

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Zoning Study: Small-scale Industrial Uses in Commercial Zones

Applicant: City-Initiated

File N°: D02-02-17-0007

Date Submitted: February 9, 2017

Ward Councillor: City-wide

Comments due date: March 9, 2017

Site Locations

The proposed amendments will affect lands within commercial zones city-wide, as follows: AM-Arterial Mainstreet; GM-General Mixed-Use; LC-Local Commercial 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 is a study to consider new zoning provisions for small-scale manufacturing, small-scale food processing, micro-distilleries and micro-breweries in commercial areas.

The zoning by-law restricts industrial uses to industrial zones that are geographically distinct and apart from the fabric of the city, and located in segregated industrial or business parks. The rationale behind the geographic isolation of manufacturing activity stems from the City's industrial past, which featured highly impactful manufacturing operations that comprised noise and pollution-generating facilities, high volumes of freight, odours and smoke. As a result, the framework of defined land use terms in the Zoning By-law does not contemplate the possibility that small-scale manufacturing activity, if it is of a nature that does not generate such challenging land use impacts, may be a compatible fit in certain urban contexts such as mainstreets; nor does it provide much flexibility for such activities to also incorporate a retail function where the products of the facility are made available to the purchasing public on-site. As a result, uses that might be desirable forms of development in, and compatible with, certain commercial areas are not permitted.

At the same time, the maker economy in Ottawa has been on the rise. The 2016 edition of the annual Maker Fair at Lansdowne Park featured booths from dozens of exhibitors in 27 categories. The Ottawa Maker Fair is now part of a network of 20 larger feature fairs taking place in cities around the world. There is a growing need to ensure that the city is in a position to capitalize on the economic opportunities of this emerging sector.

Proposal Details

Amendments to the Zoning By-law are being considered to permit small-scale, low-impact industrial uses, including micro-breweries, micro-distilleries and small-scale food processing associated with restaurants. The Study will also consider opportunities to permit small-scale manufacturing such as maker spaces, a location where tools and other resources are shared to produce prototypes and manufacture small batches of product. The amendments would permit land uses that combine retail store, retail food store, catering establishment, restaurant or bar with small-scale forms of low-impact industrial uses.

The study will focus on commercial zones where restaurants, bars and retail uses are already permitted. The proposed amendments would:

- Define and permit low impact, small-scale industrial activities
- Allow small-batch manufacturing as a non-accessory component of a business
- Provide new opportunities for small business
- Contribute to the development of vibrant commercial streets

Under the Zoning By-law, the manufacturing or processing of materials into new products is considered an industrial use, regardless of the scale of the manufacturing. Even if the scale of production is very small, these businesses must locate in industrial zones, locations that are usually separated from other uses and far away from potential customers.

The amendments in this Study are intended to refine the Zoning By-law to allow these low-intensity manufacturing businesses to locate in commercial areas, near to customers. Given that these uses will be producing locally-produced products, these businesses have the potential to contribute to the unique character of commercial areas in the city. The amendments would allow existing commercial uses to expand their business to produce small batches of product and distribute to others for retail sale. An example would be a restaurant that produces and distributes its own brand of food product, beer or spirits for sale in other locations. This small-scale manufacturing could also be paired with a retail use, where a workshop and a retail store are combined in the same occupancy and products may be distributed to other locations for retail sale. In order to control the scale of manufacturing, size restrictions will be proposed. The retailing of products on-site will be required to ensure occupancies in commercial areas continue to have a commercial function, rather than becoming an industrial occupancy that does not contribute to the commercial character of the street.

The following draft zoning provisions are proposed for small-scale industrial uses:

1. A new land use term for small-scale industrial uses is proposed, as follows:

“Micro-Industrial use – a small-scale industrial use involving the production, retailing and distribution of products, including micro-breweries, micro-distilleries, small batch manufacturing or food production.”

2. A Micro-Industrial Use would be permitted in all commercial zones: AM-Arterial Mainstreet; GM-General Mixed-Use; LC-Local Commercial 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.

3. The production area for a micro-brewery would be limited to 475 square metres, while the production area for a micro-distillery would be limited to 300 square metres. For all other micro-industrial uses, the maximum area of the building used for manufacturing would be 100 square metres, excluding areas used for storage of the products produced on-site.

4. In all cases, the micro-industrial use would be required to include a retail or restaurant component, to ensure the commercial character of the street is maintained.

5. The micro-industrial use would be required to be located within a building and no outdoor storage would be permitted.

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 May 4, 2017 and by Planning Committee is May 9, 2017.

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.

Carol Ruddy, 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. 28457

Fax: 613-580-2459

carol.ruddy@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

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

Requérant : Ville d'Ottawa

Dossier n° : D02-02-17-0007

Date de soumission : 9 février 2017

Conseillers : Ensemble de la ville

Date limite des commentaires : 9 mars 2017

Emplacements

Les modifications proposées touchent les terrains situés dans les zones commerciales de la ville suivantes : AM – artère principale; GM – zone polyvalente générale; LC – zone de commerces locaux; 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 – Étude sur un projet de dispositions de zonage pour les installations manufacturières à production restreinte, les installations de transformation des aliments à production restreinte, les microdistilleries et les microbrasseries dans les zones commerciales

Le Règlement de zonage limite les utilisations industrielles aux zones industrielles qui, situées dans des parcs industriels ou des parcs d'affaires isolés, sont géographiquement séparées du tissu urbain. L'isolement géographique de ces utilisations trouve son explication dans le passé industriel de la ville, qui a déjà été le foyer d'installations manufacturières hautement nuisibles en raison du bruit, de la pollution, du fort volume de cargaison en transit, des odeurs et de la fumée qu'elles généraient. Aujourd'hui, la terminologie associée aux utilisations du sol dans le Règlement de zonage ne laisse envisager aucune compatibilité possible entre activités manufacturières à production restreinte et zones urbaines, même lorsque les premières ne sont pas de nature à générer de telles nuisances et que les deuxièmes sont des artères principales, par exemple. Elle est également plutôt restrictive quant à l'incorporation à ce type d'utilisation d'une fonction de vente au détail, soit la vente des produits fabriqués sur les lieux au public, sur place. De fait, les utilisations qui pourraient représenter des formes d'aménagement favorables et compatibles à certaines zones commerciales ne sont pas permises.

Parallèlement, l'économie du « faire » prend de l'ampleur à Ottawa. Lors de l'édition 2016 de l'événement annuel Maker Faire Ottawa au parc Lansdowne, des dizaines d'exposants ont présenté leurs produits, qui couvraient pas moins de 27 catégories. Le Maker Faire Ottawa fait maintenant partie d'un réseau de 20 « feature faire » plus vastes qui se déroulent dans plusieurs villes du globe. Le besoin est de plus en plus

palpable : la Ville doit être en mesure de tirer profit des occasions offertes par ce secteur économique en émergence.

Détails de la proposition

Dans le cadre de l'étude, le personnel examinera la possibilité d'apporter des modifications au Règlement de zonage en vue d'autoriser les utilisations industrielles à faible impact et à production restreinte, soit les microbrasseries, les microdistilleries et les installations de transformation des aliments associées à des restaurants. Il évaluera aussi la possibilité d'autoriser les activités manufacturières à production restreinte, notamment les espaces de fabrication servant au partage d'outils et d'autres ressources pour la conception de prototypes et la fabrication de produits par petits lots. Les modifications proposées permettraient des utilisations du sol combinant des établissements de vente au détail, des magasins d'alimentation au détail, des établissements de traiteur, des restaurants ou des bars dont les activités correspondraient à une utilisation industrielle à faible impact et à production restreinte.

L'étude portera sur les zones commerciales dans lesquelles les restaurants, les bars et les établissements de vente au détail sont déjà permis. Les modifications proposées visent :

- la définition et l'autorisation d'activités industrielles à faible impact et à production restreinte
- l'autorisation d'une production à petite échelle comme volet non accessoire d'une entreprise
- l'ouverture de nouveaux débouchés pour les petites entreprises
- la création de rues commerciales dynamiques

Dans le Règlement de zonage, la fabrication de nouveaux produits à partir de matériaux ou la transformation de ces matériaux pour en faire de nouveaux produits est considérée comme une utilisation industrielle, peu importe l'échelle de production. Même s'il s'agit d'une très petite production, l'entreprise doit s'établir dans une zone industrielle, laquelle est souvent isolée des autres utilisations et éloignée des clients potentiels.

Les modifications mentionnées dans cette étude ont pour but de peaufiner le Règlement de zonage pour permettre aux petits fabricants de s'établir dans des secteurs commerciaux, près des clients. Puisque ces entreprises créeront des produits locaux, elles pourraient contribuer au caractère unique des secteurs commerciaux de la ville. Les modifications permettraient aussi à des commerces existants d'élargir leurs activités en fabriquant de petits lots de produits qui seraient distribués à d'autres entreprises pour être vendus au détail. Par exemple, un restaurant pourrait produire et distribuer sa propre marque de produits alimentaires, de bière ou de spiritueux, qui serait mise en vente ailleurs. Cette fabrication à petite échelle pourrait également être combinée à une utilisation de vente au détail, par exemple un atelier et un établissement de vente au détail situés dans les mêmes locaux, dont les produits pourraient être distribués ailleurs et vendus au détail. Pour limiter l'échelle de production, des restrictions relatives à la taille seront proposées. Les entreprises situées dans des secteurs commerciaux seront tenues de continuer de vendre des produits sur place, de façon à conserver leur fonction commerciale, plutôt que de devenir des utilisations industrielles qui ne contribuent pas au caractère commercial de la rue.

Les dispositions de zonage provisoire suivantes sont proposées pour les utilisations industrielles à production restreinte :

1. Une nouvelle catégorie d'utilisation du sol est proposée pour les utilisations industrielles à production restreinte :

« utilisation micro-industrielle – Une utilisation industrielle à production restreinte qui comporte la fabrication, la vente au détail et la distribution de produits, y compris les microbrasseries, les microdistilleries, la fabrication en petits lots et la production alimentaire à petite échelle ».

2. L'utilisation micro-industrielle serait permise dans toutes les zones commerciales : AM – artère principale; GM – zone polyvalente générale; LC – zone de commerces locaux; 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.

3. L'espace de production des microbrasseries serait restreint à 475 m², et celui des microdistilleries, à 300 m². Pour toute autre utilisation micro-industrielle, la superficie maximale du bâtiment servant à la fabrication serait de 100 m², sans compter les espaces de stockage des produits faits sur place.

4. Dans tous les cas, l'utilisation micro-industrielle devrait comprendre un commerce de détail ou un restaurant, pour conserver le caractère commercial de la rue.

5. L'utilisation micro-industrielle devrait être située à l'intérieur; aucun entreposage à l'air libre ne serait permis.

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 4 mai 2017 pour le Comité de l'agriculture et des affaires rurales, et au 9 mai 2017 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 n° 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 Moerman, MCIP, RPP

Planification, Infrastructure et Développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 13944

Télécopieur : 613-580-2459

tim.moerman@ottawa.ca