

# Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: City-initiated

File N°: D02-02-23-0018

Comments due date: April 17, 2023

File Lead: Mitchell Lesage

City-wide

## Site Location

City-wide

## Report Proposal

The City of Ottawa is initiating an amendment to the Zoning By-law to implement interim zoning provisions for renewable energy production facilities until a full set of provisions to regulate these facilities is brought to City Council for approval in Q4 2023. For efficiency sake, also as part of this report, amendments are proposed to permit retail food stores in more locations in the city.

## Proposal Details

The following Official Plan policies support the proposed amendments.

	Proposed Amendment	Official Plan Policy
1	Adding retail food store as a use where retail store is permitted	<a href="#">4.11(1)</a>
2	Putting in interim measures to regulate renewable energy generation facilities.	<a href="#">4.11(5) and 4.11(6)</a>

### Amendments concerning retail food stores:

Food is a basic requirement for a healthy, walkable 15-minute neighbourhood. Amendments are proposed to permit a retail food store wherever a retail store is already a permitted use. The amendment is intended to support access to food in more locations in the city. A **retail food store** and a **retail store** are defined in the Zoning By-law as:

*Retail food store means a store where primarily food, as well as other personal, convenience and household items and services, is provided for sale directly to the public and includes a supermarket, butcher shop, bakery shop, produce outlet, delicatessen or farmer's market. (magasin d'alimentation au détail)*

*Retail store means a place where consumer goods are displayed for sale or rent, or sold directly to the public for the purchaser's own use, and includes a garden centre and a home sales display court. (magasin de détail)*

## Amendments renewable energy generation facilities and battery storage facilities:

On [February 22, 2023](#), City Council directed staff to bring forward a report by Q4 2023 relating to zoning provisions for Energy Generation Facilities as part of the Planning, Real Estate and Economic Development Work Plan (Motion No.2023 - 07/09). The zoning report will consider energy generation facilities and will also implement policies in the Official Plan concerning where renewable energy generation facilities may be located, including provisions to address noise, vibration and other impacts associated with such facilities. [Renewable energy generation facilities](#) include wind, solar and bioenergy facilities.

Locally generated renewable energy is important to building resilience to fluctuating energy availability and growing the local economy. The repeal of the Green Energy Act in 2019 and the associated amendments to the Planning Act restored municipal authority over the siting of new renewable energy generation projects. It is noted that [renewable energy approvals](#) for large-scale wind, solar and bioenergy projects continue to be required from the Ministry of Environment, Conservation and Parks under O. Reg. 359/09.

There were no provincial policies or procurement mechanisms to allow renewable electricity to be sold to the grid prior to 2022. However, the [Independent Electricity System Operator](#) initiated [procurement opportunities](#) during 2022. As a result, zoning provisions are needed in anticipation of renewable energy generation and/or storage facilities being proposed in Ottawa. The first procurement phase ended on February 16, 2023. A second procurement phase will begin later in 2023. Given the second procurement phase could begin prior to Q4 of 2023 before the full set of zoning provisions to regulate these facilities are brought to Council for approval, amendments are needed to the Zoning By-law in the short term to ensure these facilities are located in accordance with Official Plan policies.

The Official Plan provides policies to guide where renewable energy facilities that require provincial approvals may be permitted. Policies in [Section 4.11](#) of the Official Plan permit renewable energy generation facilities as a principal use of land in the following designations, please see [Schedule B9](#) and Schedules [C11-A](#), [C11-B](#) and [C11-C](#) for the locations of these designations:

- Rural Countryside
- Greenbelt Rural and Greenbelt Facility
- Natural Environment Area (Greenspace sub-designation)

Currently, renewable energy generation facilities fall within the definition of a [utility installation](#) in the Zoning By-law. Utility installations are permitted in all zones except Environmental Protection, Mineral Extraction and Mineral Reserve.

It is proposed to create new definitions for renewable energy generation facilities and battery storage system facilities. The new land use terms will not be added to any zone as a permitted use. A zoning by-law amendment will be required to permit such facilities until the complete set of regulations and permissions come into effect before the end of 2023. It is not anticipated that the proposed amendment will interfere with establishment of these facilities as the effect of the amendment will be temporary and the next procurement window will not be opening until later in 2023. These amendments are needed to ensure that renewable energy generation facilities are established in locations that are in conformity with policies the Official Plan.

## Related Planning Applications

N/A

## Roadway Modifications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The proposed amendments will be considered by the City's Planning and Housing Committee on June 7, 2023, at the City's Agricultural and Rural Affairs Committee on June 1, 2023, and at City Council on June 14, 2023.

## Submission Requirements

### Zoning By-law Amendment

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 is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal.

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 the proposed amendments and provide your comments either by mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-23-0018 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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. If you wish to be notified of the decision on the proposed amendments, you must make a written request to me. My contact information is below.
3. Should you have any questions, please contact me.

**Mitchell LeSage**, Zoning By-law Writer and Interpretations Officer II  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1



Tel.: 613-580-2424, ext. 13902  
Mitchell.LeSage@ottawa.ca

# Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : à l'initiative de la Ville

N° de dossier : D02-02-23-0018

Date limite des commentaires : 17 avril 2023

Responsable du dossier : Mitchell Lesage À  
l'échelle de la ville

## Emplacement

À l'échelle de la ville

## Proposition énoncée dans le rapport

La Ville d'Ottawa est à l'origine d'une modification du Règlement de zonage ayant pour objet d'appliquer des dispositions de zonage provisoires visant les installations de production d'énergie renouvelable, jusqu'à la présentation au Conseil, aux fins d'approbation, d'une série complète de dispositions réglementant ces installations, au quatrième trimestre de 2023. Par souci d'efficacité, des modifications sont également proposées dans le présent rapport afin de permettre la présence de magasins d'alimentation au détail à plus d'endroits sur le territoire municipal.

## Détails de la proposition

Les politiques suivantes du Plan officiel viennent étayer les modifications proposées.

	Modification proposée	Politique du Plan officiel
1	Ajouter un magasins d'alimentation au détail à la liste des utilisations lorsqu'un magasin de détail est autorisé.	<a href="#">4.11(1)</a>
2	Appliquer des mesures provisoires réglementant les installations de production d'énergie renouvelable.	<a href="#">4.11(5)</a> et <a href="#">4.11(6)</a>

## Modifications visant les magasins d'alimentation au détail :

L'alimentation est un besoin essentiel pour la vigueur des quartiers du quart d'heure. Des modifications sont proposées afin de permettre la présence de magasins d'alimentation au détail partout où les magasins de détail sont une utilisation autorisée. Elles ont pour objet de favoriser l'accès à l'alimentation à davantage d'endroits de la ville. Un **magasin d'alimentation au détail** et un **magasin de détail** sont ainsi définies dans le Règlement de zonage :

**magasin d'alimentation au détail** — Le magasin dans lequel principalement des aliments, mais aussi des articles de maison et des produits personnels et de consommation courante, sont vendus directement au **public**, y compris un supermarché, une boucherie, une boulangerie, une épicerie, une charcuterie et un marché fermier. (retail food store)

**magasin de détail** — Les **locaux** dans lesquels des biens de consommation sont exposés en vue de la vente ou de la location ou vendus directement au **public** pour l'utilisation personnelle de l'acheteur. (retail store)

## **Modifications visant les installations de production d'énergie renouvelable et de stockage dans des batteries :**

Le [22 février 2023](#), le Conseil municipal a enjoint au personnel de soumettre, au quatrième trimestre de 2023, un rapport sur les dispositions de zonage relatives aux installations de production d'énergie, dans le cadre du plan de travail de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (motion 2023 - 07/09). Ce rapport permettra d'examiner la question des installations de production d'énergie et de mettre en œuvre les politiques du Plan officiel sur les sites où ces infrastructures peuvent être implantées, en plus de comprendre des dispositions sur le bruit, les vibrations et les autres incidences liées à ces infrastructures. Les centrales de production de l'énergie éolienne, de l'énergie solaire et de la bioénergie font partie des [infrastructures de production des énergies renouvelables](#).

L'énergie renouvelable produite localement est importante pour bâtir la résilience aux variations de l'offre d'énergie et pour développer l'économie locale. L'abrogation, en 2019, de la *Loi de 2009 sur l'énergie verte* et les modifications afférentes apportées à la *Loi sur l'aménagement du territoire* ont redonné aux municipalités le pouvoir d'implanter les nouveaux projets de production d'énergie renouvelable. Or il faut continuer de faire approuver les [autorisations de projet d'énergie renouvelable](#) pour les infrastructures à grande échelle de production de l'énergie éolienne, de l'énergie solaire et de la bioénergie par le ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs en vertu du Règlement de l'Ontario n° 359/09.

Avant 2022, il n'y avait de politiques provinciales ni de mécanismes de passation de marchés publics permettant de vendre au réseau de l'électricité renouvelable. Cependant, [la Société indépendante d'exploitation du réseau d'électricité](#) a lancé en 2022 des [projets de marchés publics](#). Il faut donc adopter des dispositions de zonage en prévision des propositions qui seront déposées à Ottawa pour l'aménagement d'infrastructures de production et de stockage des énergies renouvelables. La première phase d'approvisionnement a pris fin le 16 février 2023 et une seconde phase commencera plus tard en 2023. Compte tenu du fait que cette seconde phase d'approvisionnement risque de commencer avant la présentation au Conseil de la série complète de dispositions réglementant ces installations, au quatrième trimestre de 2023, des modifications doivent être apportées à court terme au Règlement de zonage, afin de s'assurer que ces installations sont implantées conformément aux politiques du Plan officiel.

Le Plan officiel prévoit des politiques pour guider le choix des secteurs dans lesquels on pourra autoriser l'aménagement d'infrastructures de production d'énergie renouvelable à faire approuver par le gouvernement provincial. Les politiques de [la section 4.11](#) du Plan officiel permettent d'aménager des infrastructures de production d'énergie renouvelable, qui constituent la vocation principale des terrains portant les désignations suivantes; veuillez consulter [l'annexe B9](#) et les annexes [C11-A](#), [C11-B et C11-C](#) pour prendre connaissance des terrains portant ces désignations :

- zone du domaine rural;
- secteur rural de la Ceinture de verdure et infrastructures de la Ceinture de verdure;
- zone écologique naturelle (sous-désignation des espaces verts).

Actuellement, les installations de production d'énergie renouvelable entrent dans la définition d'une [installation de services publics](#) du Règlement de zonage. Les installations de services publics sont autorisées dans toutes les zones à l'exception des zones de protection de l'environnement, d'extraction de minerai et de réserve de granulats minéraux.

Il est proposé de créer de nouvelles définitions pour les installations de production d'énergie renouvelable et les installations de stockage dans des batteries. Les nouveaux termes d'utilisation du sol ne seront ajoutés à aucune zone en tant qu'utilisations autorisées. Une modification devra être apportée au Règlement de zonage afin d'autoriser ces installations d'ici l'entrée en vigueur de la série complète de dispositions et d'autorisations, avant la fin de 2023. La modification proposée ne devrait pas entraver l'implantation de ces installations puisque son effet sera temporaire et que le prochain créneau d'approvisionnement n'aura lieu que plus tard en 2023. Ces modifications sont nécessaires pour s'assurer que les installations de production d'énergie renouvelable sont implantées aux endroits prévus par les politiques du Plan officiel.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications aux chaussées**

S.O.

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

Les modifications seront examinées par le Comité de la planification et du logement le 7 juin 2023, par le Comité de l'agriculture et des affaires rurales de la Ville le 1<sup>er</sup> juin 2023 et par le Conseil municipal le 14 juin 2023.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Règlement de zonage

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, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

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 que l'approbation ne soit accordée, 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 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 D02-02-23-0018 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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. 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.
3. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Mitchell LeSage**, agent II, Rédaction et Interprétation des règlements municipaux  
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 13902  
Mitchell.LeSage@ottawa.ca