



Fernbank

Community Design Plan & Infrastructure Master Plans

File Number: D01-01-08-0013

Date: 8 January 2009

Sponsoring Landowners:
Brookfield Homes (Ontario) Ltd.; Del
Corporation; Monarch Development
Corporation

Agent/Consultant:
Walker, Nott, Dragicevic Associates
Limited

Address: 172 St. George Street; Toronto,
ON M5R 2M7
Phone: 416-968-3511

Site Location:

The Fernbank Community is proposed to encompass approximately 650 hectares of land between the established communities of Stittsville, Kanata West and Kanata South extending south from Hazeldean Road to Fernbank Road.

Purpose of the Community Design Plan

As a result of an OMB decision, the Official Plan was amended to designate the Fernbank lands as “Future Urban Area”, and to include these lands within the Urban Area boundary. The OMB also directed that a community design plan (CDP) be prepared prior to the development of these lands. The objective of the CDP is to create a blueprint, which will help shape the Fernbank Community as a liveable community, with a landuse plan, a parks and recreation plan, an open space plan, an infrastructure plan, and design guidelines.

The Fernbank CDP was prepared for the entire area between Stittsville and Kanata extending from Hazeldean Road south to Fernbank Road, which includes lands that were not considered by the OMB as they were not part of the original appeal. Therefore these lands are designated “Agricultural Resource Area” and “General Rural Area” in the Official Plan. The OMB concurred with the evidence that future planning studies should address the whole of the area to the north of Fernbank Road and indicated that it could support an urban designation for the whole area. However, the determination as to if and when these other lands within the Study Area are included within the designated urban area will be a matter subsequently determined by City Council through the Official Plan review process.

Proposal Details:

The CDP provides a blueprint for future development of the Fernbank Community. The components of the CDP include:

- an introduction explaining the planning context and how the plan was developed
- a land- use plan to create a complete residential community, containing eight general land- use categories
- a demonstration plan to illustrate how the land- use plan could be implemented through development approvals
- community design guidelines to provide a framework of the design criteria for the overall identity and structure of the proposed community as well as the appearance of buildings, streetscape, parks and open spaces;
- an implementation strategy to describe the mechanisms which will guide the administration of the administration and implementation of the CDP

The preparation of the CDP has been integrated with Environmental Assessment processes for required infrastructure within the Study Area. The following infrastructure studies that support the CDP have been prepared in accordance with the requirements of the Municipal Class Environmental Assessment process:

- Environmental Management Plan
- Master Servicing Study
- Transportation Master Plan Report

Alternatives for Abbott Street Alignment

During the previous round of public consultation, the following two options were presented for the future alignment of Abbott Street between Iber Road and Terry Fox Drive.

- Alternative A: a direct but curvilinear collector road extension of Abbott Street from its present terminus at Iber Road east to the Castlefrank Road/Terry Fox Drive intersection.
- Alternative B: a less direct and straighter collector road with an approximate 400 m off-set at the North-South Arterial between Abbott Street's east and west extensions.

We would like your comments as to which alignment alternative for the Abbott Street Collector you think should be included in the final plan (see the attached discussion of the advantages and disadvantages for each option)

Related Planning Applications

An Official Plan Amendment to the Official Plan that will be required to implement the Community Design Plan (CDP) is being circulated with the CDP. Planning and Environment Committee and Council will consider both the Fernbank Community Design Plan and Official Plan Amendment concurrently.

Please provide any comments to the undersigned planner by February 5, 2009.

Myles Mahon

City of Ottawa

Infrastructure Services & Community Sustainability

110 Laurier Avenue West, 4th floor

Ottawa, ON K1P 1J1

613-580-2424, ext.27817

Facsimile: 613-580-2459

Myles.Mahon@ottawa.ca



Fernbank

Plan de conception communautaire et Plans directeurs de l'infrastructure

Numéro de dossier : D01-01-08-0013

Date: 8 janvier 2009

Propriétaires promoteurs : Brookfield Homes (Ontario) Ltd.; Del Corporation; Monarch Development Corporation

Représentant/Consultant : Walker, Nott, Dragicevic Associates Limited

Adresse : 172, rue St-George, Toronto (Ontario) M5R 2M7
Téléphone : 416-968-3511

Emplacement

La communauté de Fernbank proposée engloberait environ 650 hectares. Les biens-fonds sont situés entre les collectivités établies de Stittsville, de Kanata Ouest et de Kanata Sud, et s'étendent au sud du chemin Hazeldean jusqu'au chemin Fernbank.

Objet du plan de conception communautaire

Une décision de la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO) a eu pour résultat que le Plan officiel de la Ville d'Ottawa a été modifié afin que les biens-fonds en question soient désignés « Futur secteur urbain » et inclus dans les limites du secteur urbain. En outre, la CAMO a ordonné la préparation d'un Plan de conception communautaire (PCC) avant que lesdits biens-fonds soient aménagés. Un PCC a pour but de fournir un plan détaillé de la forme que prendra la communauté de Fernbank en tant que collectivité où il fait bon vivre en précisant les plans en matière d'utilisation du sol, de parcs, d'espaces verts, d'installations récréatives et d'infrastructure ainsi que les lignes directrices de conception.

Le PCC de Fernbank couvre le secteur entier entre Stittsville et Kanata qui s'étend au sud du chemin Hazeldean jusqu'au chemin Fernbank, et inclut donc des biens-fonds qui n'étaient pas visés par la décision de la CAMO ni par l'appel original qui avait été interjeté. Ces derniers biens-fonds sont désignés « Secteur de ressources agricoles » et « Secteur rural général » dans le Plan officiel. La CAMO s'est inclinée devant les arguments présentés en faveur d'inclure le secteur entier au nord du chemin Fernbank dans tout exercice de planification entrepris à l'avenir et a indiqué qu'elle appuierait que le secteur entier soit désigné urbain. Toutefois, il incombe au Conseil municipal de décider si et quand ces autres biens-fonds dans le secteur à l'étude seraient éventuellement inclus dans le secteur désigné urbain et cette décision s'inscrit dans le processus de modification au Plan officiel.

Détails de la proposition

Le PCC fournit un plan détaillé pour le développement futur de la communauté de Fernbank; il est composé :

- d'une introduction expliquant le contexte de planification et la manière dont le plan a été élaboré,
- d'un plan de l'utilisation des sols visant à créer une collectivité résidentielle complète, appuyée sur huit (8) catégories générales d'utilisation du sol,
- d'un plan illustrant comment le plan de l'utilisation des sols peut être mis en oeuvre par le processus d'approbation des aménagements,
- de lignes directrices de conception communautaire fournissant le cadre conceptuel pour l'identité et la structure globales de la collectivité proposée ainsi que déterminant l'aspect visuel des bâtiments, des paysages de rue, des parcs et des espaces verts et
- une stratégie de mise en oeuvre décrivant les mécanismes qui guideront l'administration et la mise en oeuvre du PCC.

La préparation du PCC a été intégrée dans le processus de l'Évaluation environnementale de l'infrastructure requise dans le secteur à l'étude. Les études suivantes de l'infrastructure ont été préparées en appui du PCC conformément aux exigences du processus d'Évaluation environnementale municipale de portée générale:

- Plan de gestion de l'environnement
- Étude du Plan directeur de viabilisation
- Rapport sur le Plan directeur des transports

Options pour le tracé de la rue Abbott

Pendant le cycle précédent de consultation publique, on a présenté les deux options qui suivent pour le futur tracé de la rue Abbott entre le chemin Iber et la promenade Terry Fox.

- Option A : le prolongement direct, mais curviligne, de la route collectrice de la rue Abbott, à partir de son extrémité actuelle au chemin Iber vers l'est jusqu'à l'intersection du chemin Castlefrank et de la promenade Terry Fox.
- Option B : une route collectrice moins directe et plus linéaire avec une déviation de quelque 400 m à l'artère nord sud entre les prolongements est et ouest de la rue Abbott.

Nous souhaitons recevoir vos commentaires sur l'option du tracé de la route collectrice de la rue Abbott qui, selon vous, doit être retenue dans le plan définitif. (voir la discussion des avantages et les inconvénients ci-annexée).

Propositions/demandes complémentaires

Une modification au Plan officiel est nécessaire pour la mise en oeuvre du PCC et est diffusée en même temps que le Plan de conception communautaire. Le Comité de l'urbanisme et de l'environnement et le Conseil municipal étudieront le Plan de conception communautaire de Fernbank et la modification proposée au Plan directeur en parallèle.

Veillez soumettre tout commentaire à l'urbaniste soussigné d'ici au 5 février 2009.

Myles Mahon

Ville d'Ottawa

Services d'infrastructure et Viabilité des collectivités

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 27817

Télécopieur : 613-580-2459

Myles.Mahon@ottawa.ca