

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Applicant: City-initiated

File Number: D01-01-24-0011/D02-02-24-0012

Comments due date: October 30, 2024

File Lead: Melissa Jort-Conway

Ward: City-wide

Site Location

City-wide

Applicant's Proposal

A battery energy storage system (BESS) is an emerging technology using batteries and associated equipment to store excess energy from the electrical grid, which can then discharge energy in periods of high demand. BESS facilities can be used to provide backup power to individual sites or transmission scale projects built to support the provincial grid.

The battery storage units associated with a BESS facility are subject to Planning Act requirements. Only the transmission components of a BESS facility (i.e. transformer stations, transmission lines) may be subject to the Class Environmental Assessment for Minor Transmission Facilities under the *Environmental Assessment Act* which exempts them from the Planning Act. All parts of a BESS facility that are associated with an undertaking or Part II.3 project under the *Environmental Assessment Act* that are carried out by either Hydro One Inc. or Ontario Power Generation Inc. are exempt from Planning Act requirements.

Official Plan and Zoning By-law provisions are therefore needed in anticipation of new BESS facilities being proposed in Ottawa. On May 9, 2024, the [Independent Electricity Systems Operator](#) executed contracts with ten (10) proposed transmission scale BESS projects in the province, two (2) of which are to be located in Ottawa Rural Wards 5 and 21. Both BESS facilities are required to comply with all provincial and municipal regulations and associated approvals and permit processes, before development can begin.

On [December 6, 2023](#), City Council directed staff to include BESS facilities as a land use in the development review and approvals processes, including recommendations for managing the province's Municipal Support Resolution (MSR) process.

On [October 20, 2024](#), the Provincial Planning Statement, 2024 will come into effect. Policy 3.8 states that "planning authorities should provide opportunities for the development of energy supply including *energy storage systems*". *Energy storage systems* are defined as: "a system or facility that captures energy produced at one time for use at a later time to reduce imbalances between energy demand and energy production, including for example, flywheels, pumped hydro storage, hydrogen storage, fuels storage, compressed air storage, and battery storage".

A proposed Official Plan and Zoning By-law Amendment has therefore been initiated to provide land use policy direction for BESS facilities, as well as set out the review requirements which are to apply for any such uses to be permitted on any specific site.

Proposal Details

Proposed Official Plan Amendment Summary

The proposed Official Plan Amendment would add a new section to Chapter 4 (City-Wide Policies) to provide land use policy direction specific to the siting of BESS facilities, including:

- Permit BESS as a principal use in the Rural Countryside and Natural Environment Area designations, outside of Villages and the Natural Heritage Features Overlay, to be conditional upon the approval of a Zoning By-law Amendment application and a Municipal Support Resolution from City Council, and based on review of the following:
 - That the maximum separation distance outlined in Hydro One's [Fire Protection Risk and Response Assessment Standard](#) be applied to residential use buildings, day care, place of worship, school, library, community centre, community health and resource centre, open space, park or institutional use, or otherwise informed by results of the following:
 - Noise Control Study;
 - Compliance with all applicable third-party standards to ensure the safe operation and prevent damage to the BESS and land. At a minimum, UL 9540A test results shall be provided, and the BESS shall be compliant with UL 9540, UL 1973, and NFPA 855;
 - Environmental Impact Study, where applicable;
 - Provision of an Emergency Response Plan to the satisfaction of Ottawa Fire Services;
 - Provision of a Commissioning and Decommissioning Plan.
- Permit BESS only as an On Farm Diversified Use within the Agricultural Resource Area designation; and
- Permit BESS as an accessory use in all land use designations, outside of Environmental Constraints Areas, as shown on Schedule C15.

Proposed Zoning By-law Amendment Summary

Currently, BESS fall within the definition of a utility installation in the Zoning By-law. Utility installations are permitted in all zones except Environmental Protection (EP), Mineral Extraction (ME) and Mineral Reserve (MR). The proposed zoning by-law amendments would amend Zoning By-law No. 2008-250 to come into conformity with the policies the Official Plan, including:

- Adding a new definition for BESS as follows:

Battery Energy Storage System (BESS) means a stationary rechargeable energy storage system consisting of batteries, battery chargers, controls, power conditioning systems and associated electrical equipment and fire suppressant systems, intended to store power from a generation source or the transmission grid during periods where supply exceeds demand, and discharge when additional energy is needed, and which may be associated with a renewable

energy generation facility, and may also include, as an accessory use, indoor or outdoor BESS serving a single site to provide electricity to building(s) as well as for vehicle charging.

- BESS will not be added to any zone as a permitted use. As a result, a proponent for a BESS will be required to apply for a zoning by-law amendment to permit a proposed facility.
- Adding a new **Section 91-A – Accessory Battery Energy Storage System** to permit BESS as an accessory use in all zones except Environmental Protection (EP), Mineral Extraction (ME) or Mineral Reserve (MR) and outside of the flood plain overlay or Conservation Authority Regulated Limits. An accessory use supports a permitted use in a secondary way;
 - Limit residential accessory BESS to the exterior surface of the building, or within an attached or detached garage or other free-standing accessory structure, with maximum storage capacity in compliance with *Ontario Electrical Safety Code* requirements; and
 - Limit the energy storage capacity of non-residential accessory BESS, establish setbacks from adjacent lot lines, rights-of-way and buildings, and require screening from a public street or residential use on an abutting lot.
- Amending the definition of **On Farm Diversified Use** to include battery energy storage system in compliance with updates to the Provincial Planning Statement 2024.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Agriculture and Rural Affairs Committee is December 5, 2024 and Planning and Housing Committee is November 20, 2024.

Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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.

Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D01-01-24-0011/D02-02-24-0012 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted 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. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
3. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.

4. For more information on BESS uses, please refer to the [Engage Ottawa](#) page which has recently been updated.
5. Should you have any questions, please contact me.

Melissa Jort-Conway, Planner III
Strategic Initiatives Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 16187
melissa.jort-conway@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage

Requérant : à l'initiative de la Ville

N° de dossier : D01-01-24-0011/D02-02-24-0012

Date limite des commentaires : 25 octobre 2024

Responsable du dossier : Melissa Jort-Conway

Quartier : à l'échelle de la ville

Emplacement

À l'échelle de la ville

Proposition du requérant

Un système de stockage de l'énergie dans des batteries (SSEB) est une nouvelle technologie qui fait appel à des batteries et à divers équipements connexes pour stocker l'énergie excédentaire du réseau électrique et la réutiliser en période de forte demande. Les installations de stockage de l'énergie dans des batteries peuvent être utilisées pour fournir de l'énergie de réserve sur des emplacements individuels ou dans le cadre de projets à l'échelle de la transmission destinés à soutenir le réseau provincial.

Les unités de stockage de l'énergie associées à un SSEB sont assujetties aux exigences de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Seules les composantes de transmission des installations des SSEB (c.-à-d. les postes de transformation et les lignes de transport) peuvent être soumises à l'évaluation environnementale de portée générale relative aux installations de transmission secondaires en vertu de la *Loi sur les évaluations environnementales*, ce qui les dispense des exigences de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Tous les éléments d'une installation de SSEB associée à un projet relevant de la partie II.3 de la *Loi sur les évaluations environnementales* réalisé par Hydro One Inc. ou Ontario Power Generation Inc. sont dispensés des exigences de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Des dispositions du Plan officiel et du Règlement de zonage doivent par conséquent être élaborées préalablement à tout projet d'installation de SSEB proposé à Ottawa. Le 9 mai 2024, la [Société indépendante d'exploitation du réseau d'électricité](#) a signé des contrats pour dix (10) projets de SSEB à l'échelle de la transmission dans la province, dont deux (2) doivent être situés dans les quartiers ruraux 5 et 21 d'Ottawa. Ces deux installations de SSEB doivent respecter toutes les réglementations provinciales et municipales, ainsi que les procédures d'approbation et de permis associées, avant que leur construction ne puisse commencer.

Le [6 décembre 2023](#), le Conseil municipal a enjoint au personnel d'inclure les installations de SSEB en tant qu'utilisations du sol aux processus d'examen et d'approbation des projets d'aménagement, y compris les recommandations relatives à la gestion du processus de résolution d'appui de la province.

Le [20 octobre 2024](#), la Déclaration provinciale sur la planification de 2024 entrera en vigueur. La politique 3.8 de ce document stipule que « les offices d'aménagement prévoient des possibilités de développement de l'offre d'énergie, y compris les systèmes de stockage de l'énergie ». On définit ainsi les *systèmes de stockage de l'énergie* : « Un système ou une installation qui capture l'énergie produite à un moment donné pour l'utiliser ultérieurement afin de réduire les déséquilibres entre la demande et la production d'énergie, y compris, par exemple, les volants d'inertie, les installations hydroélectriques de pompage, le stockage de l'hydrogène, le stockage des carburants, le stockage de l'air comprimé et le stockage des batteries ».

Une demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage a donc été présentée afin de fournir des orientations en matière d'utilisation du sol pour les installations de SSEB, et de définir les exigences en matière d'examen devant s'appliquer à toute utilisation de ce type autorisée sur un emplacement en particulier.

Détails de la proposition

Synthèse de la modification que l'on propose d'apporter au Plan officiel

La modification du Plan officiel proposée consisterait à ajouter une section au chapitre 4 (Politiques pour l'ensemble de la ville), afin de fournir une politique d'aménagement du territoire propre à l'implantation d'installations de SSEB, notamment :

- Autoriser les SSEB en tant qu'utilisations principales dans les désignations de Zone d'espace rural et de Zone écologique naturelle, à l'extérieur des villages et de la surzone des caractéristiques du patrimoine naturel, sous réserve de l'approbation d'une demande de modification du Règlement de zonage et d'une résolution d'appui du Conseil municipal, et sur la base de l'examen des éléments suivants :
 - Application de la distance de séparation maximale prévue par la [Norme d'évaluation des risques et des interventions en matière de protection](#) d'Hydro One aux immeubles résidentiels, aux centres de jour, aux lieux de culte, aux écoles, aux bibliothèques, aux centres communautaires, aux centres de ressources et de santé communautaires, aux espaces verts, aux parcs et aux utilisations institutionnelles, ou autrement informé des résultats des éléments suivants ;
 - Étude sur les mesures antibruit;
 - Conformité à toutes les normes tierces afin de garantir la sécurité de l'exploitation et d'éviter tout dommage au SSEB et au terrain. Au minimum, les résultats des essais UL 9540A doivent être fournis, et le SSEB doit être conforme aux normes UL 9540, UL 1973 et NFPA 855;
 - Étude sur les répercussions environnementales, le cas échéant;
 - Élaboration d'un plan d'intervention d'urgence, à la satisfaction du Service des incendies d'Ottawa;
 - Élaboration d'un plan de mise en service et de mise hors service.
- Autoriser les SSEB uniquement à titre d'aménagements à vocation diversifiée à caractère agricole dans la désignation de Zone de ressources agricoles; et
- Autoriser les SSEB en tant qu'utilisations accessoires dans toutes les désignations d'utilisation du sol, à l'extérieur des secteurs de contraintes écologiques, comme l'illustre l'annexe C15.

Synthèse de la modification que l'on propose d'apporter au Règlement de zonage

Actuellement, les SSEB répondent à la définition d'une installation de services publics du Règlement de zonage. Les installations de services publics sont autorisées dans toutes les zones sauf celles de protection de l'environnement (EP), d'extraction de minerai (ME) et de réserve de granulat minéral (MR). Les modifications proposées au Règlement de zonage 2008-250 le rendraient conforme aux politiques du Plan officiel, notamment :

- par l'ajout de la nouvelle définition suivante des SSEB :

On entend par **Système de stockage de l'énergie dans des batteries (SSEB)** un système fixe de stockage d'énergie rechargeable composé de batteries, de chargeurs de batteries, de commandes, de systèmes de conditionnement de l'énergie ainsi que d'équipements électriques et de systèmes d'extinction d'incendie connexes, destiné à stocker l'énergie provenant d'une source de production ou du réseau de transport pendant les périodes où l'offre dépasse la demande, et à la décharger lorsque de l'énergie supplémentaire est requise. Un tel système peut être associé à une installation de production d'énergie renouvelable, et peut inclure, en tant qu'utilisation accessoire, des SSEB intérieurs ou extérieurs desservant un seul emplacement pour fournir de l'électricité à un ou plusieurs bâtiments ainsi que pour recharger des véhicules.

- Les SSEB ne seront ajoutés à aucune zone en tant qu'utilisations autorisées. Par conséquent, le promoteur d'un SSEB devra demander une modification du Règlement de zonage pour que soit autorisée l'installation proposée.
- L'ajout d'une nouvelle **Section 91-A – Système accessoire de stockage de l'énergie dans des batteries** visant à autoriser les SSEB en tant qu'utilisations accessoires dans toutes les zones sauf celles de protection de l'environnement (EP), d'extraction de minerai (ME) et de réserve de granulat minéral (MR) et à l'extérieur de la surzone de la zone inondable ou des limites réglementées par un office de protection de la nature. Une utilisation accessoire appuie une utilisation autorisée de manière secondaire :
 - Elle limite les SSEB accessoires à la surface extérieure du bâtiment ou à la surface intérieure d'un garage attenant, d'un garage autonome ou d'une autre structure accessoire autonome, dont la capacité de stockage maximale respecte les exigences du *Code de sécurité relatif aux installations électriques de l'Ontario*; et
 - Elle limite la capacité de stockage de l'énergie des SSEB accessoires résidentiels, établit des retraits par rapport aux limites des lots, des emprises et des bâtiments adjacents, et requiert d'être dissimulée depuis une rue publique ou une utilisation résidentielle occupant un lot contigu.
- La modification de la définition d'une **vocation diversifiée à caractère agricole** permettra de rendre les systèmes de stockage de l'énergie dans des batteries conformes aux mises à jour de la Déclaration provinciale sur la planification de 2024.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage sera considérée par le Comité de l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 5 décembre 2024, et la date limite à laquelle cette demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement est fixée au 20 novembre 2024.

Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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 D01-01-24-0011/D02-02-24-0012 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à ottawa.ca/demdam.
3. 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.
4. Pour obtenir plus d'information sur les utilisations liées aux SSEB, veuillez consulter la page [Participons Ottawa](#), mise à jour récemment.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Melissa Jort-Conway, urbaniste III
Direction générale des initiatives stratégiques
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16187
melissa.jort-conway@ottawa.ca

