

Préambule

La prospérité économique de Fredericton et le bien-être de ses résidents s'explique en partie par l'existence de terrains destinés à l'aménagement commercial. Les secteurs commerciaux de la ville créent des emplois, fournissent biens et services à l'ensemble de la population et constituent pour la communauté une source importante de revenus fiscaux. Les commerces de Fredericton ne servent pas seulement les résidents de la ville, mais aussi la population des régions du centre et de l'ouest du Nouveau-Brunswick. Les entreprises commerciales servent également de plus en plus de clients établis plus loin encore ailleurs au Canada atlantique, dans le reste du Canada, aux États-Unis et dans le monde.

La ville de Fredericton veut mettre à disposition des terrains et espaces à usage commercial de haute qualité pour servir à une variété d'usages. Elle veut aussi établir une hiérarchie de secteurs commerciaux afin de répondre aux besoins de la communauté. Le centre-ville représente le « cœur » commercial de la ville où des locaux à bureaux, des commerces de détail et plusieurs autres types d'activités tirent profit des attraits historiques et culturels qui définissent le centre-ville. D'autres carrefours commerciaux principaux tels la rue Prospect, la promenade Bishop, la rue Dundonald et l'allée Waggoners, la rue Main, le centre commercial Brookside et la rue St. Mary's regroupent divers usages commerciaux dont la clientèle provient de Fredericton et des régions avoisinantes. Les secteurs commerciaux locaux et les secteurs commerciaux de quartier, plus petits, fournissent aux résidents les biens et les services nécessaires de sorte à leur donner accès aux usages commerciaux dont ils ont besoin à proximité de leurs domiciles et de leurs lieux de travail. Le Plan municipal entend renforcer et améliorer les secteurs commerciaux actuels afin d'optimiser leur utilité et d'en faire des lieux attrayants pour l'exercice des activités commerciales. Des secteurs commerciaux futurs sont prévus pour porter au maximum les possibilités de croissance et de développement futurs afin d'assurer que l'économie de Fredericton demeure forte et que la ville soit toujours un moteur de première force pour l'économie du Nouveau-Brunswick et du Canada atlantique.

2.6.1 OBJECTIFS

- (1) Faciliter le développement commercial afin que les possibilités escomptées d'emploi, de magasinage et de services soient offertes aux résidents de Fredericton.
- (2) Pourvoir à la croissance commerciale et au développement commercial par l'établissement d'une hiérarchie de secteurs commerciaux et d'installations commerciales.
- (3) Veiller à ce que les lotissements commerciaux soient :
 - a) compatibles avec les utilisations des sols environnants;
 - b) suffisamment viabilisés au moyen d'installations et de services de transport, dont des aires de stationnement;
 - c) conçus et planifiés de façon attrayante afin d'accroître la mise en valeur du cadre bâti de Fredericton.
- (4) Tirer le profit maximal des possibilités de mise à disposition des espaces destinés au développement commercial qui approvisionnent les marchés ailleurs au Nouveau-Brunswick de même qu'au Canada, aux États-Unis et dans le monde.

2.6.2 POLITIQUES

Carte générale de l'utilisation future des sols

- (1) Le conseil municipal prévoit que la plus grande partie du développement commercial futur se produira au centre-ville et dans les secteurs commerciaux primaire et secondaire indiqués sur la Carte générale de l'utilisation future des sols.

Le centre-ville

- (2) Le conseil municipal désigne le quartier central des affaires comme centre-ville et secteur de la ville comportant une valeur de premier plan au point de vue économique, social et culturel. Le centre-ville servira de point de convergence principal des bureaux, des usages de vente au détail spécialisée ainsi que des installations et des activités sociales et culturelles.
- (3) Le conseil municipal assure la planification de la croissance et du développement futurs du centre-ville par la mise en application de la section 3.4 ci-jointe, intitulée *Centre-ville* et constituant une partie intégrante du présent plan.
- (4) Le conseil municipal met en application les règlements pris dans l'*Arrêté de zonage* afin de veiller à ce que l'ampleur, la hauteur, la densité et la forme de l'aménagement dans le quartier central des affaires soient compatibles avec le caractère général du secteur du centre-ville.
- (5) Le conseil municipal travaille avec les promoteurs des principaux lotissements commerciaux dans le centre-ville pour améliorer la qualité de la conception des bâtiments et des sites. Il tient des consultations avec le milieu des affaires du centre-ville afin de décider si un processus de révision de la conception devrait être mis en œuvre dans le centre-ville.
- (6) Le conseil municipal considère la possibilité de donner suite aux recommandations formulées dans la stratégie concernant le stationnement dans le centre-ville de Fredericton, si le justifient aussi bien l'offre et la demande de stationnement que le financement offert pour la création d'infrastructures ou l'amélioration des infrastructures actuelles.

Secteurs commerciaux primaires

- (7) Le conseil municipal établit des secteurs commerciaux primaires afin de répondre aux besoins des concentrations principales de croissance et de développement commerciaux dans la ville qui ont lieu à l'extérieur du centre-ville. Pour l'application du présent plan, les secteurs commerciaux primaires sont formés par le secteur de la rue Prospect, du chemin Hanwell et de la promenade Bishop, le secteur de la rue Main, le secteur de la promenade Brookside, le secteur de la rue St. Mary's et de l'embranchement Two Nations Crossing ainsi que le secteur de la rue Dundonald, de l'allée Waggoners et de la rue Smythe, tels qu'ils sont indiqués à l'annexe A.

Rue Prospect

- (8) Le conseil municipal pourvoit à l'aménagement du secteur de la rue Prospect en tant que secteur commercial primaire comportant une valeur régionale pour la vente au détail et une combinaison appropriée d'autres usages liés aux services aux entreprises tel qu'il est illustré à l'annexe A.

Rue Main

- (9) Le conseil municipal pourvoit au développement et à la revalorisation de la rue Main en tant que secteur commercial primaire le plus important du côté nord du fleuve Saint-Jean par la mise en application de la section 3.11 ci-jointe, intitulée *Secteur de la rue Main* et constituant une partie intégrante du présent plan.
- (10) Le conseil municipal encourage l'intensification du développement commercial dans la zone de planification de la rue Main afin d'aider à répondre aux besoins relatifs à l'expansion commerciale du côté nord de la ville.

Secteur de la promenade Brookside, de la rue St. Mary's et de l'embranchement Two Nations Crossing

- (11) Le conseil municipal fait le nécessaire pour que le secteur de la promenade Brookside et celui formé par la rue St. Mary's et l'embranchement Two Nations Crossing illustrés à l'annexe A soient aménagés de telle sorte à constituer des secteurs commerciaux primaires.

Secteur de la rue Dundonald, de l'allée Waggoners et de la rue Smythe

- (12) Le conseil municipal fait le nécessaire pour que le secteur formé par la rue Dundonald, l'allée Waggoners et la rue Smythe illustré à l'annexe A soit aménagé de telle sorte à constituer un secteur commercial primaire.

Secteur du boulevard Alison

- (13) Le conseil municipal permet l'aménagement d'usages commerciaux compatibles dans le secteur industriel du boulevard Alison conformément à la politique 2.6.2(22).

Secteurs commerciaux secondaires

- (14) Le conseil municipal prend des dispositions pour que les secteurs commerciaux secondaires servent de points de convergence sociaux, communautaires et, sur une petite échelle, commerciaux pour les quartiers résidentiels avoisinants.

Secteur d'aménagement de la rue Union

- (15) Le conseil municipal freine l'expansion du secteur commercial secondaire de la rue Union.

- (16) Le conseil municipal encourage l'amélioration de la perspective de rue du secteur commercial secondaire de la rue Union avec la collaboration, d'une part, de la municipalité, pour améliorer l'aspect esthétique de l'emprise publique, et, d'autre part, des propriétaires fonciers, pour améliorer les cours avant paysagées.

Plan directeur du secteur de Fredericton-Nord-Ouest

- (17) Conformément aux recommandations formulées dans le plan directeur du secteur de Fredericton-Nord-Ouest, le conseil municipal affecte à des fins de développement commercial de quartier des terrains dans le secteur d'aménagement de Fredericton-Nord-Ouest.

Promenade Riverside

- (18) Le conseil municipal affecte à des fins de développement commercial des terrains à la future intersection des routes 8 et 105 au terminal nord du pont Princess Margaret.
- (19) Le conseil municipal freine la future expansion du secteur commercial secondaire de la promenade Riverside.

Expansion des secteurs commerciaux

- (20) Le conseil municipal peut envisager l'expansion des secteurs commerciaux primaires actuels ainsi que l'expansion ou l'ajout de secteurs commerciaux secondaires ou de petits carrefours commerciaux en tenant compte des critères suivants :
- a) il est convaincu que la proposition s'impose et qu'elle serait avantageuse;
 - b) la proposition est conforme à la fonction voulue du secteur commercial concerné;
 - c) la proposition est compatible avec les utilisations des sols environnants;
 - d) l'incidence sur les secteurs résidentiels est réduite au minimum par l'utilisation judicieuse des marges de retrait, des aménagements paysagers et de l'aménagement des sites;
 - e) la proposition prévoit un accès suffisant à des rues collectrices ou artères pouvant répondre aux nécessités d'un débit accru de la circulation;
 - f) la proposition n'occasionne à l'égard des quartiers résidentiels actuels que des bruits de circulation et des effets d'éclairage minimaux;
 - g) l'impact environnemental de la proposition est réduit au minimum;
 - h) des dispositions suffisantes sont prévues concernant le transport en commun et l'accès pour les piétons;
 - i) des dispositions sont prévues concernant l'aménagement d'aires de stationnement et d'installations de service suffisantes;
 - j) la viabilisation nécessaire peut être obtenue facilement;
 - k) il est satisfait aux besoins des personnes handicapées et autres groupes à besoins particuliers;
 - l) tous autres critères qu'il juge indiqués.

Usages compatibles

- (21) Le conseil municipal entend que les secteurs désignés secteurs commerciaux sur la Carte générale de l'utilisation future des sols servent principalement à des fins commerciales. Parmi les autres usages pouvant être permis dans les secteurs commerciaux désignés, il y a ceux de l'industrie des services, les usages résidentiels, les parcs et les espaces ouverts, les installations de récréation, les usages de services collectifs et les édifices publics, les services publics et autres usages jugés compatibles avec le secteur commercial.

Aspect esthétique des secteurs commerciaux

- (22) Le conseil municipal s'emploie à créer des secteurs commerciaux bien conçus et esthétiquement attrayants; à cette fin :
- a) il encourage les commerces pris isolément et les organisations intéressées au développement des entreprises à aménager et à entretenir leurs propriétés commerciales à un degré raisonnable de qualité esthétique;
 - b) il encourage les gouvernements provincial et fédéral à mettre sur pied des programmes et des mesures incitatives visant la revitalisation des secteurs d'affaires et l'amélioration des perspectives de rues;
 - c) il fournit de l'aide, si possible et au besoin, à d'autres secteurs commerciaux en axant son action sur les points d'accès principaux à la ville de Fredericton, dont la promenade Riverside, le chemin Woodstock et le chemin Lincoln;
 - d) il régleme l'utilisation des enseignes.
- (23) Le conseil municipal s'emploie à donner suite aux recommandations du document intitulé *Fredericton Business Parkway Strategy* afin d'améliorer la qualité des aménagements paysagers et de la signalisation dans le couloir de la zone d'affaires (parc d'affaires Runway).
- (24) Le conseil municipal conjugue ses efforts avec ceux des associations d'amélioration des affaires Main Street Business Development Association Inc. et Downtown Fredericton Inc. afin d'apporter des améliorations aux perspectives de rues et autres améliorations d'ordre esthétique.

Complexe de magasins à grande surface

- (25) Le conseil municipal définit le complexe de magasins à grande surface comme constituant un complexe qui contient au moins un magasin de détail dont la superficie brute louable est supérieure à 3 700 mètres carrés.
- (26) Les propositions concernant la construction de complexes de magasins à grande surface sont étudiées par le conseil municipal dans le cadre d'un processus de rezonage et les complexes sont conformes aux critères suivants :

- a) la proposition est compatible avec les critères énoncés dans la politique 2.6.2(21);
- b) une capacité suffisante existe sur le réseau adjacent de rues publiques pour recevoir la circulation produite par le complexe proposé ou une nouvelle infrastructure est proposée concernant les débits de circulation prévus;
- c) le complexe comporte l'infrastructure nécessaire pour la circulation des piétons dans les limites du site, laquelle le relie aux propriétés adjacentes et aux trottoirs publics;
- d) le complexe est conçu de telle sorte à pouvoir être desservi efficacement par les transports en commun;
- e) un plan général d'aménagement paysager est joint à la proposition faisant état d'une zone de contact attrayante entre le complexe et les rues adjacentes ainsi que d'aires de stationnement et de voies d'accès esthétiquement conçues;
- f) la conception esthétique de toutes les constructions sur la propriété est architecturalement judicieuse et met en valeur le cadre bâti de Fredericton;
- g) la propriété en question a accès aux services municipaux nécessaires;
- h) un plan de gestion des eaux pluviales traite de l'impact environnemental du complexe projeté.

Centres commerciaux

- (27) Le conseil municipal établit une hiérarchie de centres commerciaux régionaux, communautaires et de quartier ainsi que des critères d'aménagement visant à encadrer les aménagements futurs de centres commerciaux à Fredericton.
- a) Il définit le centre commercial régional comme celui dont la surface est supérieure à 25 000 mètres carrés de superficie brute louable.
 - b) Les centres commerciaux régionaux sont établis dans les secteurs commerciaux primaires.
 - c) Il étudie les propositions concernant l'expansion ou l'aménagement de centres commerciaux régionaux dans le cadre d'un processus de rezonage. Il peut demander qu'elles soient accompagnées d'une étude globale d'aménagement qui fait état, d'une manière qu'il juge suffisante, de ce qui suit :
 - (i) à l'échelon régional, l'expansion ou l'aménagement répond à un besoin;
 - (ii) la fonction de détail du centre-ville, des autres centres commerciaux régionaux et des secteurs commerciaux primaires n'est pas mise en péril;
 - (iii) le site a accès direct à une ou, préférablement, à deux artères;
 - (iv) le site est suffisamment grand pour répondre à toutes les exigences relatives aux aires de stationnement, aux marges de retrait, aux coefficients d'occupation des lots et autres exigences énoncées dans l'*Arrêté de zonage*;
 - (v) des dispositions de circonstance ont été prévues concernant le transport en commun;

- (vi) la proposition est conforme à la politique 2.6.2(21).
- (28)
 - a) Le conseil municipal définit le centre commercial communautaire comme celui dont la surface varie entre 5 000 mètres carrés et 25 000 mètres carrés de superficie brute louable et qui vise à servir plus que les quartiers résidentiels avoisinants.
 - b) Il étudie les propositions concernant l'expansion ou l'aménagement d'un centre commercial communautaire dans le cadre d'un processus de rezonage conformément à la politique 2.6.2(21).
 - (29)
 - a) Le conseil municipal définit le centre commercial de quartier comme celui dont la surface varie entre 1 000 mètres carrés et 5 000 mètres carrés de superficie brute louable.
 - b) Les centres commerciaux de quartier peuvent comporter un supermarché en tant que locataire principal et visent à servir les quartiers résidentiels avoisinants.
 - c) Le conseil municipal étudie les propositions concernant l'expansion ou l'aménagement d'un centre commercial de quartier conformément à la politique 2.6.2(21) et aux politiques en matière d'habitation établies par le présent plan.
 - (30) Lorsqu'un centre commercial régional, communautaire ou de quartier fait partie d'un aménagement à usage mixte, le calcul de la superficie brute louable ne s'applique qu'aux volets commerciaux touchant le détail et le service.
 - (31)
 - a) Le conseil municipal définit le centre de services locaux comme un aménagement commercial, habituellement établi dans un secteur surtout résidentiel, dont la superficie brute louable maximale est de 1 000 mètres carrés.
 - b) Il étudie les propositions concernant l'aménagement d'un centre de services locaux dans le cadre d'un processus de rezonage conformément à ce qui suit :
 - (i) la distance minimale le séparant du centre commercial de quartier, du centre de services locaux ou du dépanneur le plus proche est de 1 kilomètre;
 - (ii) la proposition est conforme à la politique 2.6.2(21).
 - c) Les propositions qui prévoient l'aménagement d'un centre de services locaux d'une superficie supérieure à 1 000 mètres carrés l'établissent dans un centre commercial primaire ou secondaire désigné à cette fin.
 - (32)
 - a) Le conseil municipal définit le dépanneur comme un magasin, établi habituellement dans un secteur résidentiel, dont la superficie brute louable maximale est de 300 mètres carrés.
 - b) Il étudie les propositions concernant l'aménagement d'un dépanneur dans le cadre d'un processus de rezonage conformément aux lignes directrices suivantes :

- (i) une distance minimale de ½ kilomètre le sépare du centre de services locaux ou du dépanneur le plus proche;
- (ii) la proposition est conforme à la politique 2.6.2(21).

Aménagement commercial linéaire ou tentaculaire

- (33) Pour ce qui est de l'aménagement des secteurs commerciaux, le conseil municipal encourage un aménagement qui est bien défini et qui comporte une trame et une densité rationnelles d'utilisation des sols. Comme principe général, le développement commercial linéaire ou tentaculaire doit être déconseillé à l'extérieur des secteurs commerciaux désignés sur la Carte générale d'utilisation future des sols.

Aménagement de bureaux

- (34) Le conseil municipal prévoit que l'aménagement de bureaux est principalement concentré au centre-ville. Des règlements de zonage sont pris en vue d'encourager l'aménagement de bureaux au centre-ville.
- (35) Le conseil municipal permet l'aménagement de locaux à bureaux dans d'autres secteurs de la ville désignés à des fins d'usage commercial lorsque les infrastructures de transport nécessaires sont en place et que sont appliquées aussi bien une conception que des techniques d'aménagement paysager judicieuses.

Stations-service

- (36) Le conseil municipal exige que les stations-service ne soient aménagées que dans les secteurs industriels et commerciaux désignés à cette fin. Elles sont interdites dans les quartiers actuels et dans les emplacements de contamination potentielle d'une formation aquifère ou de sa région d'alimentation. Se reporter aux politiques 2.10.2(11) et 2.11.2(13).

Dépanneurs et postes d'essence

- (37) Les dépanneurs et les postes d'essence peuvent être permis dans tout secteur commercial primaire ou secondaire, sous réserve de ce qui suit :
- a) L'aménagement est situé de telle sorte à réduire au minimum son effet sur les secteurs résidentiels contigus. Lorsque son emplacement est jugé incompatible avec des utilisations des sols de secteurs résidentiels adjacents en raison des répercussions de l'utilisation des sols telles que, notamment, la circulation, le bruit et l'emplacement des aires de stationnement, l'aménagement n'est pas permis.
 - b) Le dépanneur ou poste d'essence est situé sur une rue collectrice ou une artère, selon la définition que donne de ces termes le Plan municipal.
 - c) Une zone-tampon suffisante formée de plantes est prévue entre l'usage commercial et les secteurs résidentiels adjacents, laquelle peut comporter soit des bandes

gazonnées, des bermes, des écrans, une plantation judicieuse d'arbres et d'arbustes ou une distance séparative.

- d) L'aménagement évite les emplacements de contamination potentielle d'une formation aquifère et de sa région d'alimentation.

Divertissement pour adultes

- (38) Le conseil municipal définit les usages de divertissement pour adultes comme ceux qui sont faits de tout ou partie d'un local où sont fournis des services qui se caractérisent ou se distinguent principalement par la nudité d'une personne; y sont assimilés les usages tels que les cabarets, les établissements érotiques, les usages appelant la participation de danseuses ou de danseurs exotiques, les studios de massage, les services d'escorte, les salles de jeux électroniques pour adultes et les salles de cinéma pour adultes. Il peut permettre les usages de divertissement pour adultes que dans les limites des secteurs commerciaux primaires désignés. Ces usages sont écartés des secteurs désignés résidentiels, commerciaux secondaires, d'aménagement futur et de services collectifs. Le conseil municipal applique les critères ci-dessous dans son étude des propositions concernant le divertissement pour adultes :
 - a) il les étudie dans le cadre d'un processus de rezonage;
 - b) l'usage proposé est compatible avec la trame actuelle ou éventuelle des utilisations des sols environnants;
 - c) l'usage proposé est séparé des écoles, des églises, des parcs publics, des zones résidentielles et des propriétés utilisées à des fins résidentielles ou des secteurs destinés à l'un quelconque des usages susmentionnés;
 - d) il applique tous autres critères qu'il juge indiqués.

Champs d'alimentation en eau de Fredericton-Sud

- (39) Le conseil municipal interdit, dans les champs d'alimentation en eau de Fredericton-Sud, l'aménagement d'usages commerciaux qui posent un risque à l'alimentation en eau de la ville.
- (40) Le conseil municipal veille à ce que des terrains soient réservés ailleurs dans la municipalité pour la relocalisation des usages commerciaux établis dans les champs d'alimentation en eau de Fredericton-Sud qui, du fait de l'utilisation du sol ou de l'usage de produits chimiques, posent un risque à l'alimentation en eau de la ville.