle.

### **Exception 1826**

L'exception 1826 énumère les critères de suppression du symbole d'aménagement différé. Une modification doit être apportée afin d'ajouter le numéro de plan enregistré



et ainsi désigner plus clairement où doivent s'appliquer certaines dispositions. (PLAN 4M1470)

### **Exception 2311**

Les dispositions de cette exception ne renvoient pas à la section pertinente du règlement. L'objectif des dispositions reste le même, mais renvoie à une section incorrecte. Une modification permettra de corriger les erreurs liées à un recoupement incorrect.

### **Agrandissement du secteur Z dans l'annexe 1A jusqu'aux terrains entourant l'avenue Robinson**

Compte tenu de la proximité de ces terrains avec la station de l'avenue Lees du TLR, il est davantage approprié de les associer aux mêmes dispositions sur le stationnement que les autres terrains du secteur de la station Lees. Par conséquent, il est proposé d'agrandir le secteur Z de manière à englober l'avenue Robinson.

### **Partie du 780, chemin Baseline**

Une anomalie a été observée par suite d'une mauvaise désignation de zonage à une partie de la propriété dont l'adresse municipale est le 780, chemin Baseline lors de l'adoption du Règlement n° 2008-250. La partie manquante doit porter la même désignation de zonage que la plus grande partie de la propriété, comme tel était le cas dans l'ancien Règlement de zonage de Nepean.

### **Exception 2408 – parc Optimiste – prolongation de trois ans de l'application d'un règlement de zonage temporaire, afin de permettre un marché de producteurs**

Le marché de producteurs qui se trouvait sur le terrain de l'église St-Charles, au 135, rue Barrette, a été déplacé jusqu'au parc Optimiste, situé au 43, rue Ste-Cécile, afin de permettre le réaménagement du terrain de l'église St-Charles. La présence du marché au parc était autorisée en vertu d'un règlement de zonage temporaire de trois ans, qui arrive à échéance. Puisque le réaménagement du terrain de l'église St-Charles durera encore au moins deux ans, il est raisonnable de prolonger l'autorisation du marché de producteurs au parc Optimiste pour une période supplémentaire de trois ans.

### **Modifications touchant le secteur rural :**

#### **Annexes résidentielles**

Clarification de l'alinéa 141(5)(c) applicable aux annexes résidentielles de manière à fusionner les paragraphes (i), (ii) et (iii) en une seule disposition qui se lirait comme suit :

Sur un lot d'une superficie inférieure à 0,4 hectare, situé dans le secteur D de l'annexe 1, non viabilisé par un réseau de distribution d'eau public ou collectif et un réseau de collecte des eaux usées public ou collectif; ou

### **Couloir du chemin Carp**

Dans le cadre d'une modification au Règlement de zonage résultant de l'étude sur le couloir du chemin Carp, des changements ont été apportés aux zones RC, qui prédominent dans le couloir du chemin Carp. Bien qu'ils correspondent à l'orientation souhaitée de l'étude sur le couloir du chemin Carp, ces changements influent sur d'autres propriétés désignées RC sur le territoire municipal. Une modification doit être apportée afin que les règlements expressément destinés au couloir du chemin Carp ne s'appliquent pas aux secteurs auxquels il n'ont jamais sensé le faire.

### **600, chemin Kerwin**

La sous-zone EP2 aurait dû être attribuée à ce lot puisqu'il s'agissait d'une utilisation autorisée en vertu de l'ancien règlement de zonage et que ce terrain servait à des fins agricoles. Par conséquent, une modification est nécessaire afin de faire passer le zonage de la propriété de EP3 à EP2 et ainsi permettre la poursuite de l'utilisation agricole.

### **Morcellement d'un terrain excédentaire RU**

Une mise à jour doit être apportée au paragraphe 227(6), car la MPO 150 a porté à deux le nombre de morcellements autorisés.

### **Modifications visant à autoriser diverses utilisations d'exploitation agricole dans les zones rurales**

Les diverses utilisations d'exploitation agricole sont secondaires à l'utilisation agricole de la propriété, et sont de superficie limitée. Elles peuvent comprendre, sans s'y limiter, les emplois à domicile, l'industrie à domicile, l'agrotourisme et les utilisations qui permettent de produire des produits agricoles à valeur ajoutée. Le Règlement de zonage permet actuellement les utilisations d'exploitation agricole et liées à l'agriculture. Une modification au Règlement de zonage permettrait la présence de droit, sur une exploitation agricole, de diverses utilisations non agricoles d'échelle limitée.

### **Autoriser la garde d'un maximum de dix poules dans une zone résidentielle rurale, sur un terrain d'au moins 0,8 ha**

Les désignations de Zone agricole AG et Zone d'espace rural RU comprennent des dispositions autorisant la garde d'un nombre limité de poules sur les terrains d'une superficie d'au moins 0,8 ha, associée à une habitation isolée. Ces dispositions ont pour objet d'autoriser les résidents à élever des poules, du moment que leur terrain est assez étendu pour que les propriétaires voisins ne subissent aucun effet indésirable. On propose d'élargir la portée de ces dispositions aux grands terrains de la Zone résidentielle rurale. Conformément aux dispositions des zones RU et AG, ces dispositions permettraient la présence de dix poules sur les terrains de 0,8 hectare ou plus, en association avec une habitation isolée.

## **Modifications touchant à la fois le secteur rural et le secteur urbain :**

### **Définition de l'utilisation agricole**

Une modification récemment apportée à la définition d'utilisation agricole a donné lieu à l'ajout involontaire de texte à la fin de la définition, au lieu de figurer à l'avant-dernier point de la définition. Une modification doit être apportée afin de remettre dans le bon ordre le texte de la définition d'utilisation agricole.

### **Agriculture urbaine et apiculture**

L'apiculture figure dans la définition des utilisations agricoles, mais pas dans celle d'agriculture urbaine. Par conséquent, les zones où l'agriculture urbaine est actuellement autorisée n'autorisent pas l'apiculture. Toutefois, la *Loi sur l'apiculture* régit la localisation des ruches, comme le prévoit le ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales (MAAARO). Compte tenu de cette situation, l'apiculture peut être autorisée dans la définition d'agriculture urbaine, à condition de respecter les exigences du MAAARO. Cette modification permettra l'activité d'apiculture dans le secteur urbain et dans les zones rurales.

### **Article 136**

Cette disposition renvoie au nombre maximal d'unités pouvant être reliées (huit). Elle doit être modifiée pour tenir compte des habitations en rangée dos à dos et doit indiquer le nombre d'unités dans une rangée plutôt que le nombre maximal d'unités dans l'immeuble.

### **Entrepôts sur les dépôts d'entretien municipaux**

Une modification doit être apportée afin d'autoriser les entrepôts en parallèle avec des dépôts d'entretien municipaux où sont stockés du sel, du sable et de l'équipement. Cette modification permettra la mise à jour des exceptions actuelles et l'ajout de nouvelles exceptions sur des terrains où sont situés les dépôts d'entretien municipaux.

### **Une brasserie artisanale**

Au cours des dernières années, avec l'intérêt grandissant pour les microbrasseries et les bistros-brasseries à Ottawa, l'expression a fait l'objet d'une certaine confusion. Les entrepreneurs souhaitant ouvrir une microbrasserie commerciale et vérifiant le zonage ont constaté trop tardivement que la notion de « brasserie artisanale » correspondait en fait à une réalité complètement différente.

Il est proposé de faire passer cette expression de « brasserie artisanale » à « installation de brassage individuelle », une expression plus descriptive et intuitive, dans l'intégralité du Règlement de zonage, sans modifier la définition ni aucune règle de zonage s'appliquant à cette utilisation.

### **Article 99(3), limites des surfaces de plancher des industries ouvertes au public**

L'article 99(3) fixe les surfaces de plancher maximales des industries ouvertes au public dans diverses zones, et précise par ailleurs que ces surfaces maximales s'appliquent

conjointement à l'utilisation d'industrie et au volet associé de restaurant ou de commerce de vente au détail. Puisqu'une industrie ouverte au public peut par définition englober un magasin d'alimentation au détail, il est proposé de modifier l'article 99(3) de manière à ce qu'il englobe tout élément de magasin d'alimentation au détail dans le calcul de cette surface.

#### **Article 54, définition de « surface de plancher totale »**

La définition de « surface de plancher totale » apporte de la clarté lorsqu'elle s'applique à un bâtiment complet, mais est ambiguë lorsqu'elle ne concerne qu'une partie d'un bâtiment, notamment lorsqu'une utilisation occupe une unité d'un centre commercial linéaire ou dans le cas d'un immeuble abritant plusieurs unités. La modification proposée préciserait la définition de « surface de plancher totale » en l'appliquant plus clairement à un bâtiment complet ou à chaque occupation d'un bâtiment, selon le cas.

#### **Délais et pouvoir d'approbation**

Un rapport sur la modification proposée au Règlement de zonage doit être soumis au Comité de l'urbanisme, au Comité de l'agriculture et des affaires rurales et au Conseil municipal au premier trimestre de 2019.

#### **Commentaires**

La Ville d'Ottawa aimerait connaître votre point de vue sur la présente proposition. Veuillez communiquer vos observations à l'urbaniste soussigné par la poste, par téléphone, par télécopieur ou par courriel d'ici le **7 janvier 2018**. Les commentaires reçus seront pris en compte lors de l'examen de la proposition.

#### **Restez informé et participez**

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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le no de dossier D02-02-18-0092 dans la ligne objet.

Si vous voulez être avisé de la décision du Conseil concernant la proposition de modification au Règlement de zonage, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.

Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Courriel : [Tim.Moerman@ottawa.ca](mailto:Tim.Moerman@ottawa.ca)

Courriel postal : Tim Moerman

Services de la planification, de l'infrastructure et du développement économique



110, avenue Laurier Ouest, 4e étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
6135802424, poste 13944  
Télécopieur : 613-580-2459  
Téléphone : (613) 580-2424, poste 13944  
Site Web : ottawa.ca/omnibus

## **EXIGENCES DE SOUMISSION**

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique (date, heure et lieu à déterminer) ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant l'adoption du règlement proposé, 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 (date, heure et lieu à déterminer) ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant l'adoption du règlement proposé, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal d'appel de l'aménagement local de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.