# Zoning By-law Amendment Proposal Summary

***Zoning Study: Small-scale Industrial Uses in Commercial Zones***

***REVISED CIRCULATION, FALL 2017***

Applicant: City-Initiated

Date Submitted: **December 1, 2017**

Comments due date: **January 11, 2018**File No: D02-02-17-0007

Ward Councillor: City-wide

## Site Locations

## The proposed amendments will affect lands within commercial zones city-wide, as follows: AM-Arterial Mainstreet; GM-General Mixed-Use; MC-Mixed Use Centre; MD-Mixed Use Downtown; TD-Transit-Oriented Development; TM-Traditional Mainstreet; RC-Rural Commercial Zone; VM-Village Mixed-Use Zone.

## Proposal

Zoning By-law Amendment – This proposal introduces new zoning provisions allowing limited, small-scale manufacturing and food processing, including micro-distilleries and micro-breweries, in commercial areas. An earlier proposal was circulated to the public and to technical agencies in February 2017. **The present document contains substantial changes to the February 2017 proposals; the key differences are summarized at the end of this section.**

Currently, the Zoning By-law restricts all manufacturing and processing activities to industrial zones that are geographically distinct and apart from the fabric of the city, and located in segregated industrial or business parks. This approach is based on the 19th- and 20th-century industrial model of large, heavy-industrial plants generating noise, pollution, smoke, odours and freight traffic.

Today, however, that heavy-industrial model is in decline in North America, yet the associated framework of defined land use terms remains enshrined in the Zoning By-law. In particular, the current land use classifications do not respond well to the emerging model of small-scale, light manufacturing and food-processing activities that are integrated with a storefront retail or restaurant component in a mixed-use area. These kinds of light "storefront industries" need not be relegated to isolated industrial areas; under certain circumstances they are compatible with, and often better suited to, urban contexts such as mainstreets.

For example, making beer is technically an industrial activity under the current zoning, regardless of quantity. The growing popularity of microbreweries and brew pubs on urban mainstreets, where the same site brews the beer and serves it to on-site customers as well as wholesaling relatively small quantities to other restaurants and retailers, is poorly accommodated by the current zoning. Craft furniture makers, dressmakers and other small-scale "maker" industries with an on-site retail component are similarly hampered. And businesses that start small (such as a craftsman making and selling his goods out of a single storefront) are prevented from growing without having to commit to a large-scale production facility in an industrial park.

The proposed amendment is intended to allow small-scale light manufacturing under certain circumstances in commercial and mixed-use areas. Manufacturing may be of food and beverage products, or of other products in small quantities. These "storefront industries" will by definition include a retail or restaurant component where the products being manufactured are available for sale and/or service to customers on-site, thereby supporting the commercial intent of these areas. However, the proposal also provides for such an operation to sell or distribute its products for resale at other locations.

Where permitted, Storefront Industries would:

* by definition, include a retail or restaurant component, which may include an outdoor patio in the latter case;
* be restricted to a certain maximum floor area (either 200 square metres or 350 square metres, depending on the zone) including storage;
* not be permitted to have outdoor storage;
* be required not to cause nuisance due to noise, odour, dust, fumes, vibration, radiation or glare;
* Non-food-related storefront industry would, also by definition, exclude "mass-production (and) the use or production of flammable, explosive or other hazardous materials" which are considered heavy industry under the Zoning By-law.

A handful of site-specific zoning exceptions throughout the City have the effect of allowing both light industrial uses and restaurant or retail uses in zones where these are not otherwise permitted. The proposed amendment would modify these exceptions to provide that storefront industries are also allowed, in keeping with the intent of the zoning exception.

Finally, an existing legally-nonconforming grain mill at 405 Donald B. Munro Drive in Carp (in the VM zone) would have a zoning exception applied to allow the mill to operate as a light industrial use limited to a grain mill, or as a storefront industry, within its current floor area.

## Proposal Details

The following draft zoning provisions are proposed for storefront industries:

**1) Amend Section 54 (Definitions) by adding the following defined term, Storefront Industry:**

**Storefront Industry** means the small-scale production, processing, packaging and storage of:

1) food or beverages, and/or

2) other goods produced in limited quantities, using techniques that do not involve mass-production nor the use or production of flammable, explosive or other hazardous materials,

where such an establishment includes an ancillary restaurant, retail food store or retail store use through which such goods are sold or served to the public on-site, and which goods may be sold or distributed wholesale to off-site users or resellers.

**2) Amend Part 3 (Specific Use Provisions) by adding the following as Section 99:**

**"Storefront Industry (Section 99**)

(1) No storefront industry may

(a) become a nuisance because of noise, odour, dust, fumes, vibration, radiation or glare;

(b) become a fire or building hazard or health risk; or

(c) interfere with radio, television or other telecommunications transmissions.

(2) A storefront industry

(a) must be entirely contained within a building, except for a permitted outdoor commercial patio; and

(b) may not have outdoor storage.

(3) The total floor area of a storefront industry, including its ancillary restaurant or retail store component, may not exceed:

(a) in the AM (Arterial Mainstreet) zone, 350 square metres

(b) in the GM (General Mixed-Use) zone, 350 square metres

(c) in the MC (Mixed Use Centre) zone, 350 square metres

(d) in the MD (Mixed Use Downtown) zone, 200 square metres

(e) in the RC (Rural Commercial) zone, 350 square metres

(f) in the TD (Transit-Oriented Development) zone, 350 square metres

(g) in the TM (Traditional Mainstreet) zone, 200 square metres

(h) in the VM (Village Mixed Use) zone, 200 square metres.

(4) For the purposes of Section 101 (Minimum Parking Space Requirements), the floor area used for production, processing, packaging and storage of goods in a storefront industry is considered a light industrial use that is separate and distinct from the ancillary restaurant, retail store or retail food store component."

**3) Amend Subsections 185(1) (AM Zone), 187(1) (GM Zone), 191(1) (MC Zone), 193(1) (MD Zone), 195(1) (TD Zone), 197(1) (TM Zone), 217(1) (RC Zone) and 229(1) (VM Zone)by adding "Subject to Section 99, a storefront industry" to the list of permitted uses in each case.**

**4) Amend Section 85 (Outdoor Commercial Patios) by adding the words ", storefront industry" after the words "place of assembly" in subsection 85(1).**

**5) Amend Part 15 (Exceptions) to provide that, where an existing site-specific zoning exception has the effect of allowing both light industrial uses and retail store, retail food store or restaurant uses, a storefront industry is also permitted.**

**6) Amend the zoning at 405 Donald B. Munro Drive, Carp, to permit the existing nonconforming grain mill or allow it to become a storefront industry."**

**How does this proposal differ from the February 2017 circulation?**

The main differences between the proposal circulated in February and the current proposal are as follows:

* The term "storefront industry" proposed in this document is defined differently from the previous proposal's "micro-industrial use."
* The February 2017 proposal would have allowed micro-industrial use in the LC Local Commercial Zone; the present proposal excludes that zone.
* The February 2017 proposals allowed different minimum floor areas depending on the product being manufactured, with larger floor areas for microbreweries and microdistilleries; these floor area limits would be the same regardless of what zone they are located in. In the updated proposal, restrictions on storefront industry floor areas are the same regardless of the type of manufacturing, but differ according to the zone.
* The February 2017 proposal did not include product storage in the calculation of floor area, whereas the present document does.
* The current proposal stipulates a prohibition on nuisance similar to that applicable to home-based businesses, and includes language clarifying how parking minima are to be calculated for a storefront industry.
* The current proposal would modify existing zoning exceptions that currently allow for both light industrial uses and retail or restaurant uses, to provide that storefront industry is allowed on these sites.
* The existing nonconforming grain mill at 405 Donald B. Munro Drive in Carp would have an exception to permit the existing grain mill or allow it to become a storefront industry.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the proposed amendment will be considered by the City’s Agriculture and Rural Affairs Committee is **April 5, 2018** and by Planning Committee is **March 27, 2018**

## Submission Requirements

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before the proposed 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 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 Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, 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 zoning by-law amendment, and the building has at least seven (7) residential units, it is requested that you post this notice in a location visible to all of the residents.

## Stay Informed and Involved

1. 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. D02-02-17-0007 in the subject line.
2. 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.
3. Should you have any questions, please contact me.

**Tim J. Moerman**, **MCIP, RPP**

Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4th Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 13944  
Fax: 613-580-2459  
tim.moerman@ottawa.ca

# Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

***Étude de zonage : Utilisations industrielles à production restreinte dans les zones commerciales***

***CIRCULATION RÉVISÉE, AUTOMNE 2017***

Requérant : Ville d’Ottawa

Date de soumission : **1 décembre 2017**

Date limite des commentaires : **11 janvier 2018**

Dossier no : D02-02-17-0007

Conseillers : Ensemble de la ville

## Emplacements

## Les modifications proposées touchent les terrains situés dans les zones commerciales de la ville suivantes : AM – artère principale; GM – zone polyvalente générale; MC – zone de centres polyvalents; MD – zone de centre-ville polyvalent; TD – aménagements axés sur le transport en commun; TM – rue principale traditionnelle; RC - zone de commerces ruraux; VM - zone polyvalente de village.

# Proposition du requérant

Modification au Règlement de zonage – Cette proposition instaure de nouvelles dispositions de zonage autorisant de manière limitée les installations manufacturières et de transformation des aliments à production restreinte, notamment les microdistilleries et les microbrasseries, dans les zones commerciales. Une proposition antérieure avait été diffusée aux membres du public et aux organismes techniques en février 2017. **Le présent document contient des modifications importantes apportées aux propositions de février 2017, dont les principales sont résumées à la fin de la présente section.**

Actuellement, le Règlement de zonage limite toutes les activités de fabrication et de transformation aux zones industrielles géographiquement distinctes et séparées du tissu urbain, et situées dans des parcs industriels ou d’affaires isolés. Cette approche est fondée sur le modèle d’industrie lourde des XIXe et XXe siècles, avec ses vastes usines sources de bruit, de fumée, d’odeurs et de transport de marchandises.

Aujourd’hui, ce modèle d’industrie lourde est en régression en Amérique du Nord, mais la terminologie associée aux utilisations du sol demeure inscrite dans le Règlement de zonage. En fait, les classifications d’utilisation du sol actuelles correspondent mal au nouveau modèle d’activités manufacturières légères et de transformation des aliments à production restreinte, qui sont intégrées à un commerce de vente sur place ou à un restaurant situés dans une zone polyvalente. Ce type d’ « industrie légère ouverte au public » ne doit pas être relégué aux zones industrielles isolées; dans certaines circonstances, ces utilisations sont compatibles avec le contexte urbain qu’offrent notamment les rues principales, et sont souvent mieux adaptées.

À titre d’exemple, la fabrication de bière est techniquement une activité industrielle en vertu du zonage actuel, quelle que soit la quantité produite. La popularité grandissante des microbrasseries et des bistrots-brasseries sur les rues principales urbaines, des endroits où la bière est à la fois brassée et servie à des clients sur place ainsi qu’en gros, en quantités relativement restreintes, à d’autres restaurants et détaillants, est mal prise en compte par le zonage actuel. De la même manière, les artisans fabricants de meubles, les couturiers et les autres industries de « fabrication » à production restreinte associés à de la vente au détail sur place voient leur activité entravée. Les entreprises qui démarrent peu à peu une activité (comme un artisan fabriquant et vendant ses produits à son magasin) peuvent difficilement prospérer sans avoir à occuper une installation de production à grande échelle dans un parc industriel.

La modification proposée vise à permettre les utilisations d’industrie légère à production restreinte, dans certaines circonstances, dans les zones commerciales et polyvalentes. Il peut s’agir de production d’aliments et de boissons ou d’autres produits fabriqués en petite quantité. Ces « industries ouvertes au public » incluront, par définition, un volet de vente au détail ou de restaurant, où les produits fabriqués ou les services assurés seront proposés aux clients sur place, venant ainsi renforcer la vocation commerciale de ces zones. Toutefois, la proposition prévoit également que ces utilisations puissent vendre ou distribuer leurs produits à d’autres établissements, aux fins de revente.

Là où elles seraient autorisées, les industries ouvertes au public :

* incluraient, par définition, un volet de vente au détail ou de restaurant, qui peut comprendre dans ce dernier cas une terrasse extérieure;
* seraient limitées à une certaine superficie de plancher maximale (soit 200 m2 ou 350 m2, selon la zone), y compris le stockage;
* ne pourraient pas disposer d’une aire de stockage extérieure;
* ne pourraient pas être la cause de nuisance attribuable au bruit, aux odeurs, à la poussière, aux émanations, aux vibrations, aux radiations ou à l’éblouissement;
* une utilisation d’industrie non alimentaire ouverte au public exclurait également, par définition, la « production de masse (et) la production ou l’utilisation de matériaux inflammables, explosifs ou autrement dangereux », qui sont considérées comme des industries lourdes en vertu du Règlement de zonage.

Quelques exceptions de zonage propres à des emplacements situés sur tout le territoire de la Ville ont pour effet de permettre à la fois les utilisations d’industrie légère et de restaurant ou de vente au détail dans des zones où elles seraient normalement interdites. La modification proposée ferait en sorte que ces exceptions autoriseraient également les industries ouvertes au public, comme le prévoit l’exception de zonage.

Enfin, un moulin à grains non conforme situé au 405, promenade Donald B. Munro à Carp (dans la zone VM) se verrait appliquer une exception de zonage afin de permettre son exploitation en tant qu’utilisation d’industrie légère limitée à un moulin à grains, ou en tant qu’industrie ouverte au public, avec sa superficie au sol actuelle.

## Détails de la proposition

Les dispositions de zonage provisoires suivantes sont proposées pour les industries ouvertes au public :

**1) Modifier l’article 54 (Définitions) en ajoutant le terme défini d’industrie ouverte au public :**

Une **industrie ouverte au public** correspond à la production restreinte, à la transformation, à l’emballage et au stockage des biens suivants :

1) aliments ou boissons, et/ou

2) autres biens produits en quantité limitée, à l’aide de techniques n’impliquant ni la production de masse ni l’utilisation ou la production de matières inflammables, explosives ou dangereuses,

Lorsqu’un tel établissement comprend une utilisation connexe de restaurant, de magasin d’alimentation au détail ou de vente au détail par laquelle ces biens sont vendus ou servis aux clients présents sur place, des biens qui peuvent être vendus ou distribués en gros à des clients ou à des revendeurs extérieurs.

**2) Modifier la partie 3 (Dispositions particulières en matière d’utilisation) en ajoutant les points suivants en tant qu’article 99 :**

**Industrie ouverte au public (article 99**)

(1) Une industrie ouverte au public ne doit jamais

(a) constituer une nuisance pour cause de bruit, d’odeurs, de poussière, d’émanations, de vibrations, de radiations ou d’éblouissement;

(b) constituer un risque d’incendie ou un danger pour le bâtiment ou pour la santé;

(c) interférer avec les transmissions radiophoniques, télévisuelles ou de télécommunications.

(2) Une industrie ouverte au public

(a) doit être entièrement aménagée à l’intérieur d’un bâtiment, sauf dans le cas d’une terrasse commerciale extérieure autorisée;

(b) ne peut pas disposer d’une aire de stockage extérieure.

(3) La superficie de plancher totale d’une industrie ouverte au public, incluant un restaurant ou un commerce de détail connexe, ne peut pas excéder :

(a) dans la zone AM (zone d’artère principale), 350 m2

(b) dans la zone GM (zone polyvalente générale), 350 m2

(c) dans la zone MC (zone de centres polyvalents), 350 m2

(d) dans la zone MD (zone de centre-ville polyvalent), 200 m2

(e) dans la zone RC (zone de commerces ruraux), 350 m2

(f) dans la zone TD (zone d’aménagement axé sur le transport en commun), 350 m2

(g) dans la zone TM (zone de rue principale traditionnelle), 200 m2

(h) dans la zone VM (zone d’utilisations polyvalentes de village), 200 m2

(4) Aux fins de l’article 101 (Exigences minimales en matière de stationnement), la superficie de plancher utilisée pour la production, la transformation, l’emballage et le stockage de biens dans une industrie ouverte au public est considérée comme constituant une industrie légère distincte de l’utilisation connexe de restaurant, de commerce de vente au détail ou de magasin d’alimentation au détail.

**3) Modifier les paragraphes 185(1) (zone AM), 187(1) (zone GM), 191(1) (zone MC), 193(1) (zone MD), 195(1) (zone TD), 197(1) (zone TM), 217(1) (zone RC) et 229(1) (zone VM) en ajoutant « Sous réserve de l’article 99, une industrie ouverte au public » à la liste des utilisations autorisées dans chaque cas.**

**4) Modifier l’article 85 (Terrasses commerciales) en ajoutant la mention « , industrie ouverte au public » après la mention « lieu de rassemblement » au paragraphe 85(1).**

**5) Modifier la partie 15 (Exceptions) afin que, lorsqu’une exception de zonage propre à un emplacement a pour effet d’autoriser à la fois les utilisations d’industrie légère et celles de commerce de vente au détail, de magasin d’alimentation au détail ou de restaurant, une industrie ouverte au public soit également autorisée.**

**6) Modifier le zonage du 405, promenade Donald B. Munro à Carp, afin de permettre la présence du moulin à grains non conforme ou sa transformation en industrie ouverte au public."**

**En quoi cette proposition est-elle différente de celle diffusée en février 2017?**

Les principales différences entre la proposition diffusée en février et la proposition actuelle sont les suivantes :

* La mention « industrie ouverte au public » proposée dans le présent document est définie différemment de celle d’ « utilisation micro-industrielle » de la proposition précédente.
* La proposition de février 2017 aurait permis une utilisation micro-industrielle dans la zone de commerces locaux LC; la proposition actuelle exclut cette zone.
* La proposition de février 2017 permettait différentes superficies de plancher minimales, en fonction du produit manufacturé, avec des superficies plus grandes pour les microbrasseries et les microdistilleries; ces limites de superficie de plancher seraient les mêmes, quelle que soit la zone où l’utilisation se trouve. Dans la nouvelle proposition, les restrictions aux superficies de plancher des industries ouvertes au public sont les mêmes, quel que soit le type de fabrication, mais diffèrent selon la zone.
* La proposition de février 2017 n’incluait pas le stockage de produits dans le calcul de la superficie de plancher, contrairement à la proposition actuelle.
* La proposition actuelle stipule une interdiction relative aux nuisances, similaire à celle s’appliquant aux entreprises à domicile, et clarifie le calcul des exigences de stationnement minimales pour une industrie ouverte au public.
* La proposition actuelle modifie les exceptions de zonage actuelles, qui permettent à la fois les utilisations d’industrie légère et celles de vente au détail ou de restaurant, afin de préciser que les industries ouvertes au public sont autorisées sur ces emplacements.
* Le moulin à grains non conforme situé au 405, promenade Donald B. Munro à Carp se verrait appliquer une exception afin de permettre sa présence ou sa transformation en industrie ouverte au public.

## Demandes d'aménagement connexes

S.O.

## Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c’est-à-dire la date à laquelle la demande sera étudiée, est fixée au  **5 avril 2018** pour le Comité de l’agriculture et des affaires rurales, et au **27 mars 2018** pour le Comité de l’urbanisme.

## Exigences de soumission

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public n’a pas le droit d’interjeter appel de la décision de la Ville d’Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l’Ontario.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d’observations orales lors d’une réunion publique ou ne présente pas d’observations écrites à la Ville d’Ottawa avant que le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l’audition d’un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l’Ontario, à moins qu’il n’existe, de l’avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

## Demande d’affichage du présent résumé

Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d’un immeuble situé dans la zone visée par la proposition de modification du Règlement de zonage 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 télécopie ou par la poste, soit en m’envoyant un courriel et en ajoutant le no de dossier D02-02-17-0007 dans la ligne objet.
2. Si vous voulez être avisé de la décision du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, 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, Tim Moerman.

**Tim J. Moerman**, MICU, PPC

Planification, Infrastructure et Développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4e étage, code 01-15

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 13944  
Télécopieur : 613-580-2459   
tim.moerman@ottawa.ca