

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Rideau Carleton Raceway Holdings Limited

File N°: D02-02-18-0006

Applicant: Ryan Poulton, Novatech

Date Submitted: February 2, 2018

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

Comments due date: March 20, 2018

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 a Zoning By-law Amendment to permit a nine-storey hotel, a theatre and 55 gaming tables associated with a casino use.

### Proposal Details

In May 2017, the Ontario Lottery and Gaming Corporation (OLG) announced that Hard Rock Casino Ottawa was selected as the service provider for the Ottawa area gaming entertainment centre, to be located at the Rideau Carleton Raceway. In September 2017, the City sought public input on establishing the Rideau Carleton Raceway as a gaming site and, following that, City Council advised OLG by letter that the Rideau Carleton Raceway is its preferred site. Hard Rock Ottawa has taken over the ongoing operations of the Rideau Carleton Raceway and will open 35 previously-approved gaming tables within the existing facility in early 2018.

Hard Rock Ottawa wishes to create a diversified entertainment venue at the existing casino. A zoning by-law amendment is required to construct a nine-storey hotel, a theatre and to increase the number of gaming tables from 35 to 55. New construction, including the expanded casino and entertainment space, hotel and a parking garage, is proposed on the north side of the existing building.

The subject site is the location of the Rideau Carleton Raceway and Slots. The whole lot measures approximately 209 acres (845,793 square metres), but was subject to a severance application in 2017 to divide the lands. The raceway and casino will be located on approximately 100 acres (404,686 square metres) with 542 metres of frontage on Albion Road. The primary access to the site is via the signalized intersection on Albion Road.

North of the site is the Leirrim Wetland Complex. South of the site are lands used for agriculture and for mineral extraction. East of the site are the retained lands of the above-noted severance application. These lands house 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 and north and south of the subject lands.

The property is designated General Rural Area and Significant Wetlands 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. Section 4.8.6 of the Official Plan includes policies related to land use constraints in the vicinity of the Ottawa International Airport. 4837 Albion Road is within the Airport Vicinity Influence Zone as shown on Schedule K of the Official Plan.

The property is currently zoned [Rural Commercial](#), Subzone 4, Rural Exception 528 with a maximum height of 15 metres (RC4[528r] H(15)) and [Environmental Protection Subzone3](#) (EP3). The current RC4 [528r] H(15) zoning permits a casino, as well as a place of assembly, fairground, sports arena limited to a horse racing track, amusement center limited to a bingo hall, restaurant, retail store limited a flea market. The gaming facilities are limited to slot machines and 35 gaming tables. The zoning also states that no new buildings are permitted to be constructed on the site except for the casino use.

## Related Planning Applications

Severance (D08-01-17 / B-00383, B-00384) to establish separate ownership for the casino, racetrack and parking areas from the remainder of the lands – Approved with conditions in December 2017.

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

Site Plan Control – not yet submitted.

## 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 May 3, 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. D02-02-18-0006 in the subject line.
2. Visit the website: [www.ottawa.ca/rcrgaming](http://www.ottawa.ca/rcrgaming)
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
4. 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.
5. Should you have any questions, please contact me.

**Allison Hamlin**, Planner

Planning, Infrastructure 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. 25477

Fax: 613-580-2576

[Allison.Hamlin@ottawa.ca](mailto:Allison.Hamlin@ottawa.ca)

## Modification au Règlement de zonage, résumé de la proposition

Propriétaire : Rideau Carleton Raceway Holdings Limited

N° de dossier : D02-02-18-0006

Requérant : Ryan Poulton, Novatech

Date de soumission : 2 février 2018

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

Date limite des commentaires : 20 mars 2018

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

Urbaniste : Allison Hamlin

N° de quartier – Osgoode, quartier 20

Conseiller du quartier : George Darouze

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

---

### Emplacement du site

4837, chemin Albion

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage afin de permettre la construction d'un hôtel de neuf étages, d'un théâtre et l'installation de 55 tables de jeu associées à un casino.

### Détails de la proposition

En mai 2017, la Société des loteries et des jeux de l'Ontario (SLJO) annonçait que le Hard Rock Casino Ottawa avait été sélectionné comme prestataire de services au centre de divertissement par le jeu de la région d'Ottawa, qui sera situé au champ de courses Rideau Carleton. En septembre 2017, la Ville a sollicité l'avis du public au sujet de l'installation au champ de courses Rideau Carleton d'un centre de divertissement par le jeu et, par la suite, le Conseil municipal a écrit une lettre à la SLJO l'informant que le champ de courses Rideau Carleton était l'emplacement qu'il privilégiait. Hard Rock Ottawa a pris en main l'exploitation permanente du champ de courses Rideau Carleton et compte exploiter, dans l'installation existante, 35 tables de jeu dont la présence a été préalablement approuvée à compter du début de 2018.

Hard Rock Ottawa souhaite créer un lieu de divertissements variés. Une modification au Règlement de zonage est nécessaire pour permettre la construction d'un hôtel de neuf étages, d'un théâtre et une augmentation du nombre de tables de jeu, qui passerait de 35 à 55. Un nouveau projet de construction, comprenant l'agrandissement du casino et de l'espace de divertissement, l'hôtel et un garage de stationnement, est proposé du côté nord du bâtiment existant.

La salle de machines à sous et l'hippodrome Rideau-Carleton, maintenant Hard Rock Ottawa, sont situés au 4837, chemin Albion. Cet emplacement couvre une superficie d'environ 845 793 m<sup>2</sup> (209 acres), mais a fait l'objet en 2017 d'une demande de morcellement du terrain. Le champ de courses et le casino s'étendront sur un emplacement d'environ 404 686 m<sup>2</sup> (100 acres) présentant une façade de 542 mètres sur le chemin Albion.

Le principal accès à l'emplacement se fera depuis le carrefour muni de feux de circulation sur le chemin Albion.

Le Complexe Leirim Wetland se trouve au nord de l'emplacement. Au sud, on retrouve des terrains exploités à des fins agricoles et d'extraction minière et à l'est les terrains visés par la demande de morcellement susmentionnée. On retrouve sur ces terrains les écuries associées au champ de courses. Plus à l'est, on retrouve des terrains servant à l'extraction minière (carrières de calcaire autorisées) et, à l'ouest, le terrain de golf Falcon Ridge. Des propriétés résidentielles longent le chemin Albion au nord et au sud des terrains visés.

La propriété est désignée secteur rural général et terre humide d'importance 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 section 4.8.6 du Plan officiel comprend des politiques liées aux restrictions de l'utilisation du sol à proximité de l'Aéroport international d'Ottawa. La propriété au 4837, chemin Albion se trouve à l'intérieur de la zone d'influence d'exploitation de l'aéroport comme l'indique l'annexe K du Plan officiel.

La propriété est actuellement désignée [zone de commerces ruraux](#), sous-zone 4, avec exception rurale 528, d'une hauteur maximale de 15 mètres (RC4[528r] H(15)), et [sous-zone de protection de l'environnement 3](#) (EP3). Le zonage actuel RC4 [528r] H(15) permet un casino, un lieu de rassemblement, un champ de foire, un établissement sportif limité à un hippodrome, une salle de jeux limitée à une salle de bingo, un restaurant, un magasin de détail limité à un marché aux puces. Les établissements de jeu sont limités aux machines à sous et à 35 tables de jeu. Le zonage stipule également qu'aucun nouveau bâtiment ne peut être construit sur le site, à l'exception d'un casino.

### **Demandes d'aménagement connexes**

Morcellement (D08-01-17 / B-00383, B-00384) visant à créer des propriétés distinctes pour le casino, le champ de courses et les aires de stationnement à partir des terrains restants – approuvé sous conditions en décembre 2017.

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

Réglementation du plan d'implantation – pas encore soumise.

### **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 3 mai 2018.

### **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 D02-02-18-0006 dans la ligne objet.
2. Visiter le site Web : [www.ottawa.ca/jeuHRC](http://www.ottawa.ca/jeuHRC)
3. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
4. 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.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi Sarah McCormick , urbaniste responsable des demandes d'aménagement

**Sarah McCormick**, urbaniste

Planification, Infrastructure et Développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 24487

Télécopieur : 613-580-2576

[Sarah.McCormick@ottawa.ca](mailto:Sarah.McCormick@ottawa.ca)



## Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-18-0006	18-0146-D	<b>4837 chemin Albion Road and 4910 rue Bank Street</b>	
I:\CO\2018\Zoning\Albion_4837		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
<small>Parcel data is owned by Teranel Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small> <small>Les données de parcelles appartiennent à Teranel Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'APPARTÉGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2018 / 02 / 12			

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

