

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: RCR Investor Inc.

File N°: D02-02-19-0139 and D07-12-19-0191

Applicant: Ryan Poulton, Novatech

Date Submitted: November 20, 2019

Applicant Address: 200-240 Michael Cowpland Drive, Ottawa, ON K2M 1P6

Comments due date: January 2, 2020

Applicant E-mail: r.poulton@novatech-eng.com

Planner: Allison Hamlin

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward Number – Osgoode, Ward 20

Ward Councillor: George Darouze

Site Location

4837 Albion Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications for a proposed nine-storey hotel and expanded casino.

Proposal Details

The Hard Rock Ottawa Raceway and Casino, formerly the Rideau Carleton Raceway and Slots, proposes to expand the existing casino by a building 23,687 square metre addition. The development would include a 1,600-seat theater, new restaurants, a 178-room hotel, and 2,234 parking spaces. Improvements to parking and driveway design will provide new sidewalks, landscaping and circulation routes.

A zoning by-law amendment is required for the location of the proposed hotel, to permit parking in the front yard, to permit four loading spaces and to clarify the intent of the 2018 by-law.

The subject site measures approximately 40.5 hectares (100 acres) with 542 metres of frontage on Albion Road. The primary access to the site is via the signalized intersection on Albion Road. Three other access points with limited turning movements are proposed.

North of the site is the Leitrim Wetland Complex. South of the site are lands used for agriculture and for mineral extraction. East of the site, now on a separate lot, are lands housing the stables associated to the horseracing track. Further east are lands used for mineral extraction (licensed limestone quarries). West of the site is Falcon Ridge Golf Course. There are residential properties along Albion Road adjacent to, north and south of the subject lands.

The property is designated General Rural Area on Schedule A of the City of Ottawa Official Plan. The Official Plan, Section 3.6.7, also recognizes the site as a Major Urban Facility by a site-specific policy.

The property is currently zoned RC4[528r] S381 - h (Rural Commercial, Subzone 4, Rural Exception 528 with a Schedule for height and subject to a holding symbol).

Related Planning Applications

A severance (D08-01-17 / B-00383, B-00384) to establish separate ownership for the casino by severing the horseracing track, practice track, casino and surface parking areas from the remainder of the lands was approved with conditions in December 2017 and finalized in December 2018.

A Minor Variance (D08-02-17 / A-00293) to increase the number of gaming tables from 21 to 35 was approved in November 2017.

A Zoning By-law Amendment (D02-02-18-0006) was approved in May 2018 to permit a nine-storey hotel and up to 55 gaming tables at the casino.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Agriculture and Rural Affairs Committee, is February 6, 2020.

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. D02-02-19-0139 or D07-12-19-0191 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding these applications online at ottawa.ca/devapps.
3. If you wish to be notified of the decision of Council on the proposed zoning by-law or a staff decision on the site plan control application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.



Allison Hamlin, Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 25477
Fax: 613-580-2576
Allison.Hamlin@ottawa.ca

Sommaire de la proposition de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : RCR Investor Inc.

N° de dossier: D02-02-19-0139 et D07-12-19-0191

Requérant : Ryan Poulton, Novatech

Date de soumission : 20 novembre 2019

Adresse du requérant : 200-240, promenade Michael-Cowpland Ottawa (Ontario) K2M 1P6

Date limite des commentaires : 2 janvier 2020

Courriel du requérant :
r.poulton@novatech-eng.com

Urbaniste responsable des projets
d'aménagement : Sarah McCormick

N° de tél. du requérant : 613-254-9643

N° Quartier – 20 - Osgoode

Conseiller du quartier : George Darouze

Emplacement

4837, chemin Albion

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour un hôtel de neuf étages et un casino agrandi.

Détails de la proposition

Le Hard Rock Ottawa Raceway and Casino, anciennement le Rideau Carleton Raceway and Slots, propose d'agrandir le casino existant en construisant un rajout de 23 687 mètres carrés. L'aménagement comprendrait un théâtre de 1 600 places, de nouveaux restaurants, un hôtel de 178 chambres et 2 234 places de stationnement. Les améliorations apportées au stationnement et à la conception de l'entrée permettront d'aménager de nouveaux trottoirs, de nouveaux espaces paysagers et de nouvelles voies de circulation.

Une modification au Règlement de zonage est nécessaire pour l'emplacement de l'hôtel proposé, pour permettre le stationnement dans la cour avant, pour permettre quatre places de chargement et pour clarifier les dispositions du règlement de 2018.

L'emplacement en question mesure environ 40,5 hectares (100 acres) avec 542 mètres de façade sur le chemin Albion. L'accès principal se fait par l'intersection signalisée du chemin Albion. Trois autres points d'accès pour des mouvements de rotation limités sont proposés.

Au nord de l'emplacement se trouve le complexe de terres humides de Leitrim. Au sud s'étendent des terres utilisées pour l'agriculture et l'extraction minière. À l'est de l'emplacement, maintenant sur un lot distinct, sont situés les terrains abritant les écuries associées à la piste de course de chevaux. Plus à l'est se trouvent les terres utilisées pour l'extraction minière (carrières de calcaire autorisées). À l'ouest est aménagé le terrain de

golf Falcon Ridge. Il y a des propriétés résidentielles le long du chemin Albion, au nord et au sud des terres visées.

La propriété est désignée secteur rural général dans l'annexe A du Plan officiel de la Ville d'Ottawa. La section 3.6.7 du Plan officiel reconnaît également le site comme une grande installation urbaine par le biais d'une politique propre au site.

La propriété est désignée RC4[528r] S381 – h (zone rurale commerciale, sous-zone 4, est assortie d'une exception rurale 528 et d'une annexe de hauteur et fait l'objet d'un symbole d'aménagement différé).

Demandes d'aménagement connexes

Une disjonction (D08-01-17 / B-00383, B-00383, B-00384) visant à établir la propriété distincte du casino en séparant la piste de course hippique, la piste d'entraînement, le casino et les aires de stationnement en surface du reste des terrains a été approuvée avec conditions en décembre 2017 et terminée en décembre 2018.

Une dérogation mineure (D08-02-17 / A-00293) visant à faire passer le nombre de tables de jeu de 21 à 35 a été approuvée en novembre 2017.

Une modification au Règlement de zonage (D02-02-18-0006) a été approuvée en mai 2018 pour permettre la construction d'un hôtel de neuf étages et de 55 tables de jeu au casino.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 6 février 2020.

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 le Tribunal d'appel de l'aménagement local.

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 saisi le Tribunal d'appel de l'aménagement local, 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 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

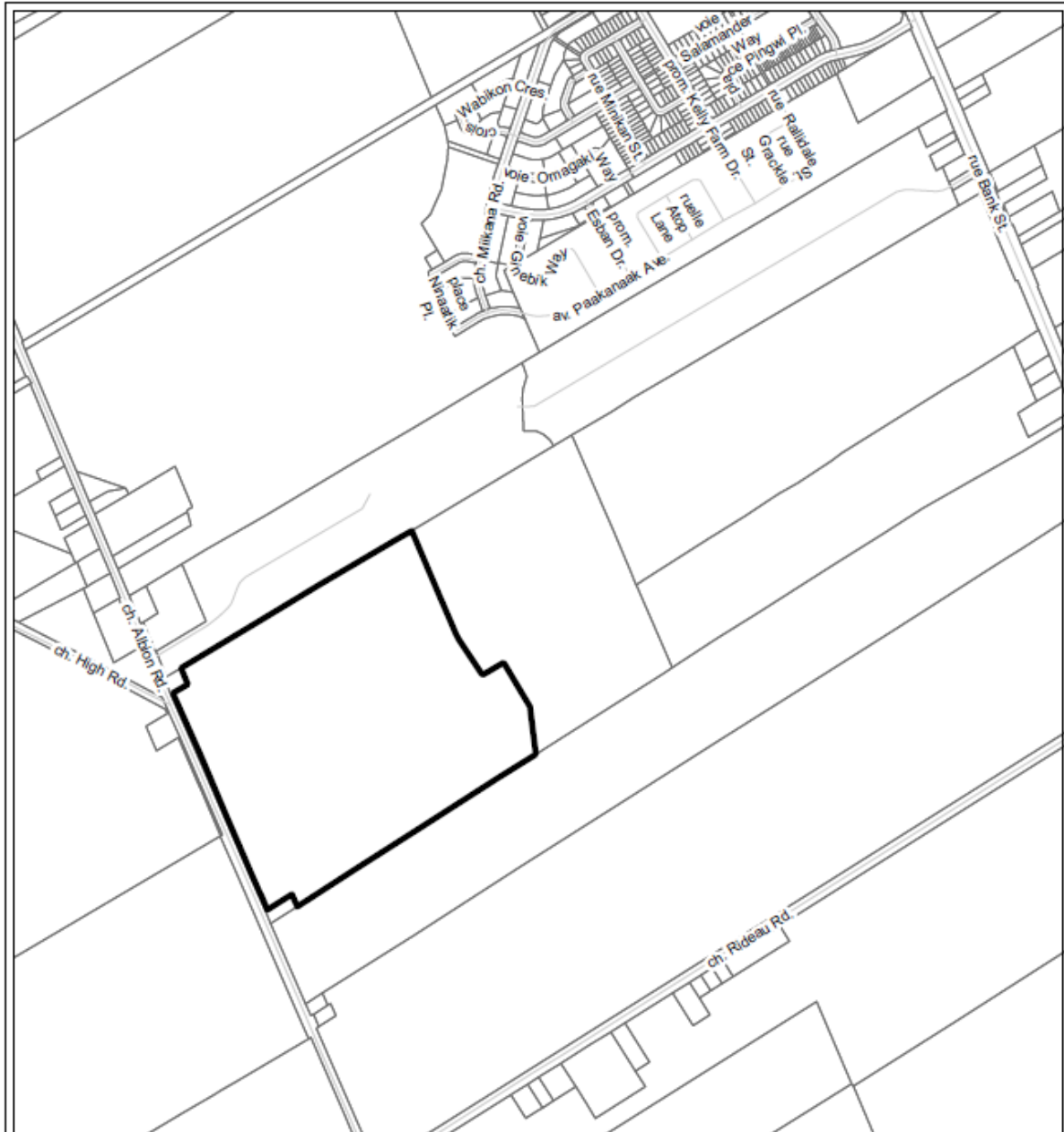
1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations

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 numéro de dossier D02-02-19-0139 et D07-12-19-0191 dans la ligne objet.

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 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.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi Sarah McCormick, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Sarah McCormick, urbaniste
Services de la planification, de l'infrastructure et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 24487
Télécopieur : 613-580-2576
Sarah.McCormick@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-19-0139 D07-12-19-0191		19-1352-D	
I:\CO\2019\Zoning\Albion_4837			
<small> ©Parcel data is owned by Teramet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY. Les données de parcelles appartient à Teramet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE. </small>			
REVISION / RÉVISION - 2019 / 12 / 01		4837 ch. Albion Road	

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

